

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-557

27.5.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Uriktige opplysninger om veggkonstruksjon – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-13.

En enebolig fra 1933 ble solgt for kr 1,8 mill. og overtatt av kjøper den 28.11.24. Boligen ble markedsført som en «Særpreget og spennende frittliggende enebolig som er arkitekttegnet». Innledningsvis i tilstandsrapporten fremkom det at «Boligen er bygget i mur. Deler av bygget over murvegger er bygget i 10cm bindingsverk, kledd utvendig med trekledning», og det var opplyst at veggene hadde betongkonstruksjon med utvendig puss. Boligens bygningsdeler var for det meste gitt TG 2 i rapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens veggkonstruksjon i underetasjen ikke var av betong eller mur som opplyst, men av trevirke. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel ettersom boligens faktiske tilstand ikke var i samsvar med det avtalte. Foretaket avviste kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligens bygningsdeler gjennomgående var gitt TG 2. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om retting eller heving, subsidiært prisavslag kr 968 535.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om veggkonstruksjoner i betong/mur og påfølgende råteskader i trevirke, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1933. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Standard:

Særpreget og spennende frittliggende enebolig som er arkitekttegnet. Boligen er innholdsrik og innehar noe utradisjonelle og fine løsninger. Den er opprinnelig oppført i ca. 1933 og er senere tilbygget over stue. Boligen er over to plan med halve etasjer som er delt med trapper.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Beskrivelse av eiendommen:

Boligen er bygget ca 1933 og er utvidet med rom over stuen. Det er ikke oppgitt når dette ble gjort.

(...)

Boligen er bygget i mur. Deler av bygget over murvegger er bygget i 10cm bindingsverk, kledd utvendig med trekledning.

(...)

ENEBOLIG:

(...)

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert de siste årene.

(...)

Veggkonstruksjon «lys» TG 2:

Veggene har betongkonstruksjon med utvendig puss. Det er ogsp noe yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning er satt ned mot kantlist. Det er ikke luftespalte mellom nedre kant av kledning og bunnlist. Dette kan føre til at fukt trekker opp i kledning og kledning kan råtne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør lages en spalte på 6-8mm mellom nedre kant av kledning og bunnlist. Da vil kledning tørke og faren for at kledning råtner reduseres. Det er stedvis løs puss. Dette bør utbedres og overflater bør behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

(Bilde) Overflatebehandling flasser.

(Bilde) Manglende glipe mellom nedre kant av kledning og bunnlist.

Takkonstruksjon/Loft TG 3:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er misfarging på undertak i forbindelse med pipen. Det er løs maling på gesimskledning i gradrenne over inngangsparti. Det er manglende lufting i skråtak.

Konsekvens/tiltak:

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Gradrenne over inngangsparti må sjekkes. Siden maling har løsnet, er det stor fare for at det har vært en lekkasje. Det er montert dampsperre på kald side mot lager på loft. Denne må fjernes og erstattes med vindperre som slipper fukt ut. Det kan oppstå kondens på plastfolien og dette kan føre til skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

(...)

(Bilde) Løs maling i overgang mellom murvegg og bindingsverk.

Vinduer, takteking, beslag, utvendige og innvendige dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger er alle vurdert til tilstandsgrad 2. Utvendige trapper har fått TG 2 grunnet mindre sprekker og skader i betongen som må utbedres, mens innvendige overflater har fått TG 2 på grunn av normal bruksslitasje. Etasjeskille og gulv mot grunn har fått TG 2 som følge av målte skjevheter, og innvendige trapper og varmesentral er også vurdert til TG 2. Rom under terreng har fått TG 3 fordi det er påvist høyt fuktnivå, råteskader i treverk og saltutslag på mur, med et estimert utbedringsbehov på kr 50 000 til 100 000. Kryp Kjeller er vurdert til TG 3 på grunn av svært fuktig treverk, mangelfull ventilasjon og synlige skader fra råtne eller sopp. Det elektriske anlegget har fått TG 3, og forstøtningsmurer har fått TG 3 med en anslått utbedringskostnad mellom kr 10 000 og kr 50 000. Drenering har fått TG 2 på grunn av manglende utvendig fuktsikring, og

grunnmur samt fundamenter har fått TG 2 grunnet riss og rust i armering. Avslutningsvis er terrengforholdene vurdert til TG 2 fordi flatt terreng inn mot muren gir fare for vannansamlinger.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. Selger opplyser å ha bodd i boligen siste året før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til arbeid på tak/fasade, lekkasje fra tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til skjevheter eller setningsskader. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på dreneringen, og opplyste at ufaglært håndverker hadde drenert rundt deler av huset i 2022. Selger opplyste videre om råteskader på kledning i kjeller grunnet fukt. Drenering var «betydelig forbedret», men fortsatt ikke bra nok med tanke på fuktighet i kjelleren.

Boligen ble solgt for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.11.24 og overtatt av kjøper den 28.11.24.

Etter overtakelsen har kjøper oppdaget at boligens veggkonstruksjon i underetasjen ikke er av betong eller mur som opplyst. Den 13.2.25 reklamerte kjøper over at boligen var oppført i treverk og at det kun var utvendig murpuss på vegger i underetasjen.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstmann L av 3.3.25:

Mandatet for oppdraget er å vurdere forhold som er avdekket av dagens eier vedrørende utvendige fasader/yttervegg av "betong" opp mot tilstandsrapport og salgsoppgave som forelå i forbindelse med salget.

(...)

Observasjoner på stedet:

Det er registrert større sprekker i murpuss på flere fasader, samt hull i murpuss hvor det er synlig treverk bak. (Se bilder fra stedet lenger ned i rapporten) Ved banking på yttervegger med murpuss registreres det at yttervegg er «hul», med unntak av 2 vegger tilhørende lite vindfang mot sør-øst, bue og vanger ved hovedinngang, samt langvegg, rundt dør til garasje i kjeller og øvrige kjellermurer.

Det er foretatt fuktmåling i synlig trevirke bak murpuss, ved trapp til kjeller ved hovedinngang. Fuktmåling viser høye fuktverdier, 100% fuktinnhold (fuktinnhold over fibermetningspunktet), men fast trevirke. Området hvor det er målt er under tak, beskyttet mot vær og vind.

På del av bygning mot nord som inneholder garasje og soverom, ved utvendig hjørne mot nord-øst i kjeller, er det registrert skade på murpuss. Syl kan lett dyttes inn i hjørne og «råtestøv» henger igjen på søylen. Yttervegg går ned under terreng og innvendig gulv ligger lavere enn terreng. Det er grunnmursplast uten kantlist på side mot øst, ikke synlig grunnmursplast på side mot nord. Registrerte forhold tyder på at det er råteskader som trenger strakstiltak i yttervegg mot nord og øst på del av bygning mot nord.

På fasade mot sør og øst, ved innvendig hjørne mellom kjøkken/stue, er det registrert oppsprekking av murpuss, avskalling av overflatebehandling og løs murpuss.

Det kan ikke utelukkes råteskader i øvrige trekonstruksjoner med murpuss utenpå, dette er ikke en tradisjonell konstruksjon for utvendige fasader og murpuss har stor risiko for å trekke til seg fuktighet, særlig i områdene hvor pussene har sprekker og krakeleringer og overflatebehandling mangler.

(...)

Utbedringer:

Foreløpig registrert skade som ikke er nevnt i tilstandsrapporten er råteskade i yttervegger i kjeller mot nord og nord-øst. Yttervegger er av tre, med utvendig murpuss og går ned i terreng, det er registrert råte i hjørne ved sprekke i murpuss. Yttervegg her må utbedres for råte og det må bygges en ytterveggkonstruksjon som tåler å stå under terreng.

Det kan ikke utelukkes ytterligere råteskader i øvrige yttervegger av tre med murpuss på fasader, som ikke er avdekket enda. Særlig på fasade mot sør og vest ved innvendig hjørne mellom kjøkken og stue hvor det er registrert mye avflassing av overflatebehandling. Det er også målt høyt fuktnivå i trevirke bak murpuss hvor det er skader i murpuss.

Kostnader:

Estimerte kostnader iht. ICC kalkuleringsprogram, kostnader eks. mva. Det anbefales at lokal entreprenør kontaktes for befaring og innhenting av et bindende tilbud før arbeidene igangsettes. Estimaten omfatter tilbakeføring av yttervegg i soverom i kjeller til samme tilstand eller tilnærmet samme tilstand som før råteskaden oppsto, det er viktig å presisere at dette ikke er en anbefalt konstruksjon og valgt utbedringsmetode bør følge anerkjente dokumenterte løsninger beskrevet i for eksempel SINTEF Byggforsk byggedetaljblader.

SUM estimerte kostnader eks. mva.: 145 974,-

Foretaket innhentet en rapport fra takstmann S datert 14.4.25:

Soverom/underetasje: Nedre del av yttervegg og opplegg på støpt såle har svak utførelse mot terreng:

(Bilde)

Røde piler viser yttervegger rundt soverom/underetasje som står ned på støpt såle med behov for utbedring av råte. Det er tilstøtende støpt murvegg mot garasje og ringmur under inngangsparti. Blå piler viser hvor det er tilstøtende betong/mur på hver side av soverom/underetasje.

Bygningsbeskrivelse/observasjoner/skadeomfang:

(...)

Skadet veggkonstruksjon består av isolert bindingsverk i tre, tykkelse 10 cm, med utvendig oppbygning av «rupanel», svartpapp, hønsenetting, halm og murpuss. Det vites ikke om dette er lik oppbygging på alle overflater med murpuss med bakenforliggende treverk, men dette er mest sannsynlig.

Problemet med råten i veggkonstruksjon har oppstått da bunnsvillen ligger ned mot støpt såle, og at topp terreng ligger ca i samme høyde som bunnsvillen, slik at det oppstår et kapillært oppsug av fukt både gjennom såle og murpuss. Det er montert knotteplast med noe manglende utførelse, samt mangler topplst/avslutningslist. Snøsmelting og nedbør fører til overflatevann som trekker direkte inn i murpuss og videre inn i treverk. Det er fjellgrunn på eiendom, så det kan settes spørsmål til hvordan dreneringen er utført/fungerer.

(...)

(Bilde)

Bildet viser oppbygging av veggkonstruksjon mot beskrevet betongkonstruksjon i tilstandsrapport.

(...)

Min forståelse av tilstandsrapport er at det er blandet litt mellom Veggkonstruksjoner og Grunnmur og fundamenter.

(...)

Påregnelig tilstand:

Ved nedbør, snø/issmelting, vær og vind vil tæringen av bygget fortsette om påviste feil/mangler ikke utbedres. Takstmann mener derfor at kapillært oppsug i treverk må stanses.

Takstmann mener at utførende for tilstandsrapport burde ha kontrollert utvendige veggkonstruksjoner bedre (og særlig når det beskrives feil fall på terreng mot bolig og det bemerkes råteskade på gulv mot feil fall på terreng), og på den måten mest sannsynlig kunnet beskrive riktig oppbygging, og om mulig oppdaget råteskader i veggkonstruksjon.

Takstmann mener at utvendige sprekker, frostspreng, lekkasjeskader fra utett yttertak og punkteringer av murpuss inn til synlig treverk er tilstrekkelig nevnt i tilstandsrapport, samt at eier informerte under befaring med underskrivende at deler av dette ble også observert under visning, men at det ikke virket avskrekkende da tilstandsrapport beskrev veggkonstruksjon av betong.

Utbedringsbehov:

Nedre del av yttervegg (2 sider) inn til soverom/underetasje åpnes i en høyde hvor det kan etableres en ringmur på såle før nytt friskt treverk felles inn og forankres ned til ringmur. Det må regnes med å utføre dette steg for steg da dette er en bærende vegg. Innvendige og utvendige overflater vil bli berørt.

Det er dokumentert råteskader i innvendig behandlet heltregulv på tilfarere på soverom/underetasje. Dette er en direkte konsekvens av overflatevann og kapillært oppsug via såle og yttervegg. Selvbærende heltregulv (av gran) med tilfarere fjernes i sin helhet og erstattes etter at bakenforliggende årsak er utbedret og dokumentert tørket ut.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 245 237.

Takstmann L oppga bl.a. følgende om utbedringskostnader i tillegg rapport av 5.6.25:

Mandatet for denne delen av oppdraget er å utarbeide et kostnadsestimat for fjerning av murpuss fra yttervegger av tre og gjenoppbygging av fasade med en tradisjonell luftet trekledning.

Kostnadsestimatet omfatter:

- Rigg og drift kostnader
- Avfallshåndtering
- Montering og demontering av stillas
- Riving av fasader med murpuss på yttervegger av tre, inkludert gesimsler.
- De- og remontering av takrenner og nedre takplaterække for utbedring av gesimskasser.
- De- og remontering av balkongdør på fasade mot sør.
- De- og remontering av varmepumpe
- Rive og gjenoppbygge utvendige trapper av betong for tilkomst til ytterveggskonstruksjonen.
- Rive og gjenoppbygge råteskadet yttervegg av tre mot nord og øst i tilknytning til rom ved garasje. Inkluderer innvendig veggoverflate.
- Mure ringmur for å løfte bunnsvill til yttervegger av tre opp over terreng, gjelder yttervegg mot nord og øst i tilknytning til rom ved garasje. Inkluderer utvendig fuktsikring.
- Elektriske arbeider i forbindelse med utbedring av fasader, beregnet gjenbruk av lamper etc.

Gjenoppbygging av utvendige fasader med:

- asfalt-vindtettplater
- montering av musebånd
- stående sløyfer for lufting og drenering
- liggende lekter for spikerslag
- Stående tømmermannspanel tilsvarende fasade for loftsetasje, ferdig grunnet og mellomstrøk
- Gesimskledning av bord med luftespalte
- Bytte av inngangsdør, som følge av at utforming på eksisterende dør vanskelig lar seg kombinere med tradisjonell fasadekledning.
- Malearbeider på berørte overflater på yttervegger

Utbedringskostnadene ble her vurdert til kr 787 124 inkludert mva.

Byggefirma S ga et pristilbud den 11.8.25 på kr 968 535 inkl. mva.

Foretaket har lagt frem mailkorrespondanse med takstmann S, hvor han bl.a. skriver følgende i sin tilbakemelding av 5.1.26:

Oppgjørskonsulent:

Det jeg lurer på, er om det medfører noen kvalitativ forskjell/merkostnader for kjøper at konstruksjonen er av tre, og ikke betong, også om man legger til grunn byggeår, 1933.

Tilsvar takstmann:

Ja, en konstruksjon av betong vil ha bedre bæreevne enn treverk ved følgeskader slik vi ser her i dette tilfellet ved normalt vedlikehold. Det vil være en fordyrende prosess å måtte bytte ut råte/treverk, kontra å reparere en konstruksjon av mur.

(...)

Normal tid før utbedring/reparasjon av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Normalt tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

I tillegg har foretaket lagt frem tilbakemelding fra takstmann R som utarbeidet tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven. Takstmann R skriver bl.a. følgende i sin tilbakemelding:

Jeg kan ikke på noen måte se at kjøper av boligen (...) er påført ett tap, siden det viser seg at yttervegger er satt opp i bindingsverk med utvendig puss i stedet for betong.

Det er en dyrere konstruksjon og en bedre løsning med hensyn til varmetap. Det var en byggemåte som ble lite brukt. Det er antatt at boligen ble bygget på denne måten siden på byggetidspunktet var dette en eksklusiv bolig.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at boligens konstruksjon i realiteten ikke samsvarer med tilstanden kjøper ble forespeilet i salgsdokumentene. Kjøper krever i utgangspunktet retting eller heving og deretter prisavslag, jf. avhl. §§ 4-10, 4-13 og 4-12.

Kjøpers krav på prisavslag tar utgangspunkt i pristilbudet fra byggefirma S på kr 968 535 som bl.a. innebærer at hele fasaden skiftes ut med ny utvendig kledning, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova. Foretaket har bl.a. vist til at boligens konstruksjon har overskredet lengste normalt tid for utbedring, og at utbedringsbehovet dermed må anses påregnelig. Foretaket kan dermed ikke se at kjøper har krav på verken retting, prisavslag eller heving. Videre mener foretaket at kjøpers hevingskrav ikke ble fremsatt innen rimelig tid. Ved mangel mener foretaket at kravet er for høyt og at det i tilfelle ikke er nødvendig med en totalrehabilitering av fasaden, jf. avhl. § 4-12. Alternativt mener foretaket at kjøper må tåle et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. At det var opplyst om at boligen hadde «betongkonstruksjon» samsvarte ikke med realiteten, og det forelå dermed klart et avvik fra det avtalte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel i saken, med bl.a. følgende begrunnelse:

I tilstandsrapporten ble bl.a. veggkonstruksjon og grunnmur/fundamenter vurdert til lys TG 2 med positive opplysninger om at boligen hadde «betongkonstruksjon».

Dette samsvarer ikke med ovennevnte og det foreligger etter vårt skjønn åpenbart mangel etter både avhl. §§ 3-1/3-2 og trolig takstansvar etter avhl. §§ 3-7/3-8, slik takstmann L og takstmann S har redegjort nærmere for.

Nemnda har kommet til det samme og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsansmodning som stiller mangelsspørsmålet i noe annet lys.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for heving etter avhl. § 4-13 og tiltrer følgende fra begrunnelsen:

Selv om mangelen fremstår som en alvorlig konstruksjonsfeil som må utbedres, var boligen gammel og det ble gitt øvrige risikoopplysninger om bl.a. gjennomgående fuktproblemer i store deler av boligen. Videre kan forholdet iht. vedlagte fagkyndige vurderinger utbedres uten noen spesielle ulemper for kjøper ved at

fasaden reetableres over ny grunnmur. Vi viser til FinKN 2022-746 (omfattende skader etter fukt, mugg og skadedyr mv.).

For så vidt gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Ved mangel har kjøper krav på prisavslag. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 968 535 iht. pristilbudet fra byggefirma S. Slik vi forstår partene, er det enighet om at prisavslaget i tilfelle skal fastsettes på bakgrunn av utbedringskostnadene, selv om skisserte kostnader fra begge parter gjelder reetablering av hele eller deler av fasaden i tre mv., og altså ikke betong/mur som opplyst ved salget.

Foretaket har imidlertid anført at kjøper kun har krav på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, herunder mener foretaket at kostnadsestimatet til takstmann S må legges til grunn, fordi det ikke er sannsynliggjort at hele kledningen må skiftes ut.

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 denne saken mener vi imidlertid at det fremstår som usannsynlig om boligen delvis skulle hatt grunnmur og/eller fullstendige betongvegger andre steder i underetasjen, herunder er det også slik vi leser de fagkyndige rapportene samlet sett. Dette utgangspunktet må gjenspeile mangelens art, og vi viser derfor til FinKN 2023-53 hvor tilsvarende problemstilling kom på spissen.

(...)

Videre følger det av nemndspraksis at kjøper har krav på de faktiske utbedringskostnadene, jf. bl.a. FinKN 2023-954. Dermed tar vi utgangspunkt i pristilbudet fra byggefirma S som på sin side har priset arbeidet slik det ble beskrevet av takstmann L.

Det følger imidlertid av kostnads kalkyle til takstmann L at boligen flere steder får en betydelig oppgradering utover avtalt stand sett hen til boligens byggeår og med tanke på at det jevnt over faktisk ble gitt en rekke risikoopplysninger som signaliserte et stort oppgraderingsbehov, herunder gjorde takstmannen et fradrag for elde og slitasje på kr 3 950 000.

Det er klart at kjøper således ikke har krav på de fulle utbedringskostnadene. 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.

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.

Selv om kjøper ikke får nye betongvegger etter utbedringen, kan vi ikke se at dette påvirker utmålingen i spesielt stor grad sett i lys av dagens byggeskikk. Utmålingen blir skjønnsmessig og etter en konkret vurdering har vi kommet til at kjøper har krav på kr 440 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd (egenandel).

Foretaket har i nemnsanmodningen fremholdt at prisavslaget er satt for høyt og vist til at det må hensyntas at kjøper måtte forvente en 92 år gammel konstruksjon. Det er videre anført at det ikke er dokumentert at hele konstruksjonen må skiftes, og at prisavslaget derfor må utmåles etter § 4-12 første ledd.

Nemnda har kommet til at prisavslaget bør fastsettes etter avhl. § 4-12 andre ledd, men at det i den konkrete utmålingen må foretas et noe høyere fradrag for forlenget levetid/standardheving enn det sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda har i denne vurderingen sett noe hen til de fremlagte supplerende merknadene fra takstmann S datert 5.1.26, sammenholdt med hans tidligere estimat på utbedringskostnadene i skaderapporten fra 15.5.25.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering finner nemnda at prisavslaget kan settes til kr 340 000 inkl. egenandel.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2 og FinKN 2024-689.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).