

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-59

23.1.2026

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

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

Tilbakeslag fra avløp – vann i kjeller – overvannsproblematikk – TG 2 – underkommunisert? – utmåling – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1979 ble solgt «som den er» for kr 2,9 mill. i juni 2021. Boligen ble markedsført med kjeller og flere påkostninger på bl.a. drenering og overflateoppussing. Det fremgikk at det ikke var søkt bruksendring hos kommunen for rommene som nå var innredet som kjellerstue og soverom. I tilstandsrapporten var flere av boligens bygningsdeler gitt TG 2, herunder punktene «Kjeller/vaskerom», «Drenering» og «Grunnmur». I selgers egenerklæring ble det opplyst om «Vannlekkasje 2019 i kjeller, fuktinnsig 2020 etter for mye overvann», og at kommunal kum var utbedret etter lekkasjen. I august 2023 oppdaget kjøper 60-70 cm stående vann i kjelleren. Det ble avdekket at røropplegget i gaten var underdimensjonert, og ikke hadde kapasitet til å ta unna overvann ved kraftig regnvær. Forholdet kunne ikke løses uten at kommunen oppgraderte ledningsnett, og kjøper mente at kjelleren i praksis var ubrukelig som oppholdsrom. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger hadde underkommunisert forholdet ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om bl.a. vanninntrengning og sviktende drenering ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 142 794, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeslag fra avløp og vann i underetasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1979.

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

Innhold:

Boligen er over to plan og har følgende innhold:

Hovedetasje: Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Underetasje: Stue, vaskerom og 2 soverom (NB! Det er ikke søkt om bruksendring i kjeller, se mer info i salgsoppgave)

(...)

VEI/ VANN/ KLOAKK:

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

(...)

STANDARD:

Boligen er opprinnelig fra 1979, og er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt siden den gang.

Nåværende eier har gjort flere vesentlige påkostninger, bla. drenering, skifte av vinduer og overflateoppussing. Noe bruksslitasje på overflater, men en fin helhet.

Boligen fremstår som tiltalende og hyggelig med tidsriktig farge- og materialvalg.

Se vedlagte tilstandsrapport for fullstendig beskrivelse av boligens standard. Det er ikke funnet noe som gir tilstandsgrad 3.

Overflater innvendig: Laminatgulv i hoveddel lagt i 2019. Nytt teppe på gulv i kjeller fra ca. 2020. Overflater malt opp i 2020.

Bad: Flislagt bad med nyere dusjkabinett (ca. 2019). WC, baderomsinnredning med vask. Badet har fått TG2 i takstrappport grunnet alder og fall på gulvet.

Kjøkken: Innredning fra ca. 2006. Malte fronter, integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate. Kjøkkenet har fått TG1 i takstrappport.

Vaskerom: Grovt kjellerrom med opplegg for vaskemaskin. Dette rommet kan potensielt gjøres om til et bad nr. 2.

Utvendig opplyses det at taket ble tekket om ca. 2014 av tidligere eier. Vinduer i hoveddel ble skiftet 2019. 3-lags isolerglass. I kjeller ble det satt inn 3 nye vinduer og gravd lysgrav til disse. Ellers er det noen eldre vinduer (originale).

Spesielt om kjeller: Det er ikke søkt bruksendring hos kommunen for rommene som nå er innredet som kjellerstue og soverom. Det ser ut til at kravene til lysinnslipp, rømningsvei mv. skal være oppfylt, men nærmere undersøkelser rundt godkjenning av disse rommene overlates til neste eier av boligen.

(...)

DIVERSE OPPLYSNINGER:

DIVERSE

Det er ikke søkt bruksendring på rommene i kjelleren. Disse står i kommunens byggetegninger som hhv. gang, bod og disp.rom. Selger, megler eller takstmann har ikke gjort noen nærmere undersøkelser rundt en eventuell godkjenning hos bygningsmyndighetene, men rommene ser ut til å tilfredsstillende krav. Nærmere tiltak og undersøkelser rundt dette gjøres for kjøpers regning og risiko.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Boligen ble oppført i 1979. Bygningen har en normal standard og bruksslitasje. De fleste oppussingsarbeider ble gjort på slutten av 2000-tallet av tidligere eiere og i 2018 av dagens eier. Etter overtakelsen i 2018 har det blant annet blitt drenert, skiftet de fleste vinduer, ny varmtvannsbereder, utvendig malt og innvendig oppussing av deler av overflater. Svikt som er påvist, skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen er blitt en del år og fremstår med enkelte overflater og bygningsdeler som er fra byggeåret. Det må påregnes videre vedlikehold. Det er ikke søkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjellerstue og begge soverommene i kjeller.

(...)

Overflater, generelt - TG 2:

Gulv: Laminat og teppe. Teppe i kjeller er nytt etter det var tilbakeslag i kjeller 2019. Arbeider med utbedring ble utført av Polygon gjennom forsikring. Tappe i kjellerstue og gulv og veggplater i det ene soverommet ble byttet.

Vegger: Malte plater, panel og betong.

Himling: Tak-ess og panel.

Deler av innvendige overflater ble pusset opp fra 2018. Noe enkle avslutninger på belisting, rundt brytere og gulv her og der.

Tilstandsgrad er satt ut i fra boligens overflater generelt. Enkelte overflater får isolert sett en tilstandsgrad 1.

Bygning, generelt - Kjeller / Vaskerom - TG 2:

Vaskerom med enkel kjellerstandard. Skiftet utslagsvask.

Det er registrert elde og bruksslitasje. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og er modent for oppussing.

Grunn og fundamenter - TG 2:

(...)

Gulv på grunn:

I kjellerne er det støpte gulv.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre.

Grunnmur – Enebolig - TG 2:

(...)

Ringmuren er oppført av lettbetong. Flere av veggene i kjeller har utforede vegger i trekonstruksjon under terrengnivå. Se punkt drenering.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Kontrollen av grunnmur med tanke på sprekker eller skader ble begrenset til en visuell kontroll utvendig over terrengnivå og på fritt eksponerte murvegger i kjeller.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

Drenering – Enebolig - TG 2:

(...)

Eier opplyser at det er drenert i 2019. Det ble drenert som venjetjeneste av ufaglært.

Merk: Det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Dreneringen av huset er skjult i grunnen, og er derfor ikke inspisert. Klem-list har stedvis har løsnet og bør flyttes etter grunnmursplast da terrenget mot grunnmur har sunket etter det ble tilbakefylt.

Det opplyses at utforede yttervegger under terreng kan være en risikokonstruksjon. Det er viktig at drenering fungerer 100%. Med risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøk-instrumenter/fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Tilstandsgrad er satt ut i fra risiko med ufaglært som utførende.

(...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - TG IU:

(...)

Offentlig vann og avløp. Private stikkledninger. Nyere varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Innvendig er det synlige vannledninger av kobber og det er avløpsledninger av plast. Satt inn nyere frostfri utekran.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande-ventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledning av kobberrør er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 30 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål i pkt. 2 om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Firmanavn: Rørleggerfirma M

Redegjør for hva som er gjort og når: skiftet varmtvannsbereder, nye rør og utslagsvask på vaskerommet i kjelleren. samt ny utekran.

På spørsmål i pkt. 3 om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk ell., svarte selger «ja»:

Tilbakeslag i sluk på vaskerommet etter vannlekkasje i 2019.

På spørsmål i pkt. 4 om kjennskap til feil/arbeid/kontroll på vann/avløp var det krysset av for «ja, kun av faglærte» med følgende kommentar:

Firmanavn: Rørleggerfirma S, entreprenør N, X kommune, Polygon og Storebrand forsikring.

Redegjør for hva som ble gjort og når: Tømming, spyling og utbedring av kommunal kum etter vannlekkasje 2019.

På spørsmål i pkt. 5 om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasjen ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Vannlekkasje 2019 i kjeller, fuktinnsig 2020 etter for mye overvann.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Drenering av alle sider og bytting av takrenner og nedløpsrør 2019, Satt inn 3 vinduer i kjeller, to soverom/ett på vaskerom 2018. Skiftet alle vinduer i hovedetasje 2019. Skiftet terrassedør og ytterdør 2020. Ny laminat hovedetasje 2020. Overflater malt 2020. hus nymalt 2020. montert dusjkabinett 2019.

På spørsmål i pkt. 15 om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut, var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

innredet to soverom i kjelleren med to vinduer, samt satt inn større vindu på vaskerommet nede.

Selger svarte «nei» på oppfølgingsspørsmål i pkt. 21 om innredning/bruksendring var godkjent av kommunen, og på spørsmål om kjennskap til skaderapporter etc.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 3./6.6.21 og overtatt av kjøper den 4.6.21.

I forbindelse med kraftig regnvær i august 2023, avdekket kjøper stående vann i underetasjen. Kjøper har forklart at det var tale om 60-70 cm vann, og at det syntes å komme fra avløpet. Kjøper reklamerte over forholdet den 6.9.23.

I anledning saken ble det fremlagt dokumentasjon fra selgers eiertid. I notat datert 27.5.19 fra Recover, som var rekvirert av Storebrand forsikring, fremgikk følgende:

Beskrivelse av skaden:

Det har kommet inn vann fra utsiden når det regnet som mest. Gk var på stedet og sjekket alle rør men fant ingen brudd/lekkasjer. Da har hele kjeller fått ca. 3 cm vann på alle gulvflater. FT har selv gått til verks med GK for å få svablet vekk vann, før jeg kom til stedet. Gk og FT Mistenker at drenering er dårlig (men var ny for 5 år siden) eller att kommunale overvannsrør ikke har tatt unna vannet bra nok så det har flommet over.

Utført på førstehjelp:

Jeg har sugd opp vann, klosset opp innbo, fjernet lister, desinfisert og montert miljøtørk.

Videre tiltak/gjenstående arbeid:

Ja

Kartlegging av skadeomfang, videre sanering. tørk.

I rapport av 27.11.20 fra Polygon, som var rekvirert av Tryg Forsikring, fremgikk:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

U. Etg-. Fritt grunnvann har trukket opp via riss i betongdekket i bodrom og kjellerstue i forbindelse med kraftig regnvær. Kunden har hatt samme problem flere ganger tidligere. Kunden har etter anbefalinger omdrenert rundt huset for at grunnvann skal gå raskere unna. Kunden har hatt spylebil med kamerainspeksjon som i følge kunden viser ingen hindring på egen eiendom. I følge kunden fyller en kum seg på utsiden av huset i forbindelse med kraftig regnvær. Denne gang var nivå så høyt i kummen at fritt vann flommet over toppen av den. Det samler seg da vannivå opp langs grunnmur og kommer inn fritt vann over laveste gulv. I følge kommunen sier de at røropplegg i gaten er gammelt og tåler ikke slikt kraftig regnvær, røropplegg klarer ikke ta unna. Kommunen sier at kunden har en tilbakeslagsventil i kummen hun må følge opp for at regnvann ikke skal slå tilbake mot hennes hus når det kommer slike mengder. Pga stort nedslagsfelt oppover i veien, ledes regnvann ned til denne tomten.

I følge kunden fyller er kum på utsiden av huset i forbindelse med kraftig regnvær. Denne gang var nivå så høyt i kummen at fritt vann flommet over toppen av den. Det samler seg da vannivå opp langs grunnmur og kommer inn fritt vann over laveste gulv.

Kjøpers innboforsikring i If Skadeforsikring innhentet en rapport 11.8.23 fra Recover:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Hendelsesforløp:

Fredag 04 August kom det kraftig regnvær. Forsikringstaker skulle ned i kjeller dagen etter for å hente noe, og fikk se veldig mye vann utover alle gulver. Ca 70-80 cm vann. Ft prøvde å ringe brannvesenet og de fikk bistått saken med å suge opp mye av vannet. VVS-firma Ø fikk oppdraget.

Årsak:

Vanninntrenging opp gjennom sluk på vaskerom etter kraftig regn.

Kommunen oppga følgende i e-post av 11.1.24:

Viser til telefonsamtaler vedrørende problemer med tilbakeslag av spillvann og overvann.

Kommunen er ikke kjent med om det tidligere har vært regresskrav fra huseier i (adresse) mot kommunen.

Derimot er vi kjent med at dette huset ligger i et område hvor det er utfordringer ved store nedbørsmengder.

Kommunalt avløpsnett i dette området ble dimensjonert på 60-70 tallet, etter datidens normer og kriterier.

Vi er kjent med at nabohus i vest har hatt vann i kjeller ved kraftige regnskyl.

I tillegg har vi blitt kjent med at det er montert en tilbakeslagsventil i kum utendørs på privat stikkledning til boligen.

Huset ligger i et lavpunkt i terrenget, og det er store områder oppstrøms som har avrenning til dette området.

Kjøper innhentet deretter en rapport av 8.11.24 fra takstfirma F:

Kommunen opplyses det at røropplegg i gaten er gammelt og ikke har kapasitet til å ta unna overvannet ved kraftig regnvær. Området er vesentlig utbygget med flere boenheter etter at kommunalt røropplegg ble etablert. Dette fører til overbelastning/kapasitetsmangel ved kraftig regnvær. Forholdet vil ikke kunne utbedres ved vedlikehold eller utskifting av boligens tilbakeslagsventil ute i kummen.

Kjelleren er i salgsoppgave fremstilt som areal innredet og tatt i bruk til boligformål. Det er videre også opplyst at det ikke er søkt bruksendring for arealet i kjeller. Opplyst om vannlekkasje 2019 i kjeller, fuktinnsig 2020 etter for mye overvann.

Da overvannsproblematikk ikke ansees å kunne løses tilfredsstillende uten kapasitetsutvidelse på kommunens nett, er det valgt å vurdere hva forholdet vil kunne utgjøre i verdiminus for boligens markedsverdi.

Den antatte verdiforringelsen ble satt til kr 700 000.

Meglerfirma P har på vegne av kjøper verdivurdert boligen til kr 2 000 000, i e-takst av 13.12.24.

Foretaket har fremlagt en rapport av 2.4.25 fra takstfirma I:

Konklusjon:

Det er registrert gjentatte tilbakeslag i avløpssystemet. Tilbakeslagene har oppstått uten at det har vært ekstraordinær nedbør. Det er gjort tiltak ved fornying av rør og utskifting av defekt tilbakeslagsventil, og det har ikke vært nye tilbakeslag etter utskiftning av tilbakeslagsventilen. Eiendommen ligger utsatt ved stor belastning på avløpssystemet, og det kommunale ledningsnett er av eldre standard med begrenset kapasitet.

Det anbefales å gjøre tiltak for å øke sikkerheten mot tilbakeslag.

For å oppnå optimale forhold må det kommunale avløpssystemet oppgraderes, og tilpasses dagens vær-situasjon og bebyggelse. Det er igangsatt en prosess hos kommunen, men dette vil ta lang tid. For å bedre sikkerheten på eiendommen på kort sikt kan det etableres pumpekum foran tilbakeslagsventilen. Dette vil gi økt trygghet for at spillvannet ikke presses tilbake til boligen.

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr 118 750.

Kjøper har lagt frem en befaringsrapport fra takstfirma O som viste at det hadde oppstått en ny vanninntrengning i boligens kjeller.

Videre har kjøper lagt frem en uttalelse fra kommunen, som forklarte at det ikke var planlagt tiltak i kjøpers boligfelt på nåværende tidspunkt. Kommunen oppga:

Kommunen gjennomfører sanering av vann- og avløpsnett etter en prioritert handlingsplan. Dette foregår ved at man tar hele eller deler av områder i eksisterende boligfelt.

Boligfeltet boligen ligger i er ikke i nåværende handlingsplan. Når, og eventuelt i hvilket omfang det vil gjøres noe i omtalt område, er ikke mulig på nåværende tidspunkt å si noe om.

Mindre utbedringer kan forekomme, men altså ingen planlagte tiltak i nåværende handlingsplan.

I tillegg har kjøper lagt frem en uttalelse fra megleren som solgte boligen, som på generelt grunnlag uttalte:

På generelt grunnlag vil jeg si at alle boligens verdi avhenger av hva man kan bruke de til. Helt generelt, dersom jeg vet at en kjeller ikke kan brukes så ville jeg verdisatt den annerledes enn om den kan nyttiggjøres. Mest verdi har den om den er godkjent som bruksareal, men det er ikke sort/hvitt. Kjøper har også lagt frem bilder som viste omfanget av vanninntrengningen som nylig forekom i kjelleren.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt har kjøper særlig anført at problemet ble underkommunisert, og vist til at selger hadde kjent til at boligen hadde en uheldig plassering og at avløpsrørene var underdimensjonerte. Kjøper har videre vist til at boligens kjeller ble markedsført som oppholdsrom. Sett i lys av ovennevnte har kjøper også anført at det foreligger en vesentlig mangel. Ved fastsettelsen av prisavslaget måtte det tas i betraktning at kjøper ble forespeilet en kjeller som kunne brukes som oppholdsrom, og at kommunen ikke hadde noen planer om å oppgradere avløpsnett.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 142 794, og forsinkelsesrenter fra 13.2.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt en rekke risikopplysninger som kjøper har godtatt, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Kjøper ble gjort kjent med gjentakende vanninntrengning. Ved en eventuell utmåling mente foretaket at problemet kunne utbedres iht. rapporten fra

takstfirma I, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det var ikke sannsynliggjort noe annet enn at den skisserte pumpeløsningen var en fullgod løsning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at den bakenforliggende skadeårsaken ikke kunne utbedres, og at alvorlighetsgraden av problemet var underkommunisert ved salget. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2020-99.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til følgende i begrunnelsen:

Spørsmålet er hvorvidt situasjonen utgjør et betydelig avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Det er på den ene siden helt på det rene at det ble gitt flere risikoopplysninger som viste at boligen hadde fuktproblemer, vanninnsig og tilbakeslag i kjelleren. Vi viser til egenerklæringens punkt 4 og punkt 5, samt takstmannens vurderinger i tilstandsrapporten, se bl.a. «Overflater, generelt» (TG 2), «Gulv på grunn» (TG 2), «Vegger mot grunn» (TG 2) og «Drenering» (TG 2). Videre kan vi ikke se at kjøper kunne forvente at kjelleretasjen var godkjent for varig oppholdsrom slik kjøper har anført, jf. avhl. § 3-10. Vi viser bl.a. til takstmannens vurdering under «Gulv på grunn», samt egenerklæringsskjemaet punkt 21/21.1.

På den andre siden bemerker vi at selger til tross for opplyst risiko aldri fremla skaderapportene fra hhv. Recover AS av 27.5.19 og fra Polygon AS av 27.11.20 før avtalen ble inngått. Slik vi ser det er dette problematisk, da rapportene viser at boligen hadde et slikt vedvarende problem som trolig bare kan løses dersom kommunen oppgraderer avløpsnettet.

Vi vil i så måte påpeke at det ikke er tilstrekkelig for å anse selgers opplysningsplikt som oppfylt at det henvises til tredjepersoner, i dette tilfellet firmaene som utførte arbeid i selgers eiertid osv., jf. LG-2012-183280 og LB-1998-3412. Så lenge selger var kjent med at forholdet var av mer alvorlig art, skulle dette ha fremgått av salgsopplysningene.

Dokumentbevisene i saken innhentet etter overtakelsen sannsynliggjør videre denne konklusjonen, nettopp at problemet ikke kan løses før den offentlige avløpssituasjonen bedres, samtidig som boligen har en uheldig plassering i terrenget.

(...)

Vi har derfor kommet til at selger ved å ikke fremlegge de aktuelle skaderapportene fra sin eiertid har underkommunisert alvorlighetsgraden av problemet når det gjelder overvannshåndteringen, boligens uheldige plassering i terrenget og kommunens sviktende avløpsnett. Selv om kjøper hadde aksepterte at boligen hadde et stort oppgraderingsbehov, var forventningene at dette kunne løses gjennom normalt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

All den tid den bakenforliggende skadeårsaken i praksis ikke kan utbedres av kjøper – er det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre ledd oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet er det implisitt oppfylt, da vi forstår det slik at også takstfirma I erkjenner at det kommunale avløpssystemet må oppgraderes, dvs. at deres løsning ikke vil gi en fullgod utbedring isolert sett.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 2.10.25, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

Sekretariatet har i sin vurdering utmålt kr 250 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Når det foreligger mangel har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Vi har allerede kommet til at forslaget fra takstfirma I ikke kan legges til grunn som en fullgod utbedring, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper krever således et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 1 142 794.

Kjøpers fagkyndige vurderinger tar imidlertid utgangspunkt i at underetasjen/kjelleren har eller hadde en antatt markedsverdi som lovlig beboelsesrom, noe vi mener at kjøper ikke kunne forvente.

Når kjøper var kjent med at kjelleretasjen verken var godkjent til varig opphold eller holdt en slik byggteknisk standard, har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. I motsetning til FinKN 2020-99 vil kjelleren trolig kunne innredes og eventuelt omsøkes til oppholdsrom den dagen kommunen oppgraderer avløpsnett.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at prisavslaget er satt for lavt. Det fastholdes at det må legges til grunn at kjøper kunne forvente at kjelleren kunne benyttes som oppholdsrom. Det er videre fremlagt en uttalelse fra kommunen som viser at det ikke foreligger planlagte tiltak i kjøpers boligfelt på nåværende tidspunkt.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd i denne saken krevende, men har kommet til at beløpet bør settes noe høyere enn det sekretariatet har landet på. Det må nå tas utgangspunkt i at det ikke er påregnelig med kommunal utbedring i noen nær fremtid, samt at store deler av boligen dermed ikke kan brukes som forutsatt. Nemnda er også enig med kjøper i at risikoopplysningene omkring underetasjen er noe tonet ned i salgsdokumentene, ved at det kun er opplyst om at det ikke er «søkt om bruksendring» i kjeller, men at «rommene ser ut til å tilfredsstille krav». Samlet sett finner nemnda at verdiavviket kan settes til om lag 15 % av kjøpesummen, hvilket innebærer et prisavslag på kr 435 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).