

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-954

21.12.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Svikt ved drenering – opplyst om delvis utbedret drenering "etter 2010" – utmåling av prisavslag – erstatning for tapte leieinntekt – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12, og 4-14.

En leilighet oppført i 1932 ble solgt "som den er" for kr 2,47 mill., og overtatt av kjøper 12.9.20. Leiligheten ble beskrevet som "nyoppusset" i 2020. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at drenering på bakside/gavlvegg ble utbedret etter 2010. Gulv på grunn var gitt TG 1, og grunnmur var gitt TG 2. Det var ikke registrert unormale fuktverdier. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fukt- og muggskader, og det ble avklart at årsaken til skadene var utett grunnmur og sviktende drenering. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel, samt at selger hadde forsømt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kravet, og viste bl.a. til opplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 758 250, krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 103 441, samt forsinkelsesrente fra 19.1.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av svikt ved drenering og fukt/sopp, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet i Vestland fylke oppført i 1932.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Nyoppusset (2020) leilighet med soverom + disp. rom nært sentrum

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2001. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "nei".

Takstmann S. befarte eiendommen den 18.6.20, og utarbeidet en tilstandsrapport hvor det bl.a. ble opplyst:

TAKSTOBJEKTET

2-roms eierleilighet

Beliggende i underetasje.

Oppført 1932.

- Oppusset i 2020.

GENERELT

Boligbygget er oppført etter bygningslover og byggeforskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav/standard (f.eks. tetthet, varmeisolering, ventilasjon mm). Bygningsdeler kan også være av høy alder, det gjøres da oppmerksomt på at alder er ett symptom på svikt (påkostninger kan da forekomme).

KONKLUSJON

Leiligheten har en gjennomgående normalt god standard på overflater og inventar.

Byggteknisk har leiligheten normal og noe eldre standard.

Planløsningen er god og funksjonell.

Overflater, inventar og boligen forøvrig fremstår som nyoppusset og uten bruksslitasje.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 eller TG 3 (vesentlige avvik) - påkostninger kan da forekomme:

- Vinduer, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Entredør, TG 2 er satt på grunn av grad av slitasje.
- Vegger mot grunn, TG 2 er satt på grunn av alder.

Bygning generelt - Utendørs

Bygning, generelt

Beskrivelse: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Grunn og fundamenter - Utendørs

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold).

Drenering - Utendørs

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drencrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: I følge eier så er drenering på bakside/gavlvegg utbedret etter 2010, det ble da ble montert knotteplast og nye drencrør med overliggende drenerende masser. Drenering på fremside av eldre dato/standard.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drencrør med drencrørledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencrør med drencrørledninger er 20 - 60 år.

(...)

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Leiligheten har gulv mot grunn av betong. Nytt gulv i 2020 i følge eier. Eier opplyser om at det da ble lagt ned isolasjon og plast under betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Virker ok. Ved befaring ble det ikke registrert fuktproblemer eller alvorlige avvik. Det er ikke kjent hvordan fuktsikring og bakenforliggende sjikt mot grunnen er bygget opp. TG:1

Grunnmur - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Leiligheten har vegger mot grunn av murkonstruksjoner som er pusset og malt. Innvendig er grunnmuren bekledd med påforingsvegger av tre som er bekledd med platekledning.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier men, det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en garanti for at det ikke er fuktvandring i vegger under grunn da det ikke er åpnet i konstruksjoner. TG:2

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

TG 2 blir satt på grunn av alder og overnenvnte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 470 000 ved kjøpekontrakt datert 27.8.20, og overtatt av kjøper den 12.9.20.

Kjøper oppdaget mugg og fuktskader på den ene veggen på soverommet i leiligheten i mai 2021. Sameiets husforsikring sendte takstmann K., som utarbeidet rapport datert 23.11.21:

Befaringsdagen:

Det ble utført en befaring 02.11.2021 og det ble da avdekket synlige vannskader på gipsplater på soverommet i kjellerleiligheten. For å få kartlagt bakenforliggende konstruksjoner tilstrekkelig, ble det avtalt å få åpnet opp vannskadede vegger.

Ny befaring ble gjennomført 12.11.2021 og F. Bygg AS hadde da reifet opp ca. 60 cm på vannskadede vegger på soverommet i kjelleren. Det ble avdekket at det oppstår vanninntrengning gjennom utett grunnmur under terreng, og slik skaden fremstår oppstår dette trolig ved intens nedbør. Fukten i grunnmuren brer seg oppetter grunnmuren ca. 60 cm, og det er avskalling av puss, og saltutslag.

Ved inspeksjon av konstruksjoner er det tydelig å se et skille på eksisterende grunnmur ca. 6 cm opp fra gulvet og dette skillet er tidligere nivå på betonggulv. Det ligger rester av oppmeislet betonggulv i utforingen på vegger, noe som tydelig indikerer at gulvet har blitt meislet opp.

Ved ytterdører er det også tydelige indikasjoner på vannskader som følge av vanninntrengning.

Årsak til skader:

Årsaken til at vannskadene oppstår er som følge av vanninntrengning gjennom utettheter i grunnmuren, og sviktende drenering på utsiden av grunnmurene. Vanninntrengningen oppstår ved intens nedbør. Det er opplyst i tilstandsrapport at drenering ble utbedret etter 2010, men denne utbedringen har ikke vært tilstrekkelig godt nok utført, i og med at det fortsatt oppstår vanninntrengning.

Betonggulvet i kjellerleiligheten har blitt senket ca. 6 cm i forbindelse med totalrehabilitering av leiligheten i 2020, og slik konstruksjoner fremstår under rivning har det tidligere trolig vært montert et tilfarergulv oppå betonggulvet. Opprinnelige gipsplater stopper ca. 15 cm fra gulvet nå, og det er montert en ny bunnsvill under eksisterende, og en ny 6 mm rehabiliteringsgips utenpå eksisterende gipsplater som er 13 mm.

Slik konstruksjoner fremstår har trolig gulvene i stuen og på soverommet blitt senket ca. 15 cm, og dette viser også tydelig nivåforskjellene mot de andre rommene som bad, bod og platå ved ytterdør. Slik tilstanden på grunnmurene fremstår med avskalling av puss, tydelige fuktmerker og saltutslag kan vi ikke utelukke at den pågående vanninntrengningen uansett ville ført til vannskader i innvendige konstruksjoner, med det å senke gulvene på soverommet og i stuen ca. 15 cm har helt klart forverret situasjonen med at vann trenger inn og fører til vannskader. Det er trolig ikke tatt høyde for at gulvet skulle senkes da utvendig drenering ble

utbedret etter 2010, og det er stor sannsynlighet for at plassering av drenerør ligger for høyt i forhold til slik innvendig gulvhøyde nå er. Etter vår vurdering er årsaken til skaden som følge av sviktende drenering og mangelfull tetting av grunnmurer utvendig på vest og nordside av boligen, og utbedringen som ble utført etter 2010 har trolig ikke vært tilstrekkelig.

Det vites ikke med sikkerhet om det er tilstrekkelig utløp fra byggegropen for overvann, og dette må kontrolleres ved utbedring av drenering. Når det gjelder utviklingstid på skaden er dette umulig å si noe om med sikkerhet, men slik skadene fremstår på selve grunnmuren på innsiden, har det trolig oppstått vanninntrengning mange ganger ved konsentrert nedbør opp gjennom årene.

Utbedring av utvendig drenering og tetting av grunnmurer:

For å få bukt med problemet med vanninntrengning, er det behov for å utbedre utvendig drenering. Dette er et omfattende arbeid som krever graving ned langs grunnmurer til under gulvnivå i kjeller. Det er svært viktig å få tilstrekkelig utløp fra byggegropen, og at drenerør blir plassert lavere enn fuktsperre i kjellergulvet. Vi viser til Sintef byggdetalj 514.221 Fuktsikring mot konstruksjoner mot grunnen.

Foretaket rekvirerte takstmann J. til å befare eiendommen og utarbeide rapport. Befaring ble gjennomført 1.2.22, og det fremgår følgende av rapporten:

1.1 Beskrivelse

Ved undertegnede befaring er veggplatene nederst på ytterveggene i soverommet åpnet slik at reisverk, isolasjon og grunnmur var synlig. Det er skader etter fukt på veggplatene av gips, og det ble målt fuktverdier i treverket i veggen, se bilde.

Utvendig registreres det toppliste på drenerplatene som er montert i 2010, det er lagt ved en tegning hvor grønn strek viser hvor det er lagt ny drenering i 2010, rosa strek viser hvor det er gammel drenering, og oransje strek viser hvor undertegnede målte fuktverdier over anbefalt grense for skadelig fukt. Enkelte steder registreres det at topplisten har løsnet.

Det er i salgsdokumentene opplyst at drenering på bakside/gavlvegg utbedret etter 2010, videre at drenering er av eldre dato/standard. Tidligere eier opplyser at dreneringsarbeidet som nevnt over ble utført av innleid firma.

Tidligere eier opplyser at gulvet i soverommet og stuen ble hugget opp og senket ca. 15 cm for 2 – 3 år siden, arbeidet ble utført av innleid firma. Det er i Salgsoppgaven under punkt om "vegger mot grunn" på side 8 opplyst at "Påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men det gjør oppmerksom på at dette ikke er garanti for at det ikke er fuktvandring i vegger under grunn da det ikke er åpnet i konstruksjoner".

Det opplyses videre "på grunn av alder og svekket drenering så må det påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng". Det er gitt Tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og overnevnte. Det er på side 2 i takstrapporten redegjort for hva Tilstandsgrad 2 kan bety for en bygningsdel.

Etter at veggene ble åpnet i soverommet er det dokumentert at det er fuktvandring/saltutslag på grunnmuren slik det er sitert fra Tilstandsrapport Bolig ovenfor. Videre har fuktskadene på utforet treverk og gipsplater etter undertegnede vurdering, utover den nevnte fuktvandringen, sammenheng med at dreneringen som ble etablert i 2010 ligger for høyt etter at gulvet soverom / stue ble senket.

Når det er fuktvandring har dette sammenheng med at det under betongfundamentet som ytterveggen står på, ikke har et kapilærbrytende sjikt mellom utgravd terreng og betongen. Bygningen er opplyst oppført i 1932 og det var eksempelvis ikke produkter som PVC duk eller plastfolie tilgjengelig på denne tiden, produkter som i dag gjerne brukes for å lage et skille mellom betongen og terrenget.

Selv om det etableres ny drenering på utsiden av bygget i riktig høyde, kan det fortsatt trekke opp fuktighet i betongfundamentet gitt byggemåten som er beskrevet over. En fungerende drenering vil senke fuktnivået rundt betongfundamentet, men tilstandsgrad 2 knytter seg også til alder som har sammenheng med byggemåten på oppføringstidspunktet for boligen.

Oppsummert vil en ny drenering i riktig høyde være med å senke fuktvandringen til del av grunnmuren under terreng, men den opprinnelige byggemåten vil gjøre at det fortsatt vil være fuktopptrekk i grunnmuren fra grunnen rett under betongmuren, selv om det etableres en ny drenering.

1.2 Utbedring

For å redusere fuktvandring og hindre vann å trenge inn i nederste del av grunnmuren graves det opp på utsiden av bakvegg/gavlvegg for å etablere nytt drenerør i riktig høyde i forhold til innvendig gulvnivå i soverom / stue.

Det fremgår av rapport fra (takstmann K.) at arbeidet med å etablere ny drenering er omfattende, noe som også gjenspeiles i kalkylen som er satt opp med totalt 300 timers arbeid. Det er totalt 16 løpemeter med drenering som skal skiftes ut, dybden det skal graves er 1,5 meter, ved inngangsdøren er det vesentlig mindre.

Legges timeprisen på kr 650 eksklusive merverdiavgift til grunn vil hver løpemeter koste kr 12 188 eksklusive merverdiavgift bare i arbeidspenger. Undertegnede vurdering er at prisen er betydelig for høy gitt at det skal graves rundt 1,5 meter dybde. Det er vanskelig adkomst med trapper på begge sider, så det må hensyntas både med rigg og tilføring av nye masser.

Det nevnes i rapport av (takstmann K.) at det kan være usikkerhet om det er tilstrekkelig utløp fra byggegropen for overvann. Boligen ligger i skrånede terreng så man får drahjelp av terrenghellingen, det andre er at dersom det ikke var tilstrekkelig utløp for overvann/drensvann, ville skadebilde vært vesentlig større. Boligen ble oppført i 1932 og det har vært betydelig nedbør gjennom disse årene, så det er undertegnede vurdering at det er ingen risiko for at overvann/drensvann ikke blir ført bort i grunn på en tilfredsstillende måte.

Innvendig er det gjort inngrep i veggkonstruksjonen på soverommet, i tillegg må det åpnes noe på ytterveggen i stuen ved inngangen, ref. fuktmålinger gjort ved befaring og vedlagte skisse. Undertegnede har gjennomgått kalkylen for innvendige arbeider fra (takstmann K.) og vurderer at oppsatte kostnader er riktige for arbeidet som er beskrevet, og at det kan inkludere nødvendige arbeider med ytterveggen i stuen.

Kostnadsvurdering

Det er vedlagt en kostnadsvurdering for de utvendige arbeidene basert på observasjoner gjort under befaringen. Det skal graves rundt 1,5 meter langs deler av grunnmuren, mens det ved inngangen er vesentlig mindre.

Belegningssteinen tas opp og mellomlagres på eiendommen, det samme gjelder deler av massene som graves opp. Det må påregnes bortkjøring av deler av massene, samt tilkjøring av nye eksempelvis pukk rundt drenerørene.

For innvendige arbeider har undertegnede gjennomgått kalkyle som er utarbeidet av (takstmann K.) og legger den til grunn for disse arbeidene.

Takstmann J. estimerte utbedringskostnader for utvendige arbeider til totalt kr 254 937. For innvendige kostnader var J. enig med takstmann K., og la til grunn en kostnad på kr 59 625.

Kjøper innhentet to pristilbud for utbedring av drenering på henholdsvis kr 687 500 fra K.M. og F. AS datert 2.6.22 og kr 532 500 fra B. Asfalt AS datert 3.6.22.

Selger forklarte følgende til foretaket:

Jeg innehar ingen byggteknisk kompetanse.

Følgende har blitt gjort i forbindelse med gulv: Meislet opp eksisterende gulv. Gruset og lagt ned XPS isolasjon, samt fuktsperre.

Lagt varmekabler stue/kjøkken og støpt. Det er ikke utført noen arbeider i forbindelse med utvendig drenering i den forbindelse.

Jeg ser av takst foretatt 23.11.2021 av (takstmann K.) at dette trolig skjer ved intens nedbør og at fukt brer seg 60 cm oppover grunnmur. Altså langt over høyde på tidligere betonggulv og at det således ikke er nytt betonggulv som er årsak til vanninntrengning.

Jeg ser videre av (takstmann K.s) vurdering at det er sviktende drenering på utsiden av grunnmur som er årsak, og at dette oppstår ved intens nedbør.

Det fremgår ikke av takstrapport fra (takstmann K.) om eksisterende ventilasjon i leiligheten er i bruk, plassering av møblement mot yttervegg og om dette eventuelt kan innvirke på at det aldri tidligere har vært

vannskader i leiligheten.

(...)

Som nevnt i telefonsamtale har vi tidligere ikke hatt problemer med vanninntrengning. Hadde vi hatt problemer med dette ville vi fått dette kartlagt og utbedret. Det henvises for øvrig til egenerklæring. Vi har således ikke hatt noen info om dette eller holdt tilbake opplysninger.

Dette er ikke noe vi har kjennskap til fra tidligere. Det stemmer at gulv er gravd ut for å oppnå mer takhøyde. De ble da ikke avdekket noe fukt. Vi har ikke observert noe fukt frem til leiligheten ble solgt.

Firma som vi har brukt i forbindelse med senkning av gulv er (...) AS. Hvilket firma som ble brukt i forbindelse med arbeider utvendig i 2010 har jeg ikke klart å nøste opp i. Har ikke kvitteringer liggende fra den gang.

(...) Som tidligere informert om foreligger det info i tilstandsrapport om at det har blitt lagt nytt gulv med isolasjon, samt fuktsperre under gulv.

Legger ved noen bilder av leiligheten som helt åpenbart viser at gulvet er senket. Det første bildet viser nivåforskjell innenfor inngangsparti og det andre bildet viser nivåforskjell mot disponibelt rom.

Vi fikk også spørsmål fra kjøper om det var muligheter for å få disponibelt rom godkjent som soverom. Det ble da opplyst om at dette ikke var mulig pga gulvet ikke er senket på dette rommet. Manglende takhøyde for soverom. For ordens skyld informerer jeg om at jeg er usikker på når dette spørsmålet ble stilt.

Kjøper har fremlagt et bilde som viste hvor eiendommen hadde ny og eldre drenering.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at arbeidene på dreneringen og senking av gulvet var utført i selgers eiertid. Selger måtte ha forstått at det ikke var tilstrekkelig å senke gulvet i kjellerleiligheten uten å hensynta høyden på dreneringen på baksiden/gavlvegg. Det foreligger samlet sett et klart og markant avvik mellom forventet og faktisk stand. Videre har kjøper anført at selgers kontraktsmedhjelpere har utvist uaktsomhet ved å senke kjellergulvet uten å forsikre seg om at dreneringen utenfor ikke ble påvirket, og det forelå dermed erstatningsansvar for tapte leieinntekter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 758 250. Kjøper krevde også erstatning for tapte leieinntekter på kr 103 441, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 19.1.22, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke ble tilbakeholdt informasjon om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Selger kjente ikke til det aktuelle forholdet, og foretaket kunne heller ikke se at det var holdepunkter for å legge til grunn at selger "*måtte kjenne til*" andre opplysninger enn det som ble gitt ved salget. Forholdet utgjorde heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum basert på opplysningene i salgsdokumentene. Det ble også vist til at kostnadene som fremgikk av takstmann J.s rapport var den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet la til grunn kostnaden i kjøpers pristilbud, jf. bl.a. FinKN 2022-479, og konkluderte med at omfanget av fukt- og muggskader fremsto som upåregnelig for kjøper. Sekretariatet fant at prisavslaget kunne passende settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Hva gjaldt krav om erstatning som en følge av tapte leieinntekter, bemerket sekretariatet at det ikke var dokumentert skyld fra selger sin side, jf. avhl. § 4-14 andre ledd, og viste bl.a. til FinKN 2015-066.

Foretaket opplyste at det tok kontakt med kjøper for å gjøre opp i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt krav om prisavslag og

erstatning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fukt- og soppskader etter sviktende drenering. Sekretariatet fant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon på dette punktet og tiltrer sekretariatets begrunnelse, som heller ikke synes bestridt av foretaket.

Når det gjelder spørsmålet om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, kan ikke nemnda se at kjøpers anførsler kan føre frem. Kjøper har fremholdt at selger har brutt sin opplysningsplikt ved at det ikke er gitt opplysninger om at gulvet i kjellerleiligheten er senket uten at høyden på dreneringen på baksiden og gavlveggen er hensyntatt. Selger har på sin side opplyst at arbeidene på gulvene i kjellerleiligheten er gjort av faglærte og at de ikke var kjent med problemer med vanninntrengning. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til at dreneringen ikke var tilfredsstillende plassert når gulvene ble senket. Nemnda viser i denne forbindelse til at det er sannsynliggjort at selger hadde engasjert fagkyndige til å forestå arbeidene. Nemndas konklusjon er altså at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingsspørsmålet:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet mener at det er de faktiske utbedringskostnadene som må legges til grunn ved utmålingen, jf. FinKN 2022-479. Det fremgår imidlertid av arbeidsbeskrivelsen at kostnadene inkluderer dreneringen rundt hele huset. Etter sekretariatets vurdering må det gjøres fradrag for de kostnadene som knytter seg til utbedring av dreneringen ved hovedinngangen samt dreneringen mot bodene. Dette fradraget må settes noe skjønnsmessig i lys av fremlagte arbeidsbeskrivelse og faktura.

Etter sekretariatets oppfatning kan prisavslaget dermed passende settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, dog med den presisering at nemnda finner at det er grunnlag for å øke prisavslaget noe. Kjøper har i nemndsanmodningen påpekt at det kun er fremsiden av boligen som har eldre drenering og at dreneringen på gavlsiden og baksiden har nyere drenering (fra 2010). Foretaket har ikke imøtegått denne faktumbeskrivelsen, og nemnda legger kjøpers presisering til grunn. Nemnda finner på denne bakgrunn at det er gjort et for stort fradrag ved sekretariatets utmåling av prisavslaget. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har også krevd erstatning for tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger ansvarsgrunnlag for kjøper eller noen kjøper hefter for. Kravet om erstatning tas etter dette ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).