

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1059

29.9.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved drenering – fukt i kjeller – TG 1 – nødvendige utbedringskostnader? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1928 ble solgt for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23. Det ble opplyst ved salget at det var foretatt renovering og oppgradering av boligen i nyere tid. I tilstandsrapporten var boligens drenering oppgitt å være fra 2011, og vurdert til TG 1. Videre var punktene «Etasjeskille/gulv mot grunn» og «Rom under terreng» gitt TG 1. Under sistnevnte punkt var det opplyst at hulltaking var foretatt uten å påvise unormale forhold. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. avvik ved drenering og fuktskader i kjeller. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt ved salget, samt at selger hadde gitt uriktige og misvisende opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det dokumenterte utbedringsbehovet ikke var nødvendig. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 940 816, samt kostnader til rigg og drift kr 105 910, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering og fuktskader i kjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1928.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Standard: Boligen har en god standard på overflatene og konstruksjoner og er betydelig oppgradert i senere tid.

Vedlikehold: Boligen framstår som godt holdt.

...

Etasjeskille/gulv mot grunn – TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Og støpt oppforet plate i kjeller.

... Rom Under Terreng – TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på stue mot syd. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Takstmannen opplyste at dreneringen var fra 2011, og vurderte den til TG 1. Grunnmur og fundamenter ble vurdert til TG 1, mens terrengforhold ikke var vurdert ettersom tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

I selgers egenerklæring ble det svart «Ja» på spørsmål om kjennskap til arbeid med drenering, av både faglærte og ufaglærte. Selger bekreftet at dreneringsarbeidet gjaldt hele boligen, og forklarte:

Kjelleren har vanntett membran innvendig og utvendig. Det er montert fransk sluk nord, sør og vestsida av eiendom med kum på S W hjørne. A Maskin A/S.

Selger opplyste videre om feil ved drenering, ved at slukene i veien kollapset i 2017, noe som ble utbedret av kommunen.

I et eget vedlegg, hadde selger redegjort for følgende:

Huset ble kjøpt i 2009 av [Navn] fra derav referert til som eier.

Eierne kjøpte huset med flere kjente feil:

... - Fuktig i kjelleren

...

Hage, drenering rundt hus og Garasjebygging 2011/2012

Hagen var lagdelt med gravemaskin, på vestsiden av huset, dette for å hindre at vann renner ned hagen i kjelleren. Den eksisterende verandaen ble fjernet og området rundt kjelleren ble gravd ut og det ble installert vanntett membran med sluk koblet til en kum på det sørvestre hjørnet av eiendommen. Et område med stein ble stående åpent 2 meter fra kjelleren for ytterligere å hjelpe til med drenering, og resten av den nedre delen av hagen ble dekket av grus. Singelen ble komprimert og jevnet for bygging av garasjen.

... 2013/2014 Kjeller

Kjellerrenoveringen tok over 12 måneder på grunn av uventede funn. Kjelleren var tidligere renovert ca 2006. Gulvet var isolert med membran og steinull, noe som hadde ført til for mye kondensoppbygging, det var nødvendig å strippe kjelleren helt tilbake til betongen. Selv om huset var vanntett fra utsiden, ble det ytterligere tettet på de underjordiske sidene med HEIDI K11 vanntett membran, gulv-til-veggskjæringen ble tettet med betong, og små sprekker ble tettet. Gulvet ble gravd ut i deler for å installere nye sluk for bad og vaskerom, og for å omgå eksisterende avløpsrør i støpejern. Gulvet ble deretter betong, og malt med vanntett slurry. isolasjonen ble fjernet fra taket og erstattet med 300 mm steinull. Veggene var foret med 150 mm EPS-plater, for ytterligere å forhindre inntrengning av vann eller kondens. 3 passive ventilasjonspunkter ble lagt til. Kjelleren var delt inn i 2 soverom, vaskerom, bad og åpen stue. Tjenester ble installert gjennom taket inkludert vann, elektrisitet og CAT 6 ethernetkontakter. Baderoms- og badegulv ble bygget opp med betong og isolerende keramiske kuler for å gi en isolert base for varmekablene, samtidig som hodehøyden i rommene maksimeres. skilleveggene mellom rom hvor isolert og gipsplater. Lamellgulvet ble lagt på isolasjonsplater.

Boligen ble solgt for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23, og overtatt av kjøper den 24.2.24.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over en rekke forhold, bl.a. feil ved drenering og fukt i kjeller.

Takstingeniør M utarbeidet en rapport datert 19.8.25:

Utførelsen av drenering og de faktiske forhold i boligen, samsvarer ikke med de gjeldende kravene ved utførelsestidspunktet. Det ble ved befaringen påvist avvik i dreneringen. Ved trapp til kjeller og forbi utgangspartiet er ikke dreneringen komplett. Vann er drenert slik at det renner inn i en brønn i kjelleren og videre under betongplaten i boligen.

Videre er heller ikke dreneringen komplett på øst siden, hvor berget er synlig i dagen. Der hvor mur står direkte på berg, så vil det renne vann inn i boligen. Når dreneringen er utført på en slik måte at deler av drens vannet renner under boligen, så vil dette vannet konstant fukte opp betongdekket i kjeller. Fukten vil trekke opp i den innvendige trekonstruksjonen og etter hvert utvikle råte og sopp. Derav har boligen kjellerlukt i dag samt at det er påvist fukt i vegger ved befaringen. Det ble målt 17,9 vektprosent fukt i svill i kjeller. Dette ble målt med piggelektrode. Ved 17% fukt dannes råte og sopp. En bolig, som er oppført før 1965 har ikke fuktsperre eller isolasjon nedstøpt i betongen. Dette var opprinnelig bygd som

vaskekjellere/råkjellere hvor det var åpne og luftede murkonstruksjoner. Selger har i sin beskrivelse i «Renovering dokument», lagt ved tegninger av kjeller arealet, som viser at kjeller består av bodarealer i 1965. Det beskrives videre at deler av kjellergulvet er meislet opp for å kunne monter plastsluk. Det vil da være rørgate fra vaskerom/bad til WC rom, samt gulv i WC rom. Gulv i gang, 2 stk soverom og stue er da ikke meislet opp. Ergo så vil disse gulvene trekke fukt. De øvrige gulvene vil også trekke fukt ved sviller, da vannet ikke er ledet vekk fra murer.

De faktiske forholda avviker derfor fra krav ved utførelsestidspunktet som var TEK 10 ...

... Dette ville gitt en rød TG3 med krav om spesifisering av kostnadskonsekvens og beskrivelse av utbedring. Dette burde vært enkelt å oppdage ved befaring, når berget er synlig i dagen uten fuktsikring. Knottplast/fuktsikring er avsluttet i trappenedgang til kjeller. Samt at det er etablert brønn i gulvet i kjellergang med egen pumpe. Valgene som er gjort i tilstandsrapporten med å sette grønn TG1 på drenering avviker også fra instruks i NS 3600, pkt 20 Grunnmur, fundament, 20.4 Drenering og fuktsikring.

... I egenerklæringen ... er det krysset av for «Hele». Dette avviker mot de faktiske forhold da ikke hele boligen er drenert.

Utbedringskostnadene for å utbedre dreneringen «der den ikke går helt rundt boligen» ble estimert til kr 550 191 inkl. mva.

Takstingeniør H uttalte følgende i rapport av 4.12.25:

... Tilstandsrapporten som forelå ved salget oppgir dreneringen til TG1 basert på opplysninger fra hjemmelshaver, uten angivelse av omfang, uten dokumentasjon og uten vurdering av de delene som ikke ble berørt av arbeidene i 2011. Dette innebærer at tilstanden for de resterende delene av drens-systemet ikke er vurdert etter kravene i NS 3600. Standarden er tydelig på at dersom anlegget er eldre enn 20–30 år, eller det ikke foreligger dokumentasjon på fullstendig utskifting, skal bygningsdelen normalt gis TG2.

... Disse punktene viser at dreneringen rundt boligen ikke er gjennomført som et helhetlig tiltak, og at det fortsatt foreligger eldre drenering.

... Ved vurdering av drenering og påviste fuktverdier i rom under terreng er det flere forhold som må legges til grunn enn selve dreneringssystemet. Terrengforhold, byggegrunn, fundamentenes konstruksjon og utvendige fuktsikringstiltak virker sammen og påvirker fuktbalansen rundt en eldre kjellerkonstruksjon. Det er derfor ikke faglig korrekt å isolere dreneringen som eneste årsaksfaktor slik det gjøres i (takstingeniør M)s rapport.

...

Slik jeg vurderer det, er det ikke grunnlag for å konkludere med at fuktverdiene som er registrert kan tilskrives dreneringen som hovedårsak. Det kan være en medvirkende faktor, men isolert sett er dette ikke tilstrekkelig grunnlag for å sette TG3. Et krav om full utskifting av dreneringssystemet rundt hele boligen fremstår som et tiltak som ikke står i forhold til forventet effekt, særlig fordi fundamentene fra 1928 uansett ikke kan frikobles fra fuktig byggegrunn uten svært omfattende konstruktive inngrep.

... Som jeg vurderer det burde forholdet drenering fått tilstandsgrad 2 med opplysning om å holde forholdet under jevnlig oppsyn, spesielt ved store nedbørsmengder/snøsmelting. Dreneringen viser tegn til påvirkning og bør følges opp, men det er etter min vurdering ikke dokumentert forhold som tilsier full utskifting.

... **Drenering:**

... De vurderte forholdene under terreng viser ikke alene funksjonssvikt kun i dreneringssystemet, og jeg vurderer at dette da ikke tilsier full utskifting eller etablering av nytt komplekst dreneringsanlegg rundt hele boligen.

Manglende toppliste er et lokalt utførelsesavvik som kan føre til at vann, smuss og organisk materiale legger seg bak knotteplasten, og dette bør utbedres for å sikre at den eksisterende fuktsikringen fungerer som tiltenkt. Dette arbeidet er av begrenset omfang og krever ikke inngrep i grunnmur, drengsrøft eller terreng.

På bakgrunn av dette vurderes følgende tiltak som rimeligste forsvarlige løsning: ... 9 566

Foretaket har bestridt at det foreligger dreneringssvikt, og mener forholdet ikke utgjør en mangel.

Foretaket har lagt frem en ny rapport fra takstingeniør H, hvor det ble estimert at drenering langs boligens nordfasade kan utbedres for kr 118 750 – 156 250 inkl. mva.:

Det oppdaterte nordfasadeanslaget er satt som et intervall og ikke som et enkelt beløp. Årsaken er at kostnaden her i større grad vil styres av faktisk lengde som må graves opp, dybde til underkant grunnmur, behov for håndgraving nær installasjoner, omfang av tilbakeføring og om eksisterende masser kan gjenbrukes.

Etter min vurdering er dette et mer faglig korrekt oppsett enn å dele totalsummen på tre eller fire som om alle fasader har lik vanskelighetsgrad.

Når det gjaldt innvendige fuktskader i kjeller, har takstingeniør M uttalt følgende:

Ved innredning av kjellerrom så må man hensynta kravene i teknisk forskrift. Siden det opplyses at kjeller er revet og gjenoppbygget i 2012/2013 og drenering er fornyet i 2011. Så vil TEK 10 ligge til grunn for utførelsen. ... Ved befaringen så var det også synlig vann i grunnen. ... Her er det ikke gjort tilstrekkelige tiltak for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

I beskrivelsen fra selger i «Renoveringsdokument» så beskriver de at det er meislet opp gulv for å kunne montere plastsluker i våtrom. Det er derfor meislet opp kun en rørgate i fra vaskerom/bad til WC rom. I WC rommet er røropplegget tilkoblet et synlig soilrør. Det bekrefter at ikke hele gulvet er meislet opp. Derfor er øvrig gulv fra 1965 eller tidligere. Det er da ikke brukt fuktsperre eller isolering under betongdekket. Utførelsen samsvarer derfor ikke med Sintef sin byggforskserie, byggetal 727.113 Innredning av oppholdsrom i eksisterende kjeller (2002). Det er avvik i forhold til isolering og dampspærre i gulv.

Ved hulltakingen er det påvist styropor til veggisolasjon mot mur bak kledningen. Styropor er en brannfarlig isolasjon og kan kun benyttes under forutsetning med særskilt utførelse, slik at veggen oppnår tilstrekkelig brannmotstand. Utførelsen her i gangarealet samsvarer ikke med en slik preakseptert løsning. Derfor fremstår løsningen, som brannfarlig og bør gjøres om på omgående.

... Yttervegger må åpnes opp for tørking. Vegg i gang må bygges opp på nytt. Gulv i tørre rom må meisles opp og støpes med fuktsperre og om mulig etablere et isolasjonslag mot grunnen. Våtrom berøres ikke, bortsett fra WC rom. ... 390.625,- inkl mva

Takstingeniør H har lagt til grunn følgende i sine rapporter:

... (Takstingeniør M) konkluderer med at gulvkonstruksjonen bør meisles opp og bygges på nytt med dampspærre og ny fuktsikring. Etter min vurdering er dette et svært omfattende og kostbart tiltak som ikke kan anses som nødvendig eller proporsjonalt ut fra de funnene som foreligger.

... Vegg- og gulvkonstruksjoner i sokkeletasjen:

Jeg er enig i at tilstandsrapporten ikke beskriver oppbygningen av utforede vegger etter NS 3600, og at TG2 ville vært korrekt.

Fuktverdiene som er målt viser forhøyede nivåer, men ikke råteskader. (Takstingeniør M)s anbefaling om oppmeisling av alle gulv og full oppbygging etter ny standard er etter min vurdering et uforholdsmessig og svært kostbart tiltak. Mer skånsomme og mindre inngripende tiltak bør vurderes før man konkluderer med total utskifting.

...

Kjøpers takstmann legger til grunn at det må etableres en løsning som hindrer fukt i å trenge inn i gulvet, og har derfor kostnadsberegnet oppmeisling og ny oppbygging av gulv i tørre rom.

Min vurdering er at et slikt tiltak ikke uten videre kan anses som nødvendig som følge av de forholdene som er påvist ved dreneringen. (...)

Når kjøpers takstmann legger til grunn at det må etableres ny løsning for å hindre fuktinntrenging i gulvet, vurderer jeg dette i realiteten som et oppgraderingstiltak. Det innebærer etablering av en bedre og mer moderne gulvkonstruksjon enn det som typisk kan forventes av en eldre bygning av denne typen. Et slikt tiltak kan derfor ikke automatisk knyttes til eventuelle problemer med drenering eller legges til grunn som nødvendig utbedringskostnad uten at det foreligger tydelig dokumentasjon på skade eller funksjonssvikt i selve gulvkonstruksjonen.

Takstingeniør H sitt alternative forslag til utbedring av gulv- og veggkonstruksjoner ble estimert til kr 92 288 inkl. mva.

Foretaket har bestridt at dampsperre og fuktsikring i kjelleren må utbedres, ettersom det ikke er påvist noen fuktskader eller råte i gulv eller vegger.

Kjøper reklamerte også over andre forhold, bl.a. brannfarlig isolasjon, avvik ved avløpsrør, vinduer, vinterhage og el-anlegg, og partene ble enige om en utbetaling for disse forholdene.

Takstingeniør M har estimert totale kostnader for rigg og drift for flere avvik, på samlet kr 105 910 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem to skriv fra Sintef Byggforsk som redegjør for kravene til utvendig fuktsikring av bygninger, og innredning av oppholdsrom i eksisterende kjeller.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjør mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til LH-2025-147400. Det er ikke grunnlag for å foreta større fradrag for standardheving, all den tid de fleste bygningsdelene var gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 1 046 726, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 29.9.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at avvik ved drenering og fukt i kjeller ikke utgjør mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Arbeid tilknyttet disse forholdene er ikke nødvendig. Det er fremsatt tilbud om minnelig løsning for dreneringen på kr 9 566. Subsidiært har foretaket anført at det må foretas et betydelig standardhevingsfradrag ved utmålingen av et eventuelt prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 for de påberopte forholdene. Det ble bl.a. vist til at de relevante bygningsdelene var gitt TG 1, og at det var gitt andre positive opplysninger som gjorde at kjøper kunne ha høye forventninger til bygningsdelenes tilstand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålene for nemnda er hvorvidt det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved dreneringen og fuktskader i kjeller.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet knyttet til dreneringen:

Selger opplyste at det var utført arbeider med «Hele» dreneringen, og at kjelleren hadde fått vanntett membran både innvendig og utvendig. At det deretter ble gitt ytterligere konkrete opplysninger om plassering av sluk og kum, er ikke motstridende eller egnet til å justere opplysningene om at hele dreneringen hadde fått vanntett sjikt. Heller ikke opplysningene i tilleggsdokumentet utelukker at det ble lagt ny drenering rundt hele boligen, og i tilstandsrapporten er det utvetydig opplyst at dreneringen var fra 2011. Dette må naturligvis forstås som dreneringen i sin helhet. Dersom deler av dreneringen var eldre, skulle dette ha blitt opplyst.

Vi forstår det slik at både takstingeniør M og takstingeniør H er enige om at det kun ble foretatt en delvis fornying av dreneringen i 2011, og at det viser seg at deler av dreneringen er av eldre standard. Takstingeniør H mener at dreneringen enda ikke har sviktet totalt, men at det er tegn til fukt som bør holdes under oppsyn - og at fukten kan skyldes flere forhold. Sekretariatet finner det av mindre betydning om den eldre dreneringen har sviktet eller ikke, eller om de enkelte elementene ved dreneringen (bl.a. pumpe) utgjør avvik/feil eller ikke. Kjøper hadde berettiget forventning om ny drenering rundt hele boligen fra 2011, som ble vurdert til TG 1 av takstmannen. Når det viser seg at ikke hele dreneringen ble skiftet i 2011, utgjør dette klart et avvik fra avtalen.

For å utbedre avviket, må resterende del av dreneringen skiftes. Vi kan ikke se at midlertidige tiltak samt å holde dreneringen under oppsyn, vil medføre at boligen blir i tråd med det avtalte. Vi viser til sammenligning til LH-2025-147400.

Vi finner det dermed klart at kjøper kan kreve utbedring i form av ny drenering på resterende del av boligen, jf. avhl. § 4-12. Utbedringen er estimert til kr 550 191 inkl. mva. Takstingeniør M har i estimatet lagt til grunn at kostnadene kun knytter seg til de delene av boligen som ikke er drenert, og til utbedring av avvikene som er funnet. Vi kan ikke se at Takstingeniør M har lagt til grunn en fullstendig ny drenering. Foretaket har ikke dokumentert at utskiftning av den delen av dreneringen som ikke ble lagt ny i 2011, kan utføres til en rimeligere kostnad.

Dreneringen var imidlertid 13 år ved salget, og vi finner grunnlag for å foreta et mindre fradrag. Se til sammenligning FinKN 2018-002. Fradraget må imidlertid ikke bli for stort, ettersom utbedringen fremstår noe lokal.

Etter en skjønnsmessig vurdering finner vi at prisavslaget for dreneringen passende kan settes til kr 475 000.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel på dette punktet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er også enig i sekretariatets utmåling av prisavslaget til kr 475 000 etter fradrag for standardhevsingsfradrag. Nemnda legger til grunn at kostnadene er knyttet til utbedring av de delene av dreneringen som ikke ble utbedret i 2011. Foranlediget av foretakets anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ikke finner det tilstrekkelig å utbedre kun dreneringen på nordsiden.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel knyttet til fuktskader i kjelleren, heter det i sekretariatets drøftelse:

Både takstingeniør M og takstingeniør H har vurdert at TEK 10 er gjeldende, i lys av selgers arbeid i 2013/2014. Takstingeniør M har vurdert at gulvet er bygget i strid med kravene til isolasjon og fuktsperre i grunn. Sekretariatet kan ikke se at takstingeniør H har bestridt dette, hvor takstingeniør H kun synes å vurdere at utbedring av fuktsperren kan fremstå som et noe uforholdsmessig tiltak. Takstingeniør H har bl.a. vist til at fukt er vanlig i slike konstruksjoner, og at det bør vurderes mindre inngripende tiltak. Takstingeniør H har imidlertid ikke belyst hvilke tiltak som eventuelt kan sikre mot fukt i kjelleren, og det er dermed vanskelig for sekretariatet å anse det dokumentert at mindre inngripende tiltak kan anses som en fullgod utbedring. Det vises igjen til at tiltaket med å «holde forholdet under oppsyn» klart ikke kan anses som en utbedring av fuktproblemet.

Det vises til at både takstingeniør H og foretaket synes å anføre at fukt er noe som er forventbart, og at kjøper dermed ikke har krav på utbedring kun som følge av fuktpåkjennning. Til dette viser vi imidlertid til at takstmannen ved salget ikke formidlet noen form for fuktrisiko tilknyttet drenering, forhøyede fuktverdier eller konstruksjonens oppbygging i rom under terreng, noe både takstingeniør M og takstingeniør H har vurdert at takstmannen skulle ha opplyst om. Vurderingen til foretaket og takstingeniør H forutsetter altså at kjøper må akseptere en forhøyet fukt- og skaderisiko, som kjøper ikke fikk opplyst om ved salget. Vi viser til LB-2023-45991. Videre bemerker vi at takstmannen i henhold til forskriften § 2-16 skal vurdere om sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, og der det ikke påpekes avvik har kjøper berettiget grunn til å tro at forholdet er i orden. Det vises bl.a. til HR-2025-1749-A.

Vi bemerker også at selger opplyste om nytt tettesjikt innvendig i kjelleren, både på gulv og vegger, og at arbeidet var utført i 2013/2014 av faglærte. Kjøper hadde dermed forventninger om at kjelleren var tilstrekkelig fuktsikret, og at arbeidet var utført i tråd med kravene i TEK 10. (...)

Det har nå vist seg at kjelleretasjen ikke er tilstrekkelig fuktsikret, i strid med kjøpers forventninger. Den eneste fullverdige utbedringsmetoden vil dermed være å etablere tilstrekkelig fuktsikring. Verken foretaket eller takstingeniør H har sannsynliggjort at underetasjen kan fuktsikres på en rimeligere måte enn utbedringsmetoden takstingeniør M har lagt til grunn. Det vises igjen for ordens skyld til at kjøper ikke fikk opplyst om at kjelleren utgjorde en fuktrisiko ved salget, slik at det ikke er avgjørende at takstingeniør H opplyser at det er vanlig med fukt i eldre konstruksjoner.

At det enda ikke har oppstått råte er også uten betydning, all den tid forholdet utgjør en forhøyet skaderisiko som går utover hva kjøper hadde berettiget forventning om ved salget.

Vi legger dermed til grunn at kostnadene for å utbedre avvik ved fukttilgang og brannkrav totalt utgjør kr 390 625 inkl. mva.

Kjøper hadde forventning om arbeidet var utført 10 år før salget av faglærte, og forholdene var vurdert til TG 1. Vi foretar likevel et mindre fradrag, i lys av at både konstruksjonen og overflatene får en viss oppgradering og noe forlenget levetid. Fradraget er likevel begrenset, jf. kjøpers forventninger ved salget.

Vi finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 325 000, jf. avhl. § 4-12 andre punktum.

Nemnda er også på dette punktet enig i sekretariatets konklusjon og slutter seg til begrunnelsen. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda tiltrer også sekretariatets utmåling av prisavslaget til kr 325 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Foretaket har i nemndsansmodningen opplyst at det er «enighet om at brannfarlig isolasjon i vegger må utbedres. Selskapet har også utbetalt for arbeider knyttet til dette ihht takstingeniør H sin rapport, med fradrag for standardheving». Nemnda kan imidlertid ikke se hvilket beløp som er utbetalt fra foretaket for den brannfarlige isolasjonen.

Oppsummert har nemnda altså kommet til at kjøper har krav på prisavslag med samlet kr 800 000 for de to mangelsforholdene som har vært vurdert av nemnda, dog slik at de kostnadene som er dekket av foretaket for utbedring av den brannfarlige isolasjonen kommer til fradrag, jf. opplysningene fra foretaket i nemndsansmodningen. I tillegg er nemnda enig i at kjøper har krav på å få dekket kostnader til rigg og drift, som utgjør kr 105 910 for alle de seks postene hvor sekretariatet fant at det forelå en mangel, men hvor altså kun to av postene er brakt inn for nemnda.

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

Nemnda bemerker for øvrig at den er enig i sekretariatets vurdering av kjøpers krav om å få dekket utgifter til taksering og advokatbistand. Kjøper har for øvrig ikke brakt disse spørsmålene inn for nemnda.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).