

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-115

21.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – 16 år gammelt bad – takstansvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12

En bolig i Asker kommune oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 10,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt opplysninger om at sluket på badet i underetasjen hadde synlig banemembran under klemring. Kjøper avdekket etter overtakelsen flere forhold som ble påberopt som mangler, herunder råteskadet inngangsparti, avvik på baderom, rør-i-rør-system, og takkonstruksjon med for lite fall. Kjøper anførte bl.a. at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar under henvisning til bl.a. at kunnskapsvilkåret verken var oppfylt for selger eller takstmann og at avviket i alle tilfeller ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel. Etter sekretariatets vurdering av kjøpers klage, fremsatte selskapet et forlikstilbud på kr 70 000 for feil ved badet. Nemnda kom til at det forelå en mangel ved badet som en følge av mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7, og tilkjente kjøper et prisavslag i tråd med selskapets tilbud.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 710 000 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Råteskadet inngangsparti
- Avvik på baderom
- Rør-i-rør
- Takkonstruksjon med for lite fall

Boligen er en enebolig i oppført i 2002.

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

Boligen har en arealeffektiv og brukervennlig planløsning og holder en høy standard. (...) Eiendommen er solid bygget og bærer preg av godt vedlikehold med normal bruksslitasje. Det er stort potensiale for videre utvikling.

Fra relevante punkter i tilstandsrapporten hitsettes:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader (TG 1)

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Isolert bindingsverk kledd med stående lekteledning fra byggeår.

Vurdering

Kledningen fremstår som bra og godt vedlikeholdt. Fasadene ble malt i 2017.

Det er registrert manglende dryppkant nederst på kledningen. Dette medfører økt vedlikeholdsbehov.

Levetid

Normal tid for utskifting av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av kledning av tre er 40 – 60 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper (TG 1)

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

1. etasje: Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon og rekkverk/levegg i tre med utgang fra stue.
2. etasje: Veranda i trekonstruksjon med rekkverk av tre med utgang fra loftsstue. Veranda danner overbygg for inngangsparti.

Utvendig trapp i stein med stålrekkverk.

Vurdering

Terrassene og trappen fremstår som i normalt god stand.

Det var ingen tilgang for inspeksjon av oppbygningen av konstruksjonen på terrassen og verandaen. Av den grunn vil dette være noe uoversiktlig. Terrassene var dekket av snø og er derfor ikke besiktiget.

Takkonstruksjon (TG 2)

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak med fabrikklagde W-takstoler med lett undertak (Sutaksplater). Lufting i gavl og raft/gesims.

Vurdering

Det er observert manglefull lufting langs taksperrene ved at undertaket (sutaksplatene) har "slått" seg og "tettet" luftesjiktet. Isoleringen er også noe ujevnt utført.

Tiltak/konsekvens

- Det anbefales å utbedre luftesjiktet langs taksperrene samt se over at isoleringen er tilfredstillende lagt.

Bad – U. etasje (hybel) (TG 2)

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og servantskap. Varmekabler i gulv, naturlig ventilasjon med tilluft under dør og vindu inn til bod.

Vurdering

Det er registrert "bom" (hullrom under) i èn flis foran toalett og gulvet har motfall mot toalett og servant. Fallforhold er ikke sjekket under dusjkabinett pga. manglende tilgang. Av følgende årsak er heller ikke sluk med dets oppbygning og membranløsninger sjekket. Det er registrert sprekke i speil på speilskap nede i det ene hjørne. Baderommet fremstår som bra med hensyn til alder og ser ut til å fungere med dagens bruk. Tg settes ut fra alder. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert unormale fuktverdier.

Levetid

Teknisk levetid for bad og våtrom med fliser er 10 – 20 år. Avhengig av materialvalg og bruk.

Bad – U. etasje (TG 2)

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår med gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører (ikke funksjonstestet), servantskap, vegghengt skap og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv og naturlig ventilasjon med tilluft under dør.

Vurdering

Sluk av plast med synlig banemembran under klemring. Badegulvet er tilnærmet flatt og det er registrert "bom" (hullrom under) på ca. 1/3-del av flisene på gulvet, men fugene var inntakte. Sluket er avgrenset i dusjnisen og ved en eventuell lekkasje i servant kan vann renne ut til tiliggende rom. Det er svertesopp på silikonfugen langs rammen på dusjveggene. Dette anses som kosmetisk da det ikke er benyttet en godkjent silikon for våtrom. Tg settes ut fra alder. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert unormale fuktverdier.

Tiltak/konsekvens

- Det anbefales å bytte til silikon egnet for våtrom rundt dusjrammen.

Levetid

Teknisk levetid for bad og våtrom med fliser er 10 – 20 år. Avhengig av materialvalg og bruk.

Bad – 2. etasje (TG 2)

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår med gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører (ikke funksjonstestet), hjørnekar, servantskap og vegghengt skap. Varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon med tilluft under dør.

Vurdering

Sluk av plast med synlig banemembran under klemring. Badegulvet er tilnærmet flatt med noe motfall mot soverommet vendt nord-vest. Fallforhold er ikke sjekket under hjørnekar pga. manglende tilgang. Av følgende årsak er heller ikke eventuelt sluk med dets oppbygning og membranløsninger sjekket. Sluket er avgrenset i dusjnisen og ved en eventuell lekkasje i servant kan vann renne ut til tiliggende rom (dersom det ikke er eget sluk under hjørnekar). Tg settes ut fra alder. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert unormale fuktverdier.

Tiltak/konsekvens

- Det bør sjekkes om det er sluk under hjørnekar. Om dette ikke er tilfelle bør man etablere passasje til sluket i dusjen under dusjrammen. Dette for å hindre at vann fra en eventuell lekkasje i servant renner ut til tiliggende rom.

Levetid

Teknisk levetid for bad og våtrom med fliser er 10 – 20 år. Avhengig av materialvalg og bruk.

Vaskerom - U. etasje (TG 2)

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv fra byggeår. Rommet er utstyrt med utslagsvask, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon med tilluft under dør.

Vurdering

Det er manglende fall på gulvet, men vaskerommet virker tilsynelatende i god og funksjonell stand med dagens bruk. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert unormale fuktverdier. Tg settes ut fra alder.

Levetid

Teknisk levetid for bad og våtrom med fliser er 10 – 20 år. Avhengig av materialvalg og bruk.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til feil knyttet til våtrommene, hadde selger svart "nei". Det var videre svart "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Det var videre svart "nei" på spørsmål om det var utført arbeider på gitte bygningsdeler.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 500 000 ved kjøpekontrakt datert 6.3.18, og overtatt av kjøper den 1.8.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold som det fortløpende ble reklamert over, herunder råteskader på søyle ved inngangsparti og feil ved baderom. Det ble engasjert flere takstmenn til å befare eiendommen og utarbeide rapporter.

Takstmann M. ble kontaktet i forbindelse med råteskade på søyler og veranda ved inngangsparti. Fra hans rapport datert 5.9.18 hitsettes:

Skadeårsak

Årsaken til skadene er utvilsomt lekkasje fra overliggende terrasse over tid, i tillegg til dårlig håndverksmessig utførelse. Under terrassen i 2. etasje ligger det banemembran (trolig Sarnafil). Denne er "brettet opp" rundt rekkverksstolpene, og når treverket tørker/krymper vil det bli åpning mellom stolpene og membranen. Ved nedbør vil det komme "litt" vann inn i konstruksjonen, som etter hvert vil råtne. Dette er årsaken til råteskadene i bærekonstruksjonen. Rekkverket, spesielt i 2. etasje, er i tillegg råteskadet p.g.a. dårlig utførelse (spilene er festet mellom to lekter). Dette er et punkt hvor det ikke er mulig å behandle treverket på en god måte, i tillegg til at det blir liggende fukt som tørker sent. Det er sannsynligvis ikke benyttet impregnert treverk i denne konstruksjonen.

Skadeomfang

Det er store råteskader i det meste av bærekonstruksjonen, samt rekkverket i begge etasjer.

Konklusjon

Hele konstruksjonen må rives og bygges opp på nytt, med unntak av trapp, bjelker og gulvbord i 1. etasje. Spesielt detajene rundt membranen på gulvet i 2. etasje og rekkverksstolper bør utføres på en annen måte (stolpene bør monteres over membranen). Rekkverket monteres med impregnerte materialer i en "enklere" løsning, slik at rekkverket kan vedlikeholdes og ikke holder på fukt. Det er stor sannsynlighet for at fuktskadene har vært kjent av tidligere eier, da slike omfattende skader utvikles over tid, spesielt med tanke på at alle overflater ble malt før salget.

Ifølge rapporten utgjorde utbedringskostnadene kr 126 700.

Ved fjerning av interiør på badet i kjelleretasjen, ble det avdekket fuktskader bak fliser.

Takstmann G. ble kontaktet for å kartlegge feil ved baderom. Fra takstrapport datert 11.11.18 hitsettes:

Bad i hoveddel i U.etg.

- Gulv er bygget opp med betonggulv med nedstøpte varmekabler og flislagt overflate. Inspeksjon i sluket har avdekket at det ikke er lagt noen form for membran på gulv med tilslutning til sluk med klemring.
- Yttervegger er konstruert med Thermomur (Isoporblokker utstøpt med betongkjerner) og gipsplater montert direkte på grunnmurskonstruksjonen. Innervegger har stenderverk på cc 60 cm med ett lag gipsplater.
- Gipsplater har flislagte overflater av 20x20 cm hvite blanke fliser.
- Veggkonstruksjonene er åpnet på 2 vegger og det er ikke funnet spor eller indikasjoner på at det er benyttet noen for for membraner eller vanntett sjikt.
- Det er utført fuktsøk på gipsplater mot yttervegger og det er registrert fullt utslag på fuktindikatoren. Dette er en klar indikasjon på at fuktighet har lagret seg i konstruksjonen over tid.
- Innervegger har stenderverk på centeravstand på 60 cm og ett lag gipsplater. I henhold til veiledning for fliskonstruksjoner på baderom anbefales det minimum 2 lag gips, 1 lag gips og rupanel eller stenderverk med centeravstand 30 cm.

Bad/vaskerom hybeldel

- Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen, men bad- vaskerommet er bygget og på tilsvarende måte som baderommet og de inspeksjoner som er utført har avdekket manglende membrandetaljer både på gulv og vegger.
- Det er installert dusjkabinett med tette vegger og bunnkar, noe som gjør at vegger og gulv ikke har vært utsatt for tilsvarende påkjenninger og at det derfor ikke er registrert spesielle fuktskader i vegger eller gulv.
- Ved endret bruk av rommet vil det fort oppstå tilsvarende skader som er registrert på det andre baderommet.

Rør i rør system

- Begge fordelerskap i underetasjen har montert dreneringsrør, men disse er koblet direkte til avløpssystemet inne i vegg i gang.
- Dette medfører at en eventuell lekkasje i systemet ikke vil bli oppdaget da drensvann fra fordelerskap går direkte i avløpssystemet og ikke blir synlig på gulv i våtrommet.
- Det er montert vannlås som ikke er synlig på bildet, men som skal forhindre lukt. Det som viser seg å skje er at vannet i vannlåsen fordampes og sjenerende lukt sprer seg i underetasjen.

Baderom 2 etg.

- Inspeksjon i slukene viser tydelig at det ligger underliggende banemembran fastmontert under klemringer.
- Fallforholdene er målt og det er tilstrekkelig fall til sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.
- Det er utført fuktsøk på vegger inne i dusjonen og her er det ulike steder registrert for høye verdier i forhold til det som akseptabelt for denne type konstruksjoner (se bilder)
- Dette tyder på at vegger i dette baderommet heller ikke har tilfredstillende membran eller fuktsikring av vegger og at det kan være mugg- og soppskader i vegger.

Konklusjon

- Våtrommene er ikke bygget etter oppføringstidspunktets gjeldene regelverk og det har oppstått ulke skader og potesielt vil det kunne oppstå flere skader ved endret bruk av ny eiere.
- Det må utføres ombygging av alle våtrom i henhold til ovenstående beskrivelse for å tilfredstille gjeldene regelverk.

- Rør i rør systemet er ikke i henhold til monteringsanvisninger for systemet og det må iverksettes tiltak for å utbedre dette.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 387 500.

Takstmann E. ble engasjert for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans rapport datert 17.1.19 hitsettes:

Konklusjon

Eier opplevde kort tid etter overtakelse og innflytting flere avvik ved boligen. Det er konstatert avvik ved alle boligens våtrom. Avvikene utgjør brudd på funksjonskrav i forskrift. Ingen av avvikene er opplyst i salgsdokumentasjonen. Våtrom / bad i U. etg. har ikke membran i gulv og de er bygget uten membran på vegger. Innvendige vegger i alle boligens våtrom har fliser montert på kun ett lag 13 mm gipsplater med stender med senteravstand på 60 cm. Det gir ikke den nødvendige avstiving av vegg for å kunne legge fliser. Takkonstruksjon tilbygg er teknet med takstein, til tross for takvinkel på under 10 grader. Inngangsparti med terrasse over er avdekket store råteskader. Råteskader som har pågått i flere år. Avvik på rør-i-rør system i hybel del og symptomer på ising på tak ved frostsprengte taknedløp og mye skader på takstein.

Tiltak

Våtrommene i boligen må rives og fornyes. Taktekking tilbygg må fornyes. Inngangsparti med terrasse over må rives og fornyes. Utbedringer rør-i-rørsystem, fornye taknedløp og skadet takstein.

Kostnader

Total kostnad for det anbefalte tiltak er estimert og kalkulert til totalt. Sum inkl.mva. kr 635 000

Selskapet rekvirerte en ny takstmann til å befare eiendommen. Takstmann S. har i sin rapport datert 27.2.19 konkludert med følgende:

Baderommet i u-etg.

Det ble registrert noe membran på gulv og vegger, men utett tilslutning til sluket, har medført fuktoppsug i vegger. Den ene veggen på badet er en yttervegg/grunnmur mot terreng, av typen Termomur med isoporelementer fylt med betong. Det ble registrert noe maur i isoporen, noe som må saneres ifbm utbedring av baderommet. Sanitærutstyr, rør- og el-anlegg, varmekabler, sluk og himling kan beholdes. Flislagte flater på gulv og vegger må utbedres og membransjiktet bør fornyes i sin helhet, for en ny levetidssyklus.

Vaskerommet i u-etg.

Det var ingen synlig gulvmembran i dette rommet. For at rommet skal tilfredstille kravene i TEK97, må det etableres en ny gulvmembran, med oppkant bak sokkelfliser.

Baderommet i hybel.

Membransjiktet på gulv og vegger tilfredstiller ikke kravene i TEK97, og dette er såpass mangelfullt utført, at dette bør fornyes i sin helhet, for en ny levetidssyklus. Sanitærutstyr, rør- og el-anlegg, varmekabler, sluk og himling kan beholdes.

Baderommet i 2. etg.

Gulv og gulvmembran er etter undertegnede vurdering tilfredsstillende utført. Vegger er bygget opp av en fiberforsterket gipsplate, montert på ukjent stenderavstand. Dette har etter 17 år ikke medført noen negativ konsekvens. Så undertegnede vurdering er at veggene trolig vil holde sin gjenværende antatte levetid. Varerør for tilførselsrørene er avsluttet for korte, og det er ikke montert mansjetter rundt disse rørgjennomføringene i vegg. Dette kan utbedre med en lokal reparasjon/fjerning av to fliser. Dette vil bli lite synlig inne i det lukkede servantskapet.

Fordelerskap for tappevann

Overløp fra fordelerskapene, er ført ned i vannlås/avløp, og en lekkasje vil ikke kunne synliggjøres. Det bør monteres sensorer for automatisk avstenging av hovedkran i begge fordelerskapene. En evt. lekkasje vil da være synliggjort på display/alarm. Trådløse sensorer må benyttes.

Taknedløp

Det ble registrert 1 nedløp som har fått skader av frostsprenging. Smeltevann fra taket fryser i nedløpet og ekspanderer nedløpsrøret. Et nytt nedløp kan enkelt skiftes ut.

Yttertaket på utbygget.

Takvinkel på utbygget er under 10 grader. Den benyttede undertakspappen er kun godkjent brukt ned til 15 grader. Undertaket på utbygget bør skiftes til et fast vanntett undertak.

Terrassen

Denne er også inngangspartiet til boligen. Det ble registrert en god del råte, primært i søyler og rekkverk. Det ble registrert en pvc-membran rundt rekkverkssøyle oppe, inne mot fasaden, men denne er ikke ført ut i takrenne på fremsiden, eller rundt rekkverkssøylene på framsiden. Denne løsningen vil lede mye vann ut mot de søylene som er råteskadet. Søyler og rekkverk, terrassebord og membran skiftes ut, samt annet råteskadet trevirke som dekkbord osv.

Estimerte utbedringskostnader for samtlige forhold utgjorde kr 465 250.

Selger har opplyst å være ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har anført at selskapet var ansvarlig for de dokumenterte utbedringskostnadene i medhold av avhendingslovens bestemmelser. Det ble vist til at selger og takstmann måtte ha vært kjent med råteskadene, og at det dermed var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble videre anført at opplysningen gitt i tilstandsrapporten om at sluket på badet i underetasjen har synlig banemembran under klemring var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Endelig ble det anført at avviket er så stort og upåregnelig at eiendommen måtte sies å være i vesentlig dårligere stand enn forventet, og at det dermed foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav på til sammen kr 710 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at kunnskapsvilkåret verken var oppfylt for selger eller takstmann, og at det dermed ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var ikke avviket kvalitativt tilstrekkelig stort til å representere en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Etter sekretariatets syn forelå det ikke bevismessige holdepunkter som tilsa at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet konkluderte videre med at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av mangelfulle opplysninger om badet i tilstandsrapporten ved salget. Sekretariatet utmålte et prisavslag for badet iht. avhl. § 4-12 etter fradrag for standardheving til kr 70 000, jf. bl.a. FinKN-2016-128 og FinKN-2015-376, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har krevd saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte.

Selskapet har opplyst at det ble fremsatt forlikstilbud til kjøper i tråd med sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet råteskadet inngangsparti, avvik ved baderom, feilaktig utførelse av rør-i-rør og takkonstruksjon med for lite fall. Selger har fremholdt at de var ukjent med de påreklamerte forholdene.

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forholdene, og nemnda har følgelig kommet til at det

ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet selgers forhold. Det vises til sekretariatets vurdering på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er imidlertid om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt da selger hefter for takstmannens eventuelle grovt uaktsomme opptreden. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ifølge takstmannens rapport har han tilstandsvurdert sluket og bemerket at baderommet har "synlig banemembran under klemring". Det vises til takstmann S. sin rapport, hvor det heter at "det ble registrert noe membran på gulv og vegger, men utett tilslutning til sluket". (...)

Da vi legger til grunn at forholdet var til stede ved takstmannens besiktigelse, har vi kommet til at manglende opplysninger om forholdet anses grovt uaktsomt i relasjon til selgers opplysningsplikt. Kunnskapsvilkåret "måtte" er dermed oppfylt, og det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum.

Etter nemnds- og rettspraksis er det selger som har bevisbyrden for at avtalen ville fått samme innhold dersom det ble gitt fullstendige opplysninger, jf. Rt. 2003 s. 612. Bevisbyrden er ikke oppfylt. Det vises i den sammenheng til at nemnda tidligere har lagt til grunn at innvirkningsvilkåret kan være oppfylt selv når det er snakk om eldre bad. (...)

Sekretariatet mener dette er en opplysningsmangel, som er egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7.

Hva gjelder de øvrige påberopte forhold, har vi etter en konkret vurdering ikke funnet at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi kan heller ikke se at det ble gitt opplysninger ved salget som kan begrunne mangelsansvar etter avhl. § 3-8 hva gjelder beskrivelsen av kledning og terrasse.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og tilføyer at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, samt at det er opplyst at befaringen ble utført mens det var snø. Det foreligger følgelig kun en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder forholdet på badet i underetasjen.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved boligkjøpet.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen:

Sekretariatet har registrert at partene fremstår uenige om utbedringskostnadenes størrelse. Etter nemnds- og rettspraksis er det rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn. Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse, og har ikke grunnlag til å vurdere hvilken fagkyndigvurdering som er korrekt. I tilfeller hvor det er uenighet mellom fagfolk, følger det av nemndas praksis at rimeligste utbedringsmetode legges til grunn, med mindre det foreligger helt konkrete holdepunkter for noe annet. (...)

I denne saken utgjør således de nødvendige kostnadene for å utbedre forholdene ca. 4,4 % av boligens kjøpesum.

Nemnda slutter seg til dette. Det presiseres imidlertid at utbedringskostnadene inkludert merverdiavgift utgjør omkring 5,2 % av kjøpesummen.

Videre siteres fra sekretariatets vurdering:

Det er ved vurderingen bl.a. lagt vekt på at det ikke var upåregnelig at det kunne påløpe utgifter til utbedring av baderommene. Se til sml. FinKN-2019-775. Selv om boligen ikke var gammel, var den innenfor det tidsintervallet for når en kan forvente at baderom må utbedres. På dette punktet vil sekretariatet vise til at det fremgår av salgsdokumentene at våtrommene er fra byggeår, uten at det er opplyst om større fornyelser siden den tid. Det vil si at badet var 16 år på kjøpstidspunktet. Riktignok gjelder feilen en byggefeil fra oppføringstidspunktet, men sekretariatet er likevel av den oppfatning at baderommets alder i kombinasjon med bedømmelsen TG 2, er avgjørende for vurderingen. I tillegg til de angitte risikopplysningene peker sekretariatet på at badet heller ikke ble markedsført som moderne eller med høy standard, jf. FinKN-2019-273.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises til at det er de åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter sekretariatets oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til de risikoopplysninger som var gitt ved salget om baderommenes tilstand, herunder at det var satt tilstandsgrad 2 for alle badene samt at de var fra boligens byggeår.

Kjøper har krav på prisavslag for mangelen som foreligger ved badet i underetasjen, jf. avhl. § 3-7. Som sekretariatet, tar nemnda utgangspunkt i at utbedringskostnadene for badet utgjør kr 131 250 inkludert merverdiavgift. Det må gjøres et standardhevingsfradrag grunnet badets alder og opplysninger gitt ved salget. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 70 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Etter det opplyste har selskapet etter sekretariatets avgjørelse fremsatt tilbud i tråd med sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

