

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-303

25.3.2025

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Fuktskader og svikt ved drenering – egeninnsats/ufaglært arbeid? – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

Et rekkehus oppført i 1955, med tilbygg fra 1999, ble solgt "som det er" for kr 3,68 mill., og overtatt av kjøper 15.4.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var drenering gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var synlig grunnmursplast rundt tilbygget, at dreneringen ikke var synlig for visuell kontroll, men at det ikke ble avdekket symptomer på svikt ved drenering på befaringstidspunktet. Om rom under terreng ble det bl.a. opplyst at det var kontrollert langs tilgjengelige deler av yttervegger uten synlige tegn til fukt, men orientert om risikoen for skjulte feil og mangler ved innredet kjeller. I egenerklæringen hadde selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering og fukt i underetasje/kjeller, og på spørsmål om kjennskap til ufgaglært arbeid ved drenering. Selger opplyste videre at stue med kjeller under kjøkken og gang ble bygget i år 2000, og at utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene, med kommentaren: "Ble byggemeldt av byggmester". I forbindelse med at kjøper skulle selge boligen i 2023 ble det foretatt hulltaking i kjelleren og oppdaget fuktproblematikk. Fuktskadene skyldtes i hovedsak svikt ved dreneringen som følge av mangelfull utførelse. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tilbygg og drenering ved salget. Det ble bl.a. vist til at selger selv sto oppført som både byggherre, søker og ansvarshavende på byggesøknadspapirer. Foretaket avsto kjøpers krav, og fremholdt at det ikke var holdepunkter for at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger, og viste for øvrig til at det var gitt betydelige risikoopplysninger ved salget. Foretaket anførte også at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 199 634, krav om erstatning for advokatutgifter kr 47 116.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder et rekkehus på Vestlandet oppført i 1955, med tilbygg fra 1999.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Bolig i rekke oppført/ferdigstilt i 1955 og med tilbygg i 1999 (Stue, kjøkken/gang i 1 etg. og kjeller/soverom/gang)

Boligen er oppført med grunnmur av betong, trekonstruksjoner i yttervegger som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak/åstak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Drenering var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Ingen synlig form for grunnmursplast rundt bolig på tilbygg. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen goudron på eldste del av grunnmur. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig frem til 60 og 70 tallet. Disse membranene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, da dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Stedvise saltutslag av normal karakter for kjellere av denne alder. Grunnet manglende visuell observasjoner av de dremsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20-60 år og avhenger bl.a av kvaliteten på tilbakefylte masser og vanntilsig/fuktpåkjenning i grunn

Det ble gitt følgende opplysninger om rom under terreng:

Beskrivelse

Kjeller er stort sett innredet i sin helhet med kledde vegger som befinner seg mot grunnmur under terreng.

Vurdering

Kontrollert langs yttervegger i tilgjengelige deler på befaringen uten synlige tegn til fukt men med påregnelig risiko.

Det orienteres at innredete rom under terreng har vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.

Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring. Tilstandgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen. Som grunnregel kan det imidlertid være riktig å relatere tilstandgraden som er satt for drenering.

Tilbygg som kjøkken/entre har blindkjeller.

Trebjelkelag over blindkjeller betegnes som en risikokonstruksjon hvor det av erfaring ofte forekommer råteskader i bjelkelag/stubbloft, grunnet feil/manglende ventilasjon som medfører høy luftfuktighet og kondens. Det kan være påregnelig med kostnader for utbedring ved evt. skade. Det må derfor etableres en inspeksjonsluke for nærmere tilstandsvurdering av etasjeskiller/stubbloft.

Det ble gitt følgende opplysninger om terrengforhold:

Beskrivelse

Tomten ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs kjellerveggene. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1992. På spørsmål 5 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7 om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Sprekke i grunnmur ved inngangsdør som oppstod ved utbygg av gang. Setningssprekker i lysgraver soverom u-etg.

På spørsmål 15 om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc), hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 21 om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Stue med kjeller under ,kjøkken og gang ble bygget i år 2000

På spørsmål 21.1 "Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ble byggemeldt av byggmester

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,68 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.2.21, og overtatt av kjøper 15.4.21.

Da kjøper skulle forberede for salg av boligen i 2023 ble det i forbindelse med at takstmannen foretok hulltaking i kjeller oppdaget fuktproblematikk. Den 4.10.23 reklamerte kjøper overfor foretaket.

Fra reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann S. datert 21.12.23 hitsettes:

Skadeårsak

Fuktskader påvist kan skyldes flere årsakssammenhenger, men skyldes i hovedsak svikt i utvendig drenering i berørt område.

Vegger. Fuktinntrenging anses å være svikt i drenering utenfor grunnmur med vanninntrengning/transport av fukt gjennom nedre del grunnmur.

Det er stedvis observert synlige riss/sprekke i deler av grunnmur, og ved lysgrav rundt kjellervindu i berørt område.

- Fall i terreng mot grunnmur

- Grunnmurplast er observert men er ikke avsluttet med klemlist over terreng, overvann ved større mengder nedbør/overflatevann kan legge seg inn mot grunnmur.

Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag.

Annen årsak.

- Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påførede vegger.

- Drensrør anbefales spylt evt kontrollert med kamerasøk for å avdekke tilstand evt. Fortetting av rør. Som kan føre til fuktproblemer med at fukt legger seg inn mot byggegrop og ikke ledes vekk.

- Tidligere rotter registrert i et av rekkehusene til sameiet

- Fortetting av drens/drensrør i berørt område, spyling/kontroll av avløpssystem med kamera søk kan anbefales før ytterlige tiltak settes i gang.

Skadeomfang.

Kjellerrom:

Gulv: gulvkonstruksjon belagt med teppe direkte på betong viser til saltutslag, tidligere transport av fukt.ca. 7 m2 dampspærre (diffusjonsplast) gulv må behandles/dampspærre etableres før ny gulv kan monteres. Vegger: ca.13 m2 Konstruksjon påført vegg må tørkes ut desinfiseres, isoleres kledd igjen tilbakeføres til opprinnelig stand.

Trapperom_ kjeller.

Fukt oppdaget i utførende vegg bak trapp.

-Trapp må demonteres for å få tilkomst veggflater anbefales åpnet opp ca. 1,5-2 m2, starter med rivning ca.60 cm fra bunn for å kontrollere forhold, dersom nødvendig åpne opp hele veggen, gulv anbefales

kontrollert. Konstruksjon påført vegg må tørkes ut desinfiseres, isoleres kledd igjen tilbakeføres til opprinnelig stand.

Drenering

- Drenering rundt grunnmur utvendig må utbedres før tiltak innvendig settes i gang.
- Det må påregnes utgraving av terreng rundt grunnmur, drens utbedres grunnmursplast må avsluttes over terreng og avsluttes med klemlist i toppen. Det bør vurderes å etter isolere muren utvendig.
- Terreng rundt i hage har feil fall mot grunnmur, og må opparbeides. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket for å lede bort overflatevann. Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3meter.
- Tilstand drenerende fyll masse rundt grunnmur må vurderes oppgradert med pukk/singel, anbefales Drens rør anbefales spylt og kontrollert funksjonstestet om den har tilstrekkelig fal, og om drensrør er tilknyttet og mot avløpssystem.

(...)

Kommentar. Dokumentasjon arbeid foretatt? Arbeid med tilbygg soverom kjeller indikerer mangel eller u-fagmessig utførelse.

- mangelfull opparbeidet drens, drensplast er ikke avsluttet med klemlist over terreng.
- manglende tetting rundt kjellervinduer
- riss/sprekk lysgrav

(...)

Vurdering

Årsak til at det har oppstått fukt skader i konstruksjon påført kjellervegg skyldes i hovedsak svikt i drenering utenfor grunnmur sør/vest, der fukt transporteres gjennom grunnmur. Fuktskader i tilbygg/soverom i kjeller har høyst sannsynlig årsakssammenheng i periode fra før boligen ble overtatt i 2021. Bilder i salgsprospekt fra 2021 indikerer at grunnmur i berørt område sør/vest har vært utsatt for fukt over lenger tid. Vegger i soverom kjeller har vært malt over i senere tid som utgjør at evt. misfarging/ fuktskader ikke er direkte synlig. Annen medvirkende årsaker til fukt kan ikke direkte utelukkes, ytterlige svikt i drens avdekkes med at drenering rund grunnmur i berørt område er graves opp.

Undertegnede er av den oppfatningen at opplysninger gitt av tilstandsrapport i salgsoppgave fra 2021 om boligen har vært mangelfull.

Det er årsakssammenheng mellom registrerte feil/mangler og fuktskader som påvis. Fuktskader har pågått over lenger tid, og kan relaters til periode fra før boligen ble overtatt i 15.04.2021.

Fuktproblematikk i rom under terreng er ikke tilstrekkelig belyst i tidligere salgsoppgave, og skyldes i stor grad skjulte forhold. Kjøper (...) er ikke bygg kyndig, og det kan dermed ikke forventes at slike skader skulle avdekkes.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 200 000 inkl. mva.

Kjøper fikk også et pristilbud fra firma B. datert 16.1.24 på kr 131 250 inkl. mva.

Ifølge kjøper ble det videre oppdaget at grunnmursplasten var lagt rett på sålen. Det ble sendt en reklamasjon over dette til foretaket 17.6.24.

Fra rapport utarbeidet av takstmann N. datert 19.6.24 hitsettes:

Grunnmuren er i Leca og etablert over betongdekke/gulv i kjeller. Betongdekke er avsluttet ut-forbi grunnmuren. Grunnmurplasten er etablert oppå betongdekke som igjen medfører til at vann som renner ned langs pappen stopper på dekke og trekker inn i rommene. Dette er hovedårsaken til at utforede vegger i kjelleren har fuktskader og må rives.

Grunnmur-plasten er montert feil. Her burde grunnmur-plasten vært montert ut-forbi betongdekke og ned mot dreneringen. Innvendig ble det registrert forhøyende fuktverdier og til dels store fukt/vannskader i svill, isolasjon og plate kledning.

Opprinnelig ventil i vegg er gjengledd med store følgeskader i isolasjon og omkring liggende konstruksjon. For å rive fuktskadet sponplater må trappene demonteres for remontering når veggene er ferdigstilt med maling/tapet. .

(...)

Drenering:

Dreneringsrørene har i all hovedsak til oppgave å lede grunnvannet ut fra grunnmuren slik at grunnvannet ikke stiger over gulvnivå i kjeller. Dimensjoneringen av rørene er beregnet å lede både grunnvann, takvann og overflate vann ut fra grunnmuren.

For at dreneringen skal fungere optimalt, må den være etablert/montert riktig med sammenhengende fall, gode filtrerende masser rundt rørene med filtrerende duk. Det er også viktig å etablere gode drenerende masser opp langs med grunnmuren til overkant terreng med filter duk mellom drenerende masser og terreng. En riktig montert drenering bør fungere i mange, mange år - 50 år +/-

Når dreneringen + grunnmur-plasten i dette tilfelle (25 år i dag) rundt tilbygget svikter, så er den ikke riktig etablert og må skiftes. Det vi kaller for byggefeil.

Dreneringsrørene høyeste punkt skal etableres minst 20 cm under overkant kjellergulv. Hvis det er etablert bankett/såle så må dreneringen etableres i samme nivå som banketten/sålen og videre ha et fall på minst 1:100.

Grunnmursplast er etablert og var ikke synlig over terreng. Det er også viktig at grunnmursplasten er etablert over og forbi skille mellom betongdekke og grunnmur. Det registreres ingen drenerende masser mellom plasten og terrenget.

Det er stedlige jordmasser som er tilbakefylt grunnmuren.

Når det brukes isolasjon og grunnmursplast - så skal isolasjon plasseres mellom muren og plasten.

Konklusjon Drenering

Dreneringen er etter opplysninger fra 1955 (69 år) rundt hovedhuset.

Tilbygget kjeller ble utført i 1999.

Da det kommer fukt og vann gjennom med saltutslag i Leca muren, mener undertegnede at fuktsikring og dreneringen har feil utførelse og den fungerer ikke i forhold til forutsetningen da den ble etablert.

Utvendig fuktsikring og dreneringsrør er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert riktig. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd.

Når dreneringen ikke fungerer etter sin hensikt vil jeg betegne dette som en konstruksjonsfeil.

Konstruksjonsfeilen gjør dreneringen prinsipielt og praktisk ubrukelig etter sitt formål.

Dreneringen skiftes.

Konklusjon Innvendige

Når ny drenering er etablert og utvendig fuktsikring er foretatt må veggplatene i rommene som ligger under terreng gjenoppbygges

I tillegg må gulv- laminatet i rommene monteres. Nødvendig avfukting foretas før ny oppbygging utføres.

Dette medfører til at gulv, tak -og dør/vinduslister må også rives. Veggplatene påføres malerstrie og males.

Utbedringskostnadene ble estimert av takstmann N. til kr 219 934 inkl. mva.

Det ble fremlagt søknad om byggetillatelse for påbygg/tilbygg stue datert 24.9.97, med selger oppført som byggherre og søker/melder. Det ble i tillegg fremlagt et brev datert 29.6.98 vedrørende tilbygg stue, med selger oppført som byggherre og en annen person oppført som ansvarshavende for tømmerarbeid. Videre ble det fremlagt et brev datert 24.6.98 vedrørende tilbygg stue, med selger oppført som både byggherre og ansvarshavende for grunnarbeid.

Foretaket nektet å fremlegge selgers forklaring under henvisning til tvl. § 22-5. I brev av 5.2.25 har foretaket gjengitt forklaringen slik:

I kommentar til reklamasjonen opplyser selger at de på ingen måte har utført dreneringsarbeid ved egeninnsats. Selger er heller ikke kjent med noen dreneringssvikt. Selger forklarer at de i sin tid engasjerte et gravefirma (altså fagfolk), som ble anbefalt av en byggmester, for å grave opp og sprengte fjellmasser slik at drenering kunne legges. Arbeidet ble utført langt tilbake i tid, for omtrent 25 år siden, og selger har dermed ingen dokumentasjon på dette.

Foretaket fremla likevel senere en e-post fra selger datert 21.2.25:

Helt korrekt at jeg ikke monterte drenering selv, men som sagt tidligere at jeg hadde et firma inne som gravde, meislet/sprengete i fjell som også stod for drenering i forbindelse med etterfylling av masser.

Kjøper har påpekt at reklamasjonssaken hadde pågått siden 2023, og at det var først nå at selger/foretaket forklarte at «et firma» hadde utført arbeidene. Foretaket hadde ikke fremlagt selgers opprinnelige forklaring til kjøpers reklamasjon, og det var heller ikke oppgitt hvilket firma som skulle ha utført arbeidene, eller fremlagt noen dokumentasjon på dette.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om dreneringen og tilbygget. Kjøper har bl.a. vist til at dreneringen rundt tilbygget var ufagmessig utført, at selger, ifølge styreleder, sto for oppføring av tilbygget selv, at selger selv hadde stått for dreneringen, og at selgers navn sto i byggesøknadene. Det var ikke sannsynliggjort at dreneringsarbeidet ikke var utført av selger selv, og kjøper viste til FinKN 2022-672. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og i hovedsak vist til at forholdet ble oppdaget ved hulltaking i forbindelse med salg av boligen i 2023.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 199 634. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til advokatbistand på kr 47 116.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har fremholdt at det fremsto som uklart når forholdet ble oppdaget, og vist til at kjøper overtok boligen i 2021. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til at selger i egenerklæringen opplyste at de ikke kjente til problemer med drenering eller fukt i kjeller, at kjøper oppdaget forholdene i forbindelse med videresalg flere år etter kjøpet, og at det ikke var noen holdepunkter for at selger skulle være kjent med forholdene. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det var snakk om en bolig fra 1955 med betydelige risikoopplysninger knyttet til drenering og kjeller. Subsidiært har foretaket anført at pristilbudet fra firma B. måtte legges til grunn ved en eventuell utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, og at det skulle gjøres standardhevingsfradrag. Videre har foretaket anført at det ikke var grunnlag for erstatning, ettersom kjøper hadde tegnet boligkjøperforsikring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter sekretariatets vurdering var det ikke holdepunkter for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet før det ble tatt hulltaking i forbindelse med videresalg av boligen. Sekretariatet kom videre til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken var opplyst fremsto det etter sekretariatets vurdering som overveiende sannsynlig at selger hadde utført dreneringsarbeidet ved egeninnsats. Kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Det var ikke grunnlag for erstatning for advokatutgifter når kjøper hadde boligkjøperforsikring, jf. bl.a. FinKN 2021-645.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter sekretariatets vurdering var det ikke holdepunkter for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet før det ble tatt hulltaking i forbindelse med videresalg av boligen. Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken var opplyst fremsto det etter sekretariatets vurdering som overveiende sannsynlig at selger

hadde utført dreneringsarbeider ved egeninnsats. Sekretariatet viste bl.a. til at det var avdekket en rekke feil ved dreneringen og tilbygget, og at arbeidet fremsto som ufagmessig. Videre var selger oppført som både byggherre, søker og ansvarshavende for bl.a. grunnarbeider på byggesøknadspapirer, og ifølge kjøper hadde styreleder fortalt at selger hadde oppført tilbygget selv. Det var ikke fremlagt noen forklaring fra selger, og foretaket hadde heller ikke kommet med noen konkrete innvendinger til kjøpers anførsel om at arbeidene var utført av selger selv. Sekretariatet kom videre til at innvirkningsvilkåret var oppfylt. Selv om arbeidene lå tilbake i tid, og det var gitt flere risikoopplysninger relatert til drenering og rom under terreng ved salget, var sekretariatet av den oppfatning at det ville ha fremstått som mer alvorlig om det i tillegg var gitt risikoopplysninger om egeninnsats.

Foretaket har bragt saken inn for nemnda, og har anført at selger har opplyst at de på ingen måte har utført dreneringsarbeid ved egeninnsats, og at de ikke var kjent med noen dreneringssvikt. Videre skal selger ha forklart at de engasjerte et gravefirma anbefalt av en byggmester, for å grave opp og sprengte fjellmasser slik at drenering kunne legges. Arbeidet ble utført langt tilbake i tid, og selger har ingen dokumentasjon på dette. Foretaket har fremlagt e-post av 21.2.25 fra selger for å underbygge dette.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om mangel grunnet opplysningssvikt fra selger om at dreneringsarbeider er utført ved egeninnsats. Etter nemndas syn har selger ikke gitt noen fyllestgjørende forklaring på alle feilene og de ufagmessige løsningene som er avdekket. Nemnda understreker at saken kan tenkes å stå i et annet lys ved en bredere og mer umiddelbar bevisføring.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt dette til kr 100 000. Det er bl.a. vist til følgende:

Vi viser til at kjøper må avfinne seg med prisavslag tilsvarende kostnadene for rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Når det er uenighet mellom to fagkyndige, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil gi forsvarlig utbedring. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det rimeligste alternativet ikke vil være forsvarlig. Se bl.a. FinKN 2016-293, FinKN 2020-874 og FinKN 2021-538.

Kjøper har fremholdt at faktiske kostnader i forbindelse med utbedring samsvarer med estimatet fra takstmann N. Dette er imidlertid ikke dokumentert, og slik saken er opplyst kan vi uansett ikke se at det er sannsynliggjort at tilbudet fra firma B. ikke ville innebære forsvarlig utbedring. Vi legger derfor sistnevnte pristilbud til grunn for utmålingen.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det 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. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Ved utbedring vil kjøper blant annet få nye overflater på rom i kjeller, hvilket vil innebære en viss standardheving og forlenget levetid, sett hen til at tilbygget er fra 1999/2000. Etter vår vurdering er det derfor grunnlag for noe fradrag.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Det har ikke innkommet merknader fra kjøper til dette i etterkant av sekretariatets vurdering. Nemnda finner sekretariatets vurdering forsvarlig, og tiltrer den konkrete utmålingen.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).