

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-728

26.8.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – flere forhold – fukt i kjeller – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1987 ble solgt for kr 8,57 mill., og overtatt av kjøper den 16.9.22. Boligen ble beskrevet ved salget som lekker, innholdsrik og modernisert. I tiden etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder feil og avvik ved garasje, manglende opplysninger om kloakkpumpe og drenspumpe, samt feil og mangler ved disse, fukt og muggsopp i utforede kjellervegger, manglende lufting av kledning, defekt bunnventil i badekar og feil og mangler ved drenering. Foretaket erkjente mangelsansvar for kjellerfukt og bunnventilen, men har bestridt at de øvrige forholdene utgjorde mangler. Foretaket mente at prisavslaget ikke burde settes høyere enn kr 300 000. Kjøper opprettholdt at foretaket heftet for alle de påreklamerte forholdene, og anførte at kjøper hadde krav på et vesentlig høyere beløp enn det foretaket hadde tilbudt. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på til sammen kr 2 221 535, herunder utbedrings- og sakkyndigkostnader på kr 2 011 535 og advokatkostnader på kr 210 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, som følge av følgende forhold:

- Feil og mangler ved garasje
- Manglende opplysninger om kloakkpumpe og drenspumpe, samt feil og mangler ved disse
- Fukt og muggsopp i utforede kjellervegger
- Manglende lufting av kledning
- Defekt bunnventil i badekar i 2. etasje
- Feil og mangler ved drenering

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland, opprinnelig oppført i 1987, samt modernisert i senere tid.

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

Lekker, innholdsrik og modernisert enebolig. Sentral beliggenhet. Stor tomt/pen hage. Dobbel garasje.

(...)

INNHold

Underetg.: Kjellerstue, Trapperom, Bod. Avskilt del: Bad, Kjøkken, Soverom, Hobbyrom, Entré, Oppholdsrom. Bod

1. etasje: Kjøkken, Stue, Entré, Bad, Trapperom/hall, Vaskerom, Soverom. Kott

2. etasje: 2 stk Bad, 3 stk soverom, Trapperom/gang. Kott

Dobbel garasje med loft: 40 kvm.

Deler av kjeller som i dag fremstår som leilighet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Se vedlagte byggetegninger. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. 2. etg/loft er endret ift. opprinnelig tegning og det er etablert to bad, samt annen løsning på soverom. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjeller er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

(...)

STANDARD

Pent oppusset og romslig enebolig som er modernisert gjennom de senere år. Her er det gode romløsninger, mye plass til rådighet og rommene er store (...) 2 bad i 2. etg. fra 2008. (...)

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14/04-1988, men ikke ferdigattest iflg. Kommunen (...) Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I tilstandsrapporten sto det at garasjen ble oppført og tatt i bruk i 1991, og at godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen ikke stemte med dagens bruk. Videre sto det at tilleggsbygg som bl.a. garasje ikke ble tilstandsvurdert. Takstmannen hadde likevel knyttet enkelte kommentarer til garasjen.

Når det gjaldt boligen, ble det bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "Veggkonstruksjoner (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", "rom under terreng (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", "2. etasje > bad – generell" (TG ikke satt)," 2. etasje > bad – overflater gulv (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", "2. etasje > bad – sluk, membran og tettesjikt (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", "2. etasje > bad – sanitærutstyr og innredning (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", "2. etasje > bad – fukt i tiliggende konstruksjoner (TGIU)", "byggegrunn (TGIU)", "drenering (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", "terrengforhold (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)", samt "utvendige vann- og avløpsledninger (TGIU)". Under punktet befarings- og eiendomsopplysninger, underpunkt "tilknytning avløp", sto det at eiendommen var tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2003, og at selger hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om utførte arbeider hadde selger bl.a. oppgitt at baderommene i 2. etasje var utført av faglærte, at selger ikke kjente til utførte drengarbeider eller arbeider på vann/avløp, eller at ufaglærte hadde utført arbeider som burde utføres av faglærte. På spørsmål om kjennskap til feil og mangler ved bad/våtrom, drenering/fukt i underetasje, fukt/sopp/råteskader og vann/avløp, hadde selger krysset av "nei". Det ble informert om en utbedret vannlekkasje fra taket, samt krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. skjevheter eller setningsskader i boligen. På spørsmål som gjaldt offentlige og private forhold hadde selger krysset av "ja" for at boligen hadde privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende, samt "nei" på spørsmål om dette var opplevd som ustabil.

Boligen ble solgt for kr 8,57 mill. og overtatt av kjøper den 16.9.22.

I tiden etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over feil ved garasje, kloakk- og dreispumpe, fukt og mugg i kjeller, manglende lufting av kledning, feil ved badekar, og feil ved drenering.

Feil ved garasjen ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter fra takstmann O. og takstmann M. Takstmann O. beskrev følgende feil og avvik:

1. Ytterveggene i garasjen har store skjevheter, 5-6 cm på 2,4 meter på alle sider.
2. Bunnsemser og kledning montert uten bruk av ringmur i partier.
3. Betongpanner på tak er montert med altfor liten overlapp, kun noen cm i overlapp.
4. Hentet fra tilstandsrapport. En elektrisk portåpner montert er defekt. Ene porten har ødelagt springfjær og flere bolter falt av/defekt på begge porter som gjør det vanskelig og utrygt for manuell åpning og lukking.

Takstmann O. skrev at garasjen syntes å være oppført ved egeninnsats, ettersom det ikke var brukt bannjern på bindingsverket før kledningen ble montert. Han mente at garasjen hadde såpass store skjevheter og var så ufagmessig bygget og vindskjev at en lokal utbedring ikke ville være regningssvarende. Byggmester T. AS estimerte kostnader ved bygging av ny dobbelgarasje til kr 280 000 inkl. mva. Takstmann M. var enig i at garasjens utførelse var ufagmessig, og skrev at forholdet var "godt synlig". Han skrev at skjevhetene skyldtes sig, og så ut til å ha sammenheng med mangelfull avstiving etter oppføring. Han påpekte også at direkte etablering av yttervegger på støpt plate med kapillærbrytende pappsjikt var en uheldig løsning med tanke på vann, grunnet risiko for oppfukting, samt at det var mangelfull overdekning på takstein. Takstmann M. bemerket imidlertid at det ikke var avdekket andre skader på konstruksjonene enn de store skjevhetene. Han anså det derfor tilstrekkelig å rette opp skjevhetene og å avstive garasjen, og estimerte utbedringskostnadene til kr 61 563 inkl. mva.

Kjøper har utbedret port-åpneren og opplyst at arbeidene kostet kr 13 235 inkl. mva. Kjøper mente at garasjen måtte rives og gjenoppbygges i tråd med takstmann O.s vurdering, mens foretaket har basert seg på at en lokal utbedring av skjevhetene var tilstrekkelig, jf. takstmann M.s rapport.

Kloakkpumpen og dreispumpen ble nærmere dokumentert ved et notat fra firma S., samt ved reklamasjonsrapportene fra takstmann O. og takstmann M. Firma S. skrev at kloakkpumpen så ut til å virke greit, men at den trengte service. Dreispumpen virket derimot ikke. Han forklarte videre at begge stasjoner manglet kuletilbakeslagsventil, noe som medførte fare for tilbakeslag og oversvømmelse. Takstmann O. kommenterte kun kloakkpumpen. Han viste til firma S. sitt notat og skrev at kloakkpumpen snart måtte skiftes ut. Takstmann M. oppga at det kun var nødvendig å skifte ut dreispumpen, samt at strømtilførselen måtte tildekkes.

Firma S. har priset arbeider med å rehabilitere kloakkpumpestasjonen til kr 90 129, samt arbeider med å rehabilitere dreispumpestasjonen til kr 48 130, totalt kr 138 259 inkl. mva. Ifølge kjøper kostet disse arbeidene kr 139 040 inkl. mva. Kjøper har forklart at det i tillegg var nødvendig med en årlig serviceavtale til en kostnad på kr 3 125 inkl. mva. per år, og har krevd kr 31 250 inkl. mva. for service i 10 år.

Kjøper og selger var uenige om pumpene var et tema på visning eller ikke. Selger har forklart at kummene var godt synlige på visning, og at kjøper ble informert om pumpene og forklart hva disse var. Kjøper har forklart at garasjegulvet stort sett var dekket av gjenstander på visning, og at pumpeanleggene ikke ble nevnt i det hele tatt. Ifølge selger har de aldri opplevd ustabilitet ved pumpene, eller slike problemer som kjøper har beskrevet. Kjøper mente at selger måtte ha

opplevd dette. Kjøper har vist til et bilde av dusjen og forklart at det var et problem med tilbakeslag når det hadde regnet kraftig i flere dager. Ifølge kjøper ville eksistensen av to pumper som dette virke prisdempende.

Kjøper har videre fremlagt en uttalelse fra takstmann O. datert 30.11.23. Takstmann O. skrev:

Jeg var med dere, tidligere huseiere og megler (...) på overtakelse av boligen ... Når det gjelder garasjen så har Meglers og (foretakets) takstmann kommentert denne med noen linjer. Med det så har kjøper forstått det slik at Takstmann har kontrollert garasjen noe som ikke er tilfelle. Etter min vurdering burde takstmann ha skrevet at garasjen ikke er kontrollert, kun oppmålt. Da hadde det heller ikke blitt noen misforståelser.

Den dagen gikk vi alle inn i garasjen hvor det var en kum der jeg påpekte denne og ville vite hva den inneholdt. Det var først da det fremkom at boligen hadde en pumpekum og kloakkum. Det synes som om kjøperen ikke hadde fått den informasjonen før overtakelsesdag. Når det gjaldt de andre manglende med selve garasjen ble det tatt opp i møte på neste befarings og videre reklamert på (...)

Problemene med fukt og muggsopp i kjelleren ble nærmere dokumentert ved en analyserapport fra Mycoteam, samt ved reklamasjonsrapportene til takstmann O. og takstmann M.

Analyserapporten beskrev sparsom vekst av muggsopp på papp- og isolasjonsmateriale.

Takstmann O. mente at det var tegn til at overgangen mellom støpt plate og grunnmur var utett, slik at fukt trengte inn i konstruksjonen. Han skrev at fukten deretter kondenserte mot den kalde murveggen, og at plastikken bak veggplatene hindret fukten i å komme ut. Takstmann O. mente at takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten hadde gjort klare feil i forbindelse med hulltaking og fuktmåling. Han skrev at alle utforede vegger måtte rives og gjenoppbygges, og at det ellers burde foretas kamerainspeksjon av drensledninger og takvannsledninger. Takstmann M. fant varierende grader av fukt i hele kjelleren, samt fritt vann på innvendig grunnmur. Han mente at glipen mellom betonggulvet måtte tettes, at plastfolie måtte fjernes, og at konstruksjonen måtte tilbakeføres til en estimert kostnad på kr 217 575 inkl. mva. Kjøper mente derimot at arbeidene ville koste kr 512 500 inkl. mva., og viste til et prisoverslag fra Byggmester T. AS. På anmodning fra kjøper innhentet foretaket et pristilbud for riving og gjenoppbygging av konstruksjonene fra firma K, til kr 462 388 inkl. mva.

Foretaket har sagt seg enige i at takstmannen som laget tilstandsrapporten skulle ha utført bedre fuktmålinger, og har derfor erkjent mangelsansvar for kjellerfukten. Foretaket mente imidlertid at det rimeligste pristilbudet fra firma K. måtte legges til grunn.

Når det gjaldt dreneringen, utførte R. AS kamerainspeksjon som anbefalt av takstmann O. Ved kamerainspeksjonen ble det funnet sprekker i rørene som ble kategorisert som feilgrad 4 "svært mye feil". R. AS påpekte bl.a. at det antakelig var benyttet dårlige masser, samt at det manglet topplst på dreneringen. Ifølge kjøper måtte feilene og manglene ved dreneringen og massene utbedres snarest før skadene ble enda verre. Ifølge kjøper omfattet nødvendig drensarbeid:

Flytte plattinger to steder. Demonterer lysgrav. Flytte planter. Fjerne trappetrinn. Støtte opp under bod mot vest. Grave opp langs boligen. Bort kjøring og tilførsel av masser. Takvannsrør. Platon plast. Drensrør. Isolasjon utpå grunnmuren. Igjenfylling av masser. Tilbakeføring av alt nevnt ovenfor, inkl. uteområdet og hagen

Det ble vist til et fremlagt pristilbud fra firma G. på totalt kr 963 375 inkl. mva. Kjøper har uttalt at kostnader til grunnmursisolasjon skulle komme til fradrag, da dette ikke var der i utgangspunktet.

Den defekte bunnventilen i badekaret i 2. etasje ble vurdert av takstmann O. Ifølge takstmann O.s rapport ble det informert om at det manglet en propp i sluket på badekaret ved overtakelsen, men at dette var en "enkelt ting å fikse". Det fremgikk videre at kjøper hadde opplevd at det rant vann ut på hele gulvet når det ble tappet vann i badekaret. Takstmann O. viste til at en rørlegger hadde konkludert med at bunnventilen var defekt, og skrev at det måtte bestilles ny bunnventil med

oppløft. Ettersom badet var innmurt, måtte karet løftes ut av innrammingen for at reparasjonen kunne utføres. Ifølge kjøper kostet arbeidene kr 8 688 inkl. mva. Foretaket har erkjent mangelsansvar for dette forholdet, og sagt seg enige i utbedringskostnadene oppstilt av kjøper.

Takstmann O. har vist til opplysningene i tilstandsrapporten om stedvis lite/dårlig lufting av kledningen, og påpekt at det i realiteten manglet lufting bak kledningen på hele huset.

Byggmester T. AS har estimert utbedringskostnadene til kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og eventuelt erstatning på til sammen kr 2 011 535, med tillegg av erstatning for saksomkostninger på kr 210 000, og forsinkelsesrenter.

Foretaket har bemerket at kjøper har både boligkjøperforsikring og rettshjelpsforsikring, at de tidlig erkjente ansvar for kjellerfukten, og at kravet om erstatning for juridisk bistand ellers var unormalt høyt.

Kjøper har fremlagt en revidert tilstandsrapport fra firma S. datert 21.6.24. I rapporten ble det anbefalt full utskiftning av begge pumpestasjoner fordi tilstanden til anlegget var så dårlig at det ikke var fornuftig å reparere.

Kjøper i tillegg fremlagt en uttalelse fra takstmann O. som var med på overtakelsen, samt to nye pristilbud fra Byggmester T. AS og L. Maskin AS.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at forholdene helt klart utgjorde mangler etter lovendringen, når de til sammen ville utgjort en vesentlig mangel før lovendringen. Takstmannens opplysninger om garasjen, kloakk- og dreispumpene og kjellerfukten var mangelfulle og uriktige. Selger ga også mangelfulle og uriktige opplysninger om kloakk- og dreispumpene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedrings- og sakkyndigkostnadene på totalt kr 2 011 535, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til juridisk bistand på kr 210 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for kjellerfukten og bunnventilen, men har anført at de andre forholdene ikke utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Kontroll av garasjen var ikke en del av takstmannens mandat, og garasjen kunne fint benyttes til sitt formål. Selger hadde krysset av korrekt på det relevante spørsmål om pumpekummer e.l. i egenerklæringsskjemaet, og det ble også informert om den mangelfulle luftingen av kledningen, jf. avhl. § 3-10. Ut ifra dreneringens alder og opplysningene som ble gitt, var funksjonssvikt påregnelig. Den eneste opplysningssvikten i saken gjaldt kjellerfukten, og den var det erkjent ansvar for. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 måtte den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden legges til grunn. Det måtte gjøres et betydelig standardhevingssfradrag, og prisavslaget burde ikke settes høyere enn kr 300 000. Sakkyndigkostnader og advokatkostnader var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, og kunne ikke kreves dekket av foretaket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og til dels etter avhl. § 3-7 når det gjaldt kjellerfukten, bunnventilen, garasjen og pumpene. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar når det gjaldt luftingen og dreneringen, og viste til boligens alder og risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering gitt kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd og til dels etter avhl. § 3-7 når det gjaldt

kjellerfukten, bunnventilen, garasjen og pumpene, men at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for luftingen og dreneringen.

Nemnda har etter en samlet vurdering av dokumentene i saken kommet til samme konklusjon. Nemnda har funnet saken krevende og til dels noe uoversiktlig, men finner ikke at det fremkommer noe i partenes innlegg i etterkant av sekretariatets vurdering som tilsier at sekretariatets mangelsvurdering er uriktig. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet satt dette til kr 390 000. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Ettersom det er grunnlag for mangelsansvar for kjellerfukten, bunnventilen, garasjen og pumpene, jf. avhl. § 3-2 første ledd og til dels § 3-7, har kjøper krav på prisavslag for disse forholdene, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene dersom ikke annet er godtgjort, jf. bestemmelsens andre ledd.

Partene er uenige om utbedringsmetode og utbedringskostnader knyttet til kjellerfukten, garasjen og pumpene. Sekretariatet vil påpeke at det er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn, og at det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Vi har i likhet med nemnda ikke byggeteknisk kompetanse, og må bygge på sakens dokumenter og det mest sannsynlige faktum. I den grad utbedringsarbeidene innebærer at kjøper stilles bedre enn ved avtaleinngåelsen, skal dessuten denne fordelene komme til fradrag ved utmålingen. I en sak som dette må vurderingen av prisavslaget størrelse nødvendigvis bero på et skjønn.

Når det gjelder kjellerfukten, finner vi at kostnadene i pristilbudet fra firma K. bør legges til grunn. Arbeidene begrunner et skjønnsmessig fradrag, særlig idet kjøper får nytt for gammelt.

Som nevnt har vi ikke funnet det sannsynliggjort at kloakkpumpen må rehabiliteres. Vi har imidlertid kommet til at det bør tas utgangspunkt i kostnadene til rehabilitering av drensstasjonen i pristilbudet fra firma S., samt kostnadene til etablering av kuletilbakeslagsventil til kloakkpumpen i pristilbudet fra firma S. Dette til tross for at kostnadene skissert av takstmann M. er en god del lavere enn kostnadene i pristilbudet. Om servicekostnader kan kreves eller ikke, vil etter vårt skjønn bero på det ble gitt muntlig informasjon om pumpenes eksistens eller ikke. Det bemerkes i den forbindelse at servicekostnadene utgjør en nokså liten del av det samlede kravet, og at utmålingen av prisavslaget beror på et skjønn.

Hva angår garasjen, antar vi at skjevhetene kan rettes opp, og at konstruksjonene kan avstives slik takstmann M. har beskrevet. En slik utbedring vil imidlertid ikke avhjelpe de andre feilene og manglene ved garasjen, herunder at bunnsemser er plassert på den støpte platen, at taksteinen mangler overdekning og at garasjeporten er defekt. M. har imidlertid forklart at garasjen er uten skader som følge av feilene med bunnsemsene og taksteinen. Vi minner om at kjøperen kan måtte akseptere løsninger som er forsvarlige, men ikke ideelle. Under enhver omstendighet ville det måttet gjøres et svært høyt fradrag, dersom det alternativt hadde blitt lagt til grunn at garasjen måtte rives og bygges opp på nytt.

Etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering, der også bunnventilen er hensyntatt, har vi til slutt kommet til at kjøper passende kan tilkjennes et samlet prisavslag stort kr 400 000 for utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har også funnet denne vurderingen vanskelig. Nemnda registrerer at det i etterkant av sekretariatets gjennomgang er inngitt nye dokumenter i saken, samt fremsatt nye anførsler mht. utbedringsmetode, standardheving og forlenget levetid.

Når det gjelder garasjen har nemnda merket seg uttalelsen fra Byggmester T. AS. Nemnda har likevel kommet til at dette ikke er tilstrekkelig til å fravike den rimeligste utbedringsmetode som er skissert i saken, retting og avstiving til kr 61 563.

Med hensyn til fukten i veggene legger nemnda fortsatt til grunn firma K.s rimeligste tilbud, som han også har vært villig til å utføre.

I lys av den nye rapporten fra firma S. om kloakkpumpestasjonen mener nemnda dog at det nå er sannsynliggjort at begge pumpestasjonene bør skiftes/rehabiliteres. Nemnda oppfatter at tilleggskostnaden på dette punktet er angitt til kr 90 129.

For bunnventilene kan ikke nemnda se at det har fremkommet noe nytt.

Etter en konkret helhetsvurdering, der hensynet til et passende fradrag for standardheving og forlenget levetid også er tatt, finner nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 475 000. Det skal i tillegg trekkes fra egenandelen på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Nemnda slutter seg endelig til sekretariatets vurdering av det ikke er sannsynliggjort grunnlag for erstatning for advokatkostnader og kostnader til sakkyndig. Det vises til den gitte begrunnelsen for dette:

Hva gjelder kravet om erstatning for advokatkostnader og sakkyndigkostnader, vil vi påpeke at det er tegnet boligkjøperforsikring som normalt dekker slike utgifter. I så fall vil det ikke foreligge et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger. For så vidt gjelder advokatkostnader, vises det til fast praksis i nemnda, samt Eidsivating lagmannsretts dom 27. april 2020, LE-2018-159442-2, som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning 25. august 2020. Når det gjelder sakkyndigkostnader, vises det til FinKN 2016-222, FinKN 2014-096, FinKN 2020-372 og FinKN 2020-547, samt for øvrig HR-2019-2386-A smh. HR-2020-443-U.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).