

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-264

11.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktskader i underetasje – multimur – manglende hulltaking – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 1-5, 2-15 og 2-17.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.23. Ved salget ble bl.a. drenering og rom under terreng ("1. etasje delvis under terreng") vurdert til TG 2, og det ble opplyst at vegger stedvis var utlektet fra grunnmur, noe som var en risikokonstruksjon for fukt. Takstmannen opplyste at det var tatt hulltaking fra vegg mot badrom, men at ingen skader eller unormale fuktverdier ble observert. I forbindelse med renovering av bad etter overtakelsen, oppdaget kjøper store fuktskader i konstruksjonen, i tillegg til at boligen hadde multimur. Kjøper oppdaget også at det var uheldige fallforhold på terrenget utenfor boligen. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og viste til at forskrift til avhendingslova §§ 2-15 og 2-17 ikke var overholdt. Kjøper anførte videre at skadeomfanget fremsto som upåregnelig. Foretaket avsto først kjøpers krav, men erkjente senere delvis ansvar for mangelsforholdet. Partene var likevel uenige om utmålingen av prisavslaget, herunder valg av utbedringsmetode. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 714 065, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente fra 20.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i rom under terreng og multimur, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1985.

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

[Boligen] er en velholdt og innholdsrik enebolig, med særlig god og usjenert beliggenhet (...).

(...)

Første etasje består av entre med toalett, badrom, vaskerom, tre soverom hvorav ett er innredet som tv-stue. Andre etasje består av trapperom/allrom, kjøkken fra 2004, stue med utgang til balkong og spisestue. Loftsetasjen som opprinnelig er en hems, er innredet med to kontorer med alkove.

I tilstandsrapporten ble bad gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. På befaringstidpunkt ble i tillegg følgende avvik registrert. Større felter med "bom" i gulvfliser. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen rimelig tid. Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (i entre/trapperom). Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Tegn etter tidligere fuktskade/råteskade ble observert på gulvsvill (inne i vegg), men det ble på befaringstidpunkt ikke funnet tegn til fukt. Målingene viser følgende: RF 28,1 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i

vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,4 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt $\pm 0,2$ grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

Vaskerom ble også vurdert til TG 2:

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. På befaringstidpunkt ble i tillegg følgende avvik registrert. Stedvis "bom" i gulvfliser. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. Noe som kan generere fare for varmegang. Bereder må tilkobles via fast koblingsboks/servicebryter. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen rimelig tid. Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (i entre/trapperom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 33,9 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 19,6 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 3,3 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

Videre ble toalettrom gitt TG 0 og 1, men TG 2 for bom i flis. Punktet "Øvrige rom" ble i hovedsak gitt TG 0 og 1 (Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon), men det ble gitt TG 2 for overflater gulv (riss/sprekker og bom i gulvfliser). Etasjeskiller ble gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst om maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter på 5 og 3 mm. Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst at byggegrunn og fundamenter var ukjent (TG IU).

Om rom under terreng, ble det opplyst "1. etasje delvis under terreng". Følgende punkt ble gitt TG 0 og 1:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Følgende punkt under "Rom under terreng" ble gitt TG 2:

Overflater gulv: Riss/sprekker i gulvfliser ble observert i vindfang og i entre/trapperom. Det ble observert større felter med "bom" i gulvfliser, spesielt entre/trapperom. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Vegger i 1. etasje er stedvis utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i entre/trapperom (ved vegg mot badetrom). Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RF 28,1 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,4 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt $\pm 0,2$ grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

Det ble opplyst at dreneringen var fra byggeår, og punktet ble gitt TG 2:

Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drens-systemet. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger. Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i entre/trapperom (ved vegg mot badetrom). Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RF 28,1 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,4 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt $\pm 0,2$ grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1988, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av "ja" med

følgende kommentar:

Lekasje i dusj hjørne for mange år siden. Badekar og dusj hjørne fjernet. Dusjkabinett montert. Vegg tørket og ok i dag

På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom var det svart "ja, kun av ufaglært/egeninnsats" med følgende kommentar:

Tatt bort dusj hjørne og badekar. Dusjkabinett montert. Utført av meg (...)

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, var det krysset av "nei". Som tilleggskommentar oppga selger følgende:

Har god samvittighet for eiendommen. Rimelig godt vedlikeholdt, uten skjulte feil og mangler. Et hus som det fint går å flytte rett inn i.

Boligen ble solgt for kr 6 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 1.6.23, og overtatt av kjøper den 15.8.23.

I forbindelse med renovering av boligens baderom ble det avdekket fukt, sopp og mugg i eksisterende betongvegger mot grunnen. Etter videre undersøkelser ble det også oppdaget at rom under terreng hadde multimur. Kjøper reklamerte den 15.9.23.

Kjøper har innhentet en skaderapport fra OP. AS:

Sammendrag

OP har gått befarig og har vurdert årsaken til skader på grunnmur av Multimur system.

(Kjøper) har nylig overtatt boligen (.). Det er engasjert entreprenør for å rehabilitere et bad i boligens 1. et. I forbindelse med rivearbeider er det oppdaget fukt, mugg og råteskader i veggkonstruksjoner. Det er etter OPs vurdering fuktighet etter kondensering, og fukt gjennomtrengning mellom såle og grunnmur, som er årsak til skadene. OP anbefaler at det som er igjen av Multimur grunnmursystem fjernes, at det mures opp ny innvendig side med Leca rehab. blokk, og at det graves opp langs grunnmur, isoleres og fuktsikres på utsiden av grunnmuren.

(...)

Det er i 1985 oppført enebolig i 1,5 etasje over grunnmur. Såle er av plass-støpt betong. Grunnmur er bygget av Multimur grunnmur system.

(...)

Entreprenør (andre) opplyser følgende:

C. bad AS (..) opplyser at de i forbindelse med engasjement, rehabilitering av bad, oppdaget at det er fukt, mugg og råteskader i badet. Det har av samme grunn vært nødvendig å fjerne alt av påforinger, multimur system, helt inn til betongveggen. Nederste del av innvendige delevegger var også skadet av råte.

(...)

Tiltak

På innvendig side av grunnmuren må alt av organisk materiale etter Multimur grunnmursystem fjernes. Betong må renses for kartong etter gipsplater og saneres for misfarging og groing. Rester etter rustne forskalingstag må fjernes. Sprekker i grunnmuren slisses opp i en V- form. Sår i betongen puss repareres med egnet reparasjonsmørtel, tilpasset denne betongen. RESCON Mapei er en produsent av mørtel til betongrehabilitering som kan benyttes til dette formålet. På innvendig side kan det mures opp en forblending mot betonggrunnmur, med Leca rehab. blokk. Blokken mures, armeres og forankres etter produsentens anvisning. Leca pusses og etter dette klargjøres for overflatebelegg tilpasset hva rommet innenfor skal benyttes til. Overgang opp til bjelkelag, yttervegg er et viktig punkt. Det må tas hånd om tilstrekkelig tiltak for å forhindre luftlekkasje og kuldebro mellom bygningsdeler.

Utvendig må grunnmuren isoleres og fuktbeskyttes slik som beskrevet i denne rapport under avsnitt, vurdering/årsak.

Utbedringskostnadene ble ikke vurdert, men kjøper ble anbefalt å innhente pristilbud.

Takstmann A. oppga følgende i sin rapport:

Ved riving av bad oppdager entreprenør fuktskader i grunnmur. Ved undertegnendes befaring blir det oppdaget forhøyede fuktverdier i bunnsvill på påforet kjellerkonstruksjon. Det er også tydelige tidligere fuktskader på panel bak list i trapperom.

Det er ikke gjennomført hulltaking i yttervegg mot terreng ved utarbeidelse av tilstandsrapport, det er utført hulltaking i vegg mot våtrom/våtsone. Ved riving av baderomsvegg mot trapperom ble det oppdaget råteskadet trevirke.

Fuktmålingen som er gjennomført ved utarbeidelse av tilstandsrapport sier ingenting om vanninnholdet i treverket, den sier noe om den relative fuktigheten i luften. Etter undertegnendes syn er dette en merkelig måte å måle fukt i våtromsvegg, samt at det blir formulert på en måte det normalt er vanskelig å forstå for boligkjøper.

Det registreres på befaring at det ikke er tilstrekkelig fall på terreng rundt boligen. Noen steder motfall mot konstruksjon.

(...)

Ved befaring blir det målt 25,5 vektprosent ved ca 15 grader i trevirke i utforet kjellerkonstruksjon. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Dette betyr at det er stor sannsynlighet for at det er fukt i resterende av de påforede ytterveggene under

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 720 065 inkl. mva.

Det ble også fremlagt faktura fra C. Bad AS av 8.10.23 på kr 96 648,44 for bl.a. "Arbeidene ifb utbedring av kjeller vegg iht OP sin ekspertise". C. Bad AS oppga ekstrakostnader på kr 345 332 inkl. mva. for bl.a. riving av multimur og muring av ny lecavegg mot terreng.

Utbedringskostnadene ble dermed vurdert til samlet kr 431 655 inkl. mva.

Foretaket har innhentet en forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, og har gjengitt følgende:

I anledning saken har innklagede etterspurt en kommentar fra takstmann til klagers påstand om hulltaking og manglende opplyser om multimur. I tilbakemeldingen fra [selgers takstmann] påpekes det at ettersom panelet på ytterveggene i kjelleren er lektet ut, som opplyst, er det montert en trelekte utenpå multielementet som panelet er festet på. Det vil si at når det bores hull vil en første møte et tomrom før man kommer til multielementet. Ved vanlig boring vil man ikke oppdage at det er multimur nettopp på grunn av den utforede veggen, og man vil heller ikke ha oppdaget det ved å banke i veggene da en ville hørt en hul lyd som ikke indikerer multimur.

Foretaket innhentet en rapport fra OA. AS:

Enebolig oppført i 1985. Boligen er fundamentert med betong til antatte faste masser. Bærende konstruksjoner i underetasje av multimur, øvrige konstruksjoner av tradisjonelt bindingsverk med utvendige fasader av liggende kledning. Takkonstruksjon av typen saltak, teknet med takstein.

(...)

Det reklameres på fukt i rom under terreng. Under oppussing av baderommet i underetasjen er det oppdaget fukt i utforingen av kjellerveggen. Veggen er bygget i betong med et sandwich-element på innsiden, såkalt "multimur". Denne oppbygging av kjellerveggen ble mye benyttet på 80- og 90 tallet og er en anerkjent konstruksjon. I dag er den kjent som en risikokonstruksjon.

(...)

Bad og toalett er pusset opp ved befaringstidspunktet. Fuktmålingen med forhøyede verdier er målt under trappa. Denne delen av veggen mot terreng er fra byggeår.

Ferdig fornyet toalettrom der multimuren er byttet ut. Kun mindre arbeid gjenstår ved befaring. Huseier har fått utarbeidet en rapport av OP som anbefaler å fjerne alt det som er igjen av multimur og at det mures opp ny innvendig side med Leca rehab. Huseier bekrefter at dette er gjort på badet og i toalettrommet.

Tilstøtende rom til venstre for av trappa er et vaskerom. Flislagt på vegger og gulv. Vaskerommet er fra byggeår og modent for utskifting. Oppgradering er ikke upåregnelig i tiden som kommer.

Uten bad og vaskerom er det ca. 7 lm igjen av 14 lm multimur i kjeller som ligger under terreng.

(...)

Tilstandsrapporten gir TG2 og opplyser om risiko tilknyttet rom under terreng. Det er foretatt hulltaking i vegg mot bad, men ikke i yttervegg. Det er da ikke funnet forhøyede RF verdier i vegg.

Det opplyses om: "Vegger i 1.etasje er stedvis utlektet fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert".

(...)

KONKLUSJON:

Utfordringen med multimur er organisk materiale mot ytterveggs-konstruksjonen, dette knytter seg til kartongen på gipsplatene og stenderverket. En multimur konstruksjon er ikke i seg selv mere utsatt for fukt. Det er dreneringen som skal forhindre at konstruksjonen utsettes for fukt. Når drenering begynner å svikte vil konstruksjonen være noe mere utfordrende å sanere/utbedre. Dette er en risikokonstruksjon som nevnt i tilstandsrapporten. Vaskerommet er fra byggeår og oppgradering må påregnes. Dreneringen er over 38 år gammel og modent for utskifting.

UTBEDRING:

På bakgrunn av ovennevnte bør drenering utbedres. Dette er imidlertid å anse som en ren oppgradering av eksisterende drenering.

Multielementer kan repareres partielt hvor belastede deler som regel er nederste halvmetre på ytteggene. Det kan også gjøres en oppgradering av hele multielementet slik OP har skissert. Da fjernes innvendig multimur elementet og erstattes med Leca rehab, på denne måten blir ytterveggen uorganisk. Undertegnede beregner merkostnadene for å fjerne det innvendige elementet ved oppgradering av rommene under terreng. Prisen anslås ut ifra kostnadsoversikten fra C Bad AS.

Merkostnadene tilknyttet fuktskadet multielement (i forbindelse med oppgradering av rom under terreng som bad, vaskerom, gang og toalettrom) anslås til totalt: kr 139.950.- eks. mva.

Undertegnede ønsker å presisere at arbeider med drenering og multimur er å anse som en ren oppgradering, alder og risiko opplysningene tatt i betraktning.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 174 937 inkl. mva.

Foretaket fremla senere et pristilbud av 9.1.25 fra OA. AS på kr 202 928 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og har påpekt at det ikke ble foretatt hulltaking i rom under terreng, i strid med forskrift til avhendingslova § 2-15. Kjøper har anført at selgers takstmann skulle ha oppdaget at konstruksjonen besto av multimur med store fuktskader, og at skadeomfanget uansett var langt større enn hva som var påregnelig for kjøper. Kjøper har anført at dersom pristilbudet fra OA. AS ble til grunn som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, var det ikke grunnlag for et standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 720 065, subsidiært kr 431 655, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrenter fra 20.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har først bestridt mangelsansvar, men senere erkjent ansvar for deler av kjøpers mangelskrav. Foretaket anførte at prisavslaget måtte utmåles med utgangspunkt i den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og viste til pristilbudet fra OA. AS. Etter foretakets syn ville et korrekt prisavslag ligge i størrelsesorden mellom kr 100 000 til kr 135 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Sekretariatet bemerket særlig at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskriften §§ 2-15 og 2-17, og at rapporten dermed var ugyldig, jf. § 1-5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet fuktskader i underetasjen i en bolig oppført i 1985, og kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 250 000. Foretaket har i nemndsansmodningen kun imøtegått utmålingen av prisavslaget, og nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel.

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

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 720 065 iht. rapporten fra takstmann A., eller subsidiært kr 431 655 iht. notatet/tilbudet fra C. Bad AS.

Ved mangel har imidlertid foretaket anført at kjøper kun har krav på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, slik at kostnadsestimatet fra OA. AS på kr 174 937 må legges til grunn.

Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

I nærværende sak kan vi derfor ikke se at kjøper har sannsynliggjort at oppgraderingen eller renoveringen av både badet og vaskerommet som beskrevet av takstmann A. er nødvendig for å kunne foreta en forsvarlig utbedring av mangelsforholdet.

På den andre siden forstår vi det slik at vurderingen fra C. Bad AS i utgangspunktet er anse som et konkret pristilbud hvor det kun er kostnadene tilknyttet dreneringen som er stipulert fra rapporten til takstmann A. Det i motsetning til vurderingen fra OA. AS som vi da forstår som et rent kostnadsestimat. I tråd med tidligere nemndspraksis, er det slik at kjøper har krav på de faktiske utbedringskostnadene, se til sml. FinKN 2023-954 og FinKN 2022-1088.

Vi har etter dette kommet til minste og nødvendig utbedring av multimuren og fuktproblematikken utgjør kr 431 655 iht. notatet/tilbudet fra C. Bad AS.

Vi kan imidlertid ikke se at kjøper har krav på de fulle utbedringskostnadene da det må skje et standarshevingsfradrag. Det er også sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Det er etter sekretariatets vurdering klart at huset får en betydelig oppgradering utover avtalt stand, herunder forstår vi det slik at gulv og vegger må reetableres i rom under terreng. Videre legger vi til grunn at utbedringen av dreneringen også gir en økt levetid.

Sekretariatet understreker samtidig at fradragets størrelse påhviler foretakets bevisbyrde, jf. LB-2009-194719, og at det ved en slik skjønnsmessig vurdering må utvises "forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Etter en samlet vurdering finner sekretariatet at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000. Se til sml. nemndas vurdering av utmålingen i FinKN 2023-149, herunder synes det naturlig at standardhevingsfradrag

ligger noe lavere i nærværende sak.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Videre har vi tatt høyde for kjøpers lovpålagte egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i de rettslige utgangspunktene som sekretariatet her oppstiller. Foretaket har etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt et pristilbud av 9.1.25 fra OA. AS på kr 202 928 inkl. mva., og fremholdt at dette må legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Nemnda er enig i det. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at pristilbudet av 9.1.25 vil gi en forsvarlig utbedring av mangelsforholdet. Sett i lys av at utbedringsarbeidene som skissert i pristilbudet vil gi en lokal utbedring av mangelen, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid ved utmålingen, jf. også kjøpers anførsler i brev av 23.1.25. Foretaket har ikke kommet tilbake til saken etter dette.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 192 928 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel.

Kjøper har videre krevd erstattet kr 4 000 for egenandel knyttet til advokatbistand, noe som ikke er bestridt av foretaket og som for øvrig også allerede er utbetalt. Kravet tas til følge.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).