

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-827

24.7.2026

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

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

Feil ved takoverbygg – stående vann mot grunnmur – lekkasje ved vindu – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1964 ble solgt for kr 5,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.24. Ved salget ble boligen markedsført som en herlig arkitekttegnet enebolig som hadde vært gjenstand for flere oppgraderinger i selgers eiertid. I tilstandsrapporten fremgikk det at grunnmur og fundamenter var vurdert til TG 2, og det ble opplyst om at det ikke var synlige skader og skjevheter med risiko utettheter. Dreneringen hadde passert forventet levetid, diffusjonstetting manglet og fuktvandring langs grunnmur måtte anses normalt utfra alder. Terrengforhold ble vurdert til TG 1, det fremgikk at baksiden av eiendommen vendte mot skrående terreng, og at fall fra grunnmur var «tilstrekkelig». I egenerklæringen hadde selger opplyst om tidligere utettheter i taket i 2020 og 2024, og forholdet ble opplyst å være utbedret av faglærte. Yttertak og taktekking ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at takkonstruksjonen var uten synlige tegn til svikt, og virket «ok». Også yttervegger og vinduer ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at vinduene hovedsakelig var skiftet ut av fagkyndige i 2008 og 2015, og at det var lav klaring mellom utvendig listverk og beslag under vindu med risiko for fuktoppsug. Det ble også opplyst stedvis kort avstand fra underkant av kledning til terreng med risiko for forkortet levetid på ytterkledning, og stedvis redusert lufting. Etter overtakelse avdekket kjøper en pågående lekkasje ved veggen i stuen, fukt i treverket inntil pipen, og større vannansamlinger langs grunnmur og kledning på baksiden av huset. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at takstmannen skulle ha avdekket disse ved sin befarings, samt kommunisert risikoen på en tydeligere måte. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at flere av bygningsdelene ble vurdert til TG 2, og at det ble gitt flere konkrete risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 848 080, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, vinduer og grunnmur, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1964.

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

Velkommen til denne herlige arkitekttegnede eneboligen (...)

I anledning salget ble det utarbeidet tilstandsrapport datert 16.5.24.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger kjøpte boligen i 2007, og har bebodd boligen i 17 år og 1 måned. Selger hadde også svart «Ja» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til boligen, og det ble opplyst at den hadde vært gjenstand for flere oppgraderinger i selgers eiertid.

Boligen ble solgt for kr 5,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.24, og overtatt av kjøper den 1.8.24.

Etter overtakelse avdekket kjøper lekkasje fra tak, og vannansamling langs grunnmur og kledning på baksiden av huset. I tillegg avdekket kjøper setninger i takoverbygg. Kjøper innhentet reklamasjonsrapport datert 18.10.24, og en tilleggsrapport datert 15.1.25, begge utarbeidet av takstmann S.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Terrengforhold/grunnmur

I selgers egenerklæring hadde selger på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller liknende, har selger svart «Nei».

I tilstandsrapporten ble grunnmur og fundamenter vurdert til TG 2. Det ble blant annet opplyst at det ikke var synlige skader/skjevheter på fundament, riss/sprekker eller skader på grunnmur, og at det ikke var påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fuktvandring i grunnmur måtte anses normalt på grunn av alder. Utfra alder og byggeskikk, måtte dreneringen anses å ha begrenset levetid. Hulltaking ble ikke gjennomført i rom under terreng på grunn av konstruksjonsoppbygging, men det ble opplyst at rom helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet, og diffusjonstetting mot grunn var ikke benyttet. Utbedringsbehovet var usikkert i tid, men det ble observert manglende grunnmursplast/knotteplast som kunne øke risikoen for fuktvandring i murene.

Utvendig terrengforhold ble vurdert til TG 1, og fall fra grunnmur ble vurdert som «tilstrekkelig». Større avvik ved terrengforhold ble ikke registrert, og det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur. Boligens bakside ble likevel opplyst å vende mot skrånende terreng, og at det i skrånende terreng tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Som følge av boligens plassering i terreng, ville det være viktig å påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng. I tillegg ble det anbefalt utbedring av drenering på bakgrunn av dreneringens alder og boligens konstruksjon (krypkjeller).

I etterkant av overtakelsen sjekket kjøper baksiden av huset etter at det hadde regnet, og oppdaget i den forbindelse en større vannansamling langs grunnmur og kledning på baksiden av huset.

I reklamasjonsrapporten datert 18.10.24 fremgår følgende kommentarer om boligens grunnmur:

Vurdering: Bak huset er det bratt terreng med vegetasjon og jordmasser, og det er kun utgravd og utsprengt kort avstand fra grunnmuren. Over tid har det derfor seget ned jordmasser mot grunnmuren som har ført til at masser bak huset har fått redusert sine drenerende egenskaper.

Ved befaring sto det noe vann mot grunnmuren. Kjøper har fremvist video som viser at det etter kraftig nedbør står vann bak grunnmuren og opp på ytterkledningen. Det er også fuktmerker og grønske som viser at ytterkledningen har vært nedfuktet i nedkant. (...)

Bratte og spesielle terrengforhold har ført til vannansamling bak grunnmuren. Det er heller ikke fall fra grunnmuren slik at overvann ledes bort. Forholdet er vist og forklart på bilde nr. 6 -11 bak i rapporten.

Over tid har jordmasser glidd ned på steinmassene bak grunnmuren, slik at disse massene har fått redusert sine drenerende egenskaper. Ved befaring sto det noe vann mot grunnmuren, men det ble fremvist video som dokumenterer at det er betydelig vannansamling ved mye nedbør.

Da stå det står også vann mot ytterkledningen. Ved befaring ble det foretatt en enkel inspeksjon i del av krypkjeller. Det virker å sige inn noe vann, men foreløpig virker det ikke å være spesielle skader. Foreløpig er det heller ikke avdekket skader på ytterkledning og yttervegg.

Utbedring: Forholdet må utbedres fordi det er fare for skader på yttervegg og i krypkjeller. Bak grunnmuren må det renskes opp og etableres fall ut fra grunnmuren. Det er usikkert om dette vil føre til at vann dreneres naturlig ned i grunnen, eller om det må etableres en ny løsning for å lede dette bort. I terrenget bak huset må jordmasser og vegetasjon graves bort slik at dette ikke siger ned mot grunnen. Dette er en spesiell og krevende jobb og det bør derfor innhentes pristilbud.

Standardheving: (...) Kostnadsestimat over er tenkt som nødvendige tiltak for å sikre at det ikke oppstår skader på bygningen, og at terrengforhold blir slik som opplyst i tilstandsrapporten. Eventuell etablering av ny fuktsikring/drenering med utvendig isolasjon og grunnmursplast er ikke med i kostnadsestimatet, da dette vil føre til standardheving (...)

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 205 625.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra firma N fra desember 2025 på hhv. kr 365 287 og kr 742 230.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og firma N., hvor kjøper den 6.4.26 spør følgende:

Når dere var hos oss for å grave, utbedre terreng osv. Så var det fordi vi hadde vatn oppetter veggen bak huset osv.

Då hadde vi allereie meldt dette inn på vår boligkjøperforsikring. Vi treng å vite kor mykje av vedlagte faktura og arbeidet som blei utført, som gjekk mot det formålet.

Eg antar det første tilbudet som du kom med kan vere ein peikepinn, om vi trekk ifrå det som gjekk på isolasjon osv, ref siste gule setning under?

Det var best om dette kom rett frå entreprenør iflg advokat, og ikkje at eg forsøkte å gjere denne vurderinga sjølv. Du er nøytral, og veit dette betre enn meg.

Utbedringskostnadene blei av takstmann estimert til 206 625 kr.

I e-post til kjøper den 19.4.26 skriver firma N. tilbake:

Arbeidet vi utførte med å drenere bort vann som samlet seg langs grunnmuren, viste seg å være både komplekst og krevende på grunn av trange forhold og begrenset tilkomst. Det er nå etablert en ny og velfungerende dreneringsløsning langs baksiden av boligen, som per i dag fungerer som forutsatt, og sørger for at vann ledes effektivt bort fra huset.

Kostnaden for dette arbeidet, som omfatter tiltak for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra boligen, utgjorde kr 567 825 eks. mva.

Det ble avdekket mangelfull og utilstrekkelig tidligere drenering bak boligen. Dette er forhold som det er grunn til å anta har vært kjent over tid, særlig med tanke på klimaforholdene i [sted] med høy nedbørsmengde.

Vi håper dere får avklart og eventuelt dekket dette gjennom forsikring eller boligkjøperforsikring, da slike forhold normalt ikke skal forekomme når man legger til grunne opplysninger fra takstmann og selger.

2. Avvik ved tak

I egenerklæringen hadde selger på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, svart «Ja», og kommentert «liten lekkasje -tak.utbedret 2020/forsikringsak, 2024, liten lekkasje ved pipe. Utbedret/justert pipebeslag». Videre hadde selger svart «Ja, kun av faglært».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble boligens yttertak vurdert til TG 2, og i rapporten fremgikk det at det ikke var påvist svanker/svai i mønet, nevneverdige fuktskjolder, råteskade eller skadedyr. Takkonstruksjonen ble opplyst å virke «ok», og var uten synlige tegn til svikt utover det som måtte anses normalt. Det ble påvist noen skjevheter. Konstruksjonen ble

opplyst å være fra byggeår, og kjøper måtte derfor påregne avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen ville likevel fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Kjøper ble gjort oppmerksom på at deler av etasjen hadde skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og at det ikke er kjent hvordan konstruksjonen er utført. Erfaringsmessig er likevel konstruksjonen å anse som en fuktrisikokonstruksjon.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekking) ble vurdert til TG 2. I rapporten fremgikk det at det ikke var sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking, samt skorstein. Taket ble derfor besiktiget fra bakkenivå. Over halvparten av forventet levetid på taktekking ble opplyst å være oppbrukt, og som følge av alder måtte det påregnes utskiftning innen rimelig tid. Det ble observert mose på takstein, og det ble gjort oppmerksom på at mose bidrar til å holde på fuktigheten som derfor kan øke faren for frostsprengning. Rengjøring måtte derfor utføres. Videre ble det opplyst om manglende snøfangere, som måtte monteres for å ivareta sikkerhet. Undersøkelse av pipe/ildsted ble anbefalt kontrollert av fagkyndige.

Loft ble vurdert til TG 2, og i rapporten fremgikk det at loftet var innredet samtidig med oppføringsår. Det ble ikke påvist biologisk skadegjørende fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft, og det ble ikke påvist lekkasje, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Etter overtakelse, den 27.8.24, i forbindelse med oppussing av stuen, ble det oppdaget fukt i treverk inntil pipen. Vann dryppet ned på gulvet. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.8.24 vedrørende lekkasje fra tak. Videre ble det den 17.10.24, avdekket setninger i takoverbygg mot sør av takstmann S. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 31.10.24 vedrørende setninger i takoverbygg.

I skaderapporten datert 18.10.24, fremgår det at det ble avdekket råteskadete stender og i ytre del av toppsvill, slitt overflate på pipe og fuktskader i isolasjon. I tillegg ble det avdekket et eldre musebol i isolasjonen skjult i konstruksjonen. Det fremgår følgende om boligens takoverbygg:

Ved kontroll av tetting rundt pipen ble det oppdaget setninger i takoverbygg mot sør. Dette er godt synlig langs mønet. Søyler og bæring under takoverbygget er ufagmessig utført og vurderes som svak konstruksjon. Forholdet er vist og forklart på bilde nr. 12 – 14 bak i rapporten. (...)

Utbedring: Søyler og bæring av takutstikket må forsterkes. I forbindelse med dette bør man forsøke å jekke konstruksjonen forsiktig opp.

Utbedringskostnadene knyttet til skjevheter ved tak ble estimert til kr 27 500.

I reklamasjonsrapporten fremgår det også at det ble avdekket setninger i takoverbygg på sørsiden av boligen på mellom 5 og 10 cm. Søyler og bæring under takoverbygg er ufagmessig utført og vurderes som svak konstruksjon. Forholdet beskrives som «godt synlig». Undertaket ble opplyst å være kontrollert fra bakkenivå og det ble opplyst at papp på undertak ikke har tett tilslutning mot pipe.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 60 133 for utbedring av lekkasje og følgeskader.

Kjøper har fremlagt faktura fra firma R. datert 3.12.24 på kr 45 683 for arbeider med vegg og tak i stuen. Kjøper har fremlagt faktura datert 21.11.24 på kr 18 750 fra firma F. for skorsteinsbehandling.

3. Avvik ved vinduer/vegg

I tilstandsrapporten ble vinduer og dører vurdert til TG 2. Det var ikke påvist punkterte glass eller avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer ble vurdert som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Vinduer ble i hovedsak opplyst å være fra 2015

og 2008. Det ble ikke observert punkterte glass eller andre avvik ved vinduene, og dørene fremstod å ha normal bruksslitasje i henhold til alder. Kjøper ble likevel gjort oppmerksom på at det eldste vinduet jevnlig burde kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Gjenstående restlevetid var vanskelig å anslå, og vinduer ble opplyst å burde skiftes ved behov. Det ble også opplyst om lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet med risiko for fuktoppsug i trevirke.

Videre ble boligens yttervegger vurdert til TG 2, og det ble opplyst at det ikke var påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner. Stikktaking på typiske skadesteder hadde blitt gjennomført. Det ble ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kunne forventes av yttervegger fra aktuelt byggeår. Det ble vurdert at ytterveggene hadde mindre isolasjon og tetthet enn hva som kreves etter dagens standard, og utvendig trekledning ble opplyst å være en generelt utsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Det ble opplyst om at trekledning jevnlig bør kontrolleres og skiftes ut ved behov, samt at det stedvis var kort avstand fra underkant av kledning til terreng som kunne gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledning. Videre ble det opplyst om stedvis redusert lufting i kledning med risiko for skade på kledningsbord og bakvegg. Ved utskiftning av kledningsbord måtte det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Avskalling av maling ble stedvis observert, og vedlikehold måtte påregnes.

I selgers egenerklæring hadde selger på spørsmål om kjennskap til utførte arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svart «Ja, kun av faglært» og oppgitt firmanavn. Det ble blant annet opplyst om nye yttervegger, ny isolasjon og plater, og vinduer i 2007, samt om nye vinduer i stue/kjøkken i 2015.

Etter overtakelsen, i begynnelsen av desember 2024, ble det avdekket en pågående lekkasje ved den ene vegg i stue og ned på undergulvet. Forholdet ble synlig etter at kjøper åpnet gulvet i stue for å fjerne gammelt gulv. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 19.12.24.

Fra reklamasjonsrapporten datert 15.1.25 hitsettes følgende:

Ved vår befaring var konstruksjonen avdekket, og det er registrert fukt og fuktskader i gulv og vegg ved den ene stuevinduet.

Vurdering:

Uvanlig konstruksjonsløsning mellom grunnmur og yttervegg forårsaker kuldebro, som videre har ført til kondensering under stuevinduene. Forholdet er vist og forklart på bilder bak i rapporten.

I utgangspunktet kan dette se ut som lekkasjer i vegg, og det kan helle ikke utelukkes at det også er utettheter rundt stuevinduene. Nyere utvendig listverk bør derfor demonteres slik at tetting rundt vinduene kan sjekkes.

Utbedring:

- Gjenstående gulvbord mot vindusrekken rives. Fuktskadet isolasjon og asfaltplater skiftes. Det legges ny sponplate eller nye gulvbord (se bilder bak i rapporten).

- Gavlveggen som er vist på bilde nr. 3 er åpnet. Det må rives litt mer slik at stenderverk med fukt og råteskader kan skiftes.

- Før gjenoppbygging må grunnmuren isoleres på innsiden slik at kuldebro brytes.

- Det kan også være aktuelt å meisle bort noe av innsiden på grunnmuren, slik at det blir plass til mer isolasjon. Eksakt utbedringsmetode må vurderes av utførende håndverker.

- Det kan ikke utelukkes at stuevinduene bør demonteres/remonteres for å få tilkomst for å isolere topp av grunnmur.

- Utvendig listverk rundt stuevindue demonstreres slik at tetting kan sjekkes.

Utbedring (...)

Det ble oppdaget fuktskader i forbindelse med utskiftning av gulvoverflater i stuen.

Ved befaring hadde kjøper begynt å avdekke skaden. Bildet viser at det er eldre undergulv fra byggeåret ytterst mot stuevindue. Videre inn i rommet er det nyere undergulvsplater av spon som er datostemplet i 2010. Isolasjon i gulvet er også skiftet etter opprinnelig byggeår. Trolig da det ble lagt nytt sponplategulv. Det er også nyere stuevinduer. (...) Grunnmur under stuevindue består av naturstein som er avsluttet innvendig med en kant av betong. Resterende del av huset virker å ha en lavere grunnmur. Det er nyere vinduer og nyere utvendig listverk. (...) Gavlvegg er åpnet og det er avdekket fukt og råteskader. Det må rives litt mer slik at det er tilkomst for å skifte skadet stenderverk. (...)

På dette stedet er der derfor en kuldebro som fører til kondensering. Grunnmuren er uisolert og har derfor svært lav isolasjonsevne. Varm inneluft kondenserer derfor mot grunnmuren når den er nedkjølt om vinteren. Det har derfor oppstått fuktskader. Forholdet vurderes som byggefeil. Dette er en detalj som er vesentlig dårligere isolert enn øvrige deler av huset.

Ved siden av vinduet ble det målt fuktkvote på 21,4 %. Dette er verdier som normalt medfører råteskader. Konstruksjonen har stått delvis åpen for uttørring siden i desember. Dette er derfor vurdert som en høy fuktverdi. (...) det er eldre undergulv fra byggeåret ytterst mot stuevindue. Videre inn i rommet er det nyere undergulvsplater av spon som er datostemplet i 2010. Isolasjon i gulvet er også skiftet etter opprinnelig byggeår. Mest sannsynlig er det tilsvarende kuldebro under hele vindusrekken, med lengde på ca. 8,5 meter. (...)

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 63 125.

Kjøper har fremlagt faktura fra firma S. datert 13.3.25 på kr 46 363, fakturaer på kr 3 133 og kr 989 fra firma A. datert hhv. 28.2.25 og 7.3.25, og faktura fra firma L. datert 25.2.25 på kr 19 243. I tillegg er det vedlagt et notat fra firma S.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. I tillegg har kjøper anført at det foreligger brudd på takstforskriften. Kjøper har særlig vist til at den tidligere taklekkasjen ble opplyst å være utbedret, og kjøper kunne derfor ikke påregne å avdekke ny lekkasje og eldre råteskader. Kjøper ble heller ikke gitt opplysninger om ufagmessig arbeid og dårlig isolering langs veggkonstruksjonen. I tillegg har kjøper vist til at risikoen for skader og byggefeil ikke ble kommunisert på en tilstrekkelig tydelig måte. Forholdene som er avdekket er upåregnelige, og selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen. De påløpte kostnadene var nødvendig for å utbedre forholdene, og prosessen ble dyrere som følge av at arbeidet ble mer krevende enn antatt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning for påløpte og estimerte utbedringskostnader på totalt kr 848 080, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, erstatning for egenandel til advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har herunder vist til at bygningsdelene i hovedsak er vurdert til TG 2, og at boligen er oppført i 1964. Det er gitt opplysninger om tidligere lekkasjer fra tak, samt opplyst om fare for frostsprengning på grunn av mosegroing på tak og skjevheter. Videre er det opplyst at boligens bakside vender mot skrående terreng med risiko for overvann, samt at dreneringen hadde utlevd over halvparten av forventet levetid. I tillegg ble det gitt opplysninger som tilsa at det var påregnelig med utbedringsarbeider ved kledningen. Foretaket kan ikke se at de oversendte kostnadene til kjøper endrer på deres mangelsvurdering. De oversendte fakturaene går langt utover det som er nødvendig for å utbedre terrengforhold på baksiden av boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og kom til at det forelå en mangel som følge av avvik ved boligens tak, vinduer/kledning og terrengforhold/drenering, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet viste blant annet til at det ble gitt konkrete og positive opplysninger om flere av de påberopte forholdene, som medførte at kostnadene som nå var avdekket fremsto som upåregnelige for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel ved boligens tak, vinduer/kledning og terrengforhold/drenering, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet viste blant annet til at det ble opplyst om nyere faglærte arbeidere på tak, og at tidligere lekkasje ble opplyst å være «liten» og utbedret. Det ble også vektlagt at setningene i takoverbygget hadde vært godt synlige fra bakkenivå. Videre pekte sekretariatet på at det ble opplyst at boligen hadde tilstrekkelig fall fra grunnmur og at terrengforhold ble vurdert til TG 1, samt at terrengforholdene skapte et latent utbedringsbehov uavhengig av en forbedring av selve «husdreneringen». Endelig vektla sekretariatet at kjøper ble opplyst om nyere vinduer i delen av boligen hvor fuktskadene ble avdekket, og at det derfor måtte fremstå upåregnelig at fuktskadene i veggkonstruksjonen hadde sammenheng med ufagmessig utførelse og utettheter rundt vinduene.

Nemnda har kommet til samme resultat i mangelsvurderingen og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, og ev. erstatning etter avhl. § 4-14, registrerer nemnda at det i etterkant av sekretariatets vurdering har kommet en betydelig økning av kravet fra kjøper. Økningen er primært knyttet til utbedring av avviket for drenering/terrengforhold. Foretaket har på sin side tatt til motmæle og anført at de fremlagte fakturaer går langt utover det som er nødvendige arbeidere for å utbedre terrengforhold på baksiden av boligen. Nemnda har ikke tilstrekkelig fagkyndig kompetanse til å kunne vurdere de mer tekniske sidene relatert til terrengforhold og drenering i denne saken. Nemnda anser heller ikke kjøpers siste innlegg – brevet datert 20.5.26 – tilstrekkelig til å kunne legge kjøpers nye krav til grunn. Nemnda bemerker at saksbehandlingsreglene for nemnda bygger på et prinsipp om at alle relevante forhold i saken skal bringes frem i klage og tilsvarende, ev. supplert med merknader, slik at sekretariatets vurdering blir fyllestgjørende og dekkende for sakens tvistepunkter. Av hensyn til nemndas effektivitet, som skal avgi flere hundre uttalelser i året, er det uheldig om en sak blir vidløftiggjort i etterkant av sekretariatets uttalelse. Alle forhold tatt i betraktning finner nemnda derfor at det per nå ikke er forsvarlig å utmåle noe prisavslag i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).