

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-565

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Varmekabler – lekkasje fra garasjetak – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Sørums kommunale oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19. Ved salget ble det opplyst om varmekabler på boligens to bad. Badet i 1. etg. var oppgradert i 2007, mens badet i underetasjen var av eldre årgang. Det ble gitt enkelte risikoopplysninger om begge badene. Det ble videre opplyst ved salget at garasjen ikke var inspisert, og at selger hadde leid ut boligen i hele sin eiertid. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke eksisterte varmekabler på badet i underetasjen, og at varmekabler på badet i første etasje var defekte. Dette var det opplyst om i salgsdokumentene selger fikk fremlagt ved sitt kjøp av boligen i 2015. Kjøper avdekket videre lekkasje i garasjen. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at oppgradering av badegulvene var påregnelig ut ifra opplysninger gitt ved salget, og at opplysningssvikten dermed ikke hadde virket inn på avtalen. Selskapet anførte videre at selger ikke hadde kjennskap til lekkasje i garasjen. Nemnda kom til at det forelå en mangel som en følge av defekte varmekabler på badet i 1. etg., og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 496 203, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Defekte og manglende varmekabler på boligens to bad
- Lekkasje i garasjetak

Eneboligen i Sørums kommunale ble oppført i 1975 med garasje oppført i 1984.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad og et separat vaskerom i kjelleretasjen.

Badet i første etasje ble oppgradert i 2007 og har mørke gulvfliser og lyse veggfliser med innslag av dekorflis. Videre har badet gulvvarme, veggmontert toalett, egen dusjsone med dusjgarnityr på vegg og et flott hjørnebadekar. Innredningen har hvite, glatte fronter og moderne servant med stort speilskap montert i overkant.

Bad 2

Eneboligen har et eldre bad i kjelleretasjen med vinylbelegg på gulv, lysmalte vegger, toalett og dusjkabinett. Innredningen har enkel standard med hvite, glatte fronter, nedfelt servant og speil med god belysning i overkant. For øvrig er det gulvvarme og det er montert elektrisk styrt baderomsvifte.

Oppvarming/ Teknisk

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner, varmepumpe, samt gulvvarme på bad og i hele kjelleretasjen.

Parkering / Garasje

Det er parkering i en frittstående garasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende om badet i 1. etg.:

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Bad med fliser på gulv fra 2007 iflg. tidligere rapport.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 – 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble med fuktindikator registrert fukt i dusjsone, det ble observert blemmer i himling i bad i kjeller som ligger under, dette bør undersøkes nærmere. Sluk og fallforhold under hjørnebadekar ikke inspisert. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Tg 2 settes på grunn av halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Flislagt vegger fra 2007 iflg. tidligere rapport.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 – 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger som likevel kan indikere oppgraderingsbehov.

Tg 2 settes på grunn av halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Innvendig himling og innredning ble gitt TG 1, og det ble anbefalt dusjing i lukket kabinett.

Om badet i underetasjen fremgikk det følgende:

Overflater på innvendige gulv - Kjeller. / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Gulvet har vinylbelegg av eldre årgang.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje. Antatt sluk under kabinett ikke inspisert. Fallforhold under kabinett ikke vurdert.

Overflater på innvendig himling - Kjeller. / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Overflatebehandling: takessplater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er observert blemmer i himlingen samt løs plate. Det ble registrert fukt i dusjsone på bad i etasjen over. Det bør undersøkes nærmere.

Vegger og innredning ble også gitt TG 2, og det ble opplyst om eldre baderomsinnredning som burde påregnes utbedret.

Videre ble det opplyst følgende om eneboligens oppvarming:

Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme i badene og hele kjeller etasje. I tillegg fyring med ved og varmepumpe.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alle opplysninger om varmeanlegg er i følge selger. Tilstand på varmeanlegg er ikke vurdert.

Installasjonene er ikke funksjonstestet. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

Garasjetaket ble ikke inspisert, og takkonstruksjonen på eneboligen ble gitt TG 3 på bakgrunn av fukt, råte og sopp. Om garasjen fremgikk det følgende:

Garasjen er ikke befart av Takstmann eller kontrollert siden eier ikke hadde nøkkel til garasjen. Areal har blitt hentet fra tidligere prospekt og ikke kontrollert av Takstmann.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utførte arbeider på våtrom, samt på spørsmål om kjennskap til utettheter på garasje/tak. Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2015, og at de ikke hadde bodd i boligen selv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19.

I overtakelsesprotokollen ble det notert følgende:

Kjøper forbeholder seg retten til å fremme mangelsinnsigelser vedrørende mangler ved badet.

Like etter overtakelsen avdekket kjøper at varmekablene på badet i både første og andre etasje ikke fungerte. Kjøper fikk kontakt med tidligere eier, som opplyste om at det aldri hadde vært varmekabler i boligens underetasje.

Kjøper engasjerte firma E., som uttalte følgende:

Bad 1 første etg: Det er brudd varmekabelen resultat for mling av varmekabelen er R større enn 20000 og termostat fungerer.

Bad 2 i kjeller: Det er ikke installert varmekabel.

Firma E. ga et pristilbud for utbedring av badene på totalt kr 432 453 inkl. mva. Tilbudet inkluderte bl.a. innstallering av nytt avløp, sluk, varmekabler, elektriske punkt samt membran og fliser på vegg og gulv, og ny gips i himling. Det ble også avdekket lekkasje fra sluket på badet i første etasje ned til hybelen i underetasjen. Kjøper innhentet tilbud på lokal utbedring til kr 44 000 inkl. mva.

I SMS-korrespondanse med forrige salgsledd som solgte boligen til selger, opplyste tidligere eier at det ikke ble utarbeidet et salgsprospekt i forbindelse med salget i 2015, men at selger ble fremvist prospektet fra tidligere eiers kjøp i 2014. I prospektet fra 2014 ble det ikke opplyst om varmekabler på badene, men det ble opplyst om "*div elektriske panelovner, en stråleovn og noe varmekabler*". I verdi- og lånetaksten fra 2014 fremgikk det følgende:

Varmekablene i gulvet på baderommet i hoveddelen virker ikke. Rapport foreligger.

År: 2013 Hele leiligheten i kjeller ble pusset opp med unntak for baderommet. Bl. a. med ny kjøkkeninnredning, nytt parkettgulv med varmemefolie i alle rom, m.v.

I løpet av juni 2019 avdekket kjøper råteskader i garasjeveggen og innhentet i den forbindelse befarng og tilbud fra byggefirma B. Fra tilbudet hitsettes:

Grunnet at det har kommet vann gjennom tak er en skrue som er skrudd gjennom takplater og takpanel.

Det har forårsaket vannskade og råte i takpanel og veggpanel etter at det har kommet vann inn i lengre tid. Det er ikke brukt borende og gjengedannende skrue med løs tetningskive med gummi som skal brukes på takplater og hindrer at vann kommer inn.

Vis vi skal ta dette oppdraget så kommer det på kr 51 000 kr eks mva

Da er materialer og stilas inkludert i prisen.

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann S. Fra rapporten hitsettes:

1. Manglende varmekabler på baderom i underetasje

1.1 Beskrivelse av skaden

Det er i Tilstandsrapporten som forelå ved salget, opplyst om gulvvarme i badene. Når det gjelder baderommet i undertetasjen, kunne undertegnede ikke se noe opplegg for gulvvarme. Termostaten på veggen ved døren inn til badet er til gulvvarme i oppholdsrom, ikke til baderommet.

1.2 Teknisk vurdering

Baderommet i underetasjen er ca 4 m² stort, og inneholder toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Dette var ved salget et eldre baderom med vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger. Ny eier har pusset opp baderommet, med gulvstøp, gulvfliser og fliser på vegger. Det var ikke montert nye varmekabler ifbm. denne oppussingen. Kostnaden for etablering av varmekabler i den nye gulvstøpen, samtidig med etablering av ny gulvstøp, er medtatt som utbedringskostnad.

Himlingen på dette rommet var på befaringsstidspunktet skiftet ut. Det var opplyst følgende om denne himlingen i Tilstandsrapporten: "Det er observert blemmer i himlingen samt løs plate. Det ble registrert fukt i dusjsone på bad i etasjen over. Det bør undersøkes nærmere."

1.4 Utbedring

Ny eier har pusset opp baderommet, med gulvstøp, gulvfliser og fliser på vegger. Det var ikke montert nye varmekabler ifbm. denne oppussingen. Kostnaden for etablering av varmekabler, samtidig når ny eier skulle etablere en ny gulvstøp, er medtatt som utbedringskostnad.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 15 000

2. Defekte varmekabler på baderom i 1. etg

2.1 Beskrivelse av skaden

Baderommet i 1. etg er ca 7 m² stort, og inneholder servantinnredning, boblekar, vegghengt toalett og dusjnische. Baderommet er opplyst å være fra 2007. Det var termostat her, men det opplyses om at denne er frakoblet, da varmekabelen var kortsluttet. Dette er ikke verifisert ved målinger av undertegnede.

2.5 Konklusjon

Normalt vil en varmekabel kunne skiftes ut som en lokal utbedring av gulvet, men her som man har en løsning rundt sluket som ikke er fullgod og vannsikker mot lekkasjer, samt at det er tydelige indikasjoner på fukt/svelling i gipsplater i dusjnischen, anbefales det at ny varmekabel og gulvstøp monteres i sammenheng med at det etableres nytt membransjikt på gulv og vegger, for en ny levetidssyklus.

2.6 Utbedring

Undertegnede har lagt til grunn/kalkulert en normal utbedring/lokal reparasjon av varmekabel i badegulvet, men det presiseres at det sterkt anbefales å utbedre membransjikt på gulv og vegger.

Ved en totalrenovering av baderommet, der hele gulvkonstruksjonen pigges ut og støpes på nytt, vil merkostnaden ved å legge en ny varmekabel og termostat være ca kr 20 000 eks.mva

Utbedringskostnad, eks. mva kr 60 000

3. Lekkasje fra garasjetak

3.1 Beskrivelse av skaden

Det lekker regnvann gjennom en mindre del av garasjetaket, der det er montert snøfangere.

3.4 Konklusjon

Taket på garasjen bærer sterkt preg av slitasje og elde, og stålplatene har større hull. Selve lekkasjepunktet er ved innfesting av snøfangere, der skruer for innfesting av disse er skrudd gjennom undertaket av asfaltapp. Lekkasjepunktet kan utbedres ved å demontere snøfangere og deler av takplatene, men med tanke på tilstanden og alder på taket, anbefales det at hele takflaten legges om for en ny levetidssyklus.

3.5 Utbedring

Undertegnede legger til grunn en full utskifting av halve garasjetaket (den siden mot huset, som har montert snøfangere på).

Merkostnad for å ta med andre halvdel av garasjetaket også, vil når man først er på plasssen, være ca kr 30 000 eks.mva.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 40 000

Kjøper har opplyst at selger skal ha hatt møbler oppbevart i garasjen i sin eiertid. Kjøper har også fremlagt bilder fra garasjeveggen og overgangen til taket.

Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger på tyrkisk, hvor kjøper har forklart at selger i korrespondansen opplyste om at varmekablene skulle virke.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke kjente til lekkasjen i garasjetaket, og ikke har gjort utbedringer eller arbeider på taket i sin eiertid.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om varmekabler og lekkasje fra garasjetaket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde eid boligen siden 2015, og det var ingen rimelig grunn til at de skulle være uvitende om forholdene. Forrige salgsledd opplyste om defekte varmekabler, og lekkasjen i garasjen måtte ha vært synlig ved regnbyger i selgers eiertid. Varmekablene på badet i 1. etg. hadde blitt lagt nye i 2007. Forholdene hadde videre virket inn på avtalen. Opplysningene om lekkasje fra badegulvet i første etasje kunne utbedres lokalt, og gulvet i sin helhet var dermed ikke påregnelig å utbedre. At badet i underetasjen ble utbedret i den forbindelse uten innlegging av varmekabler, skyldtes tilgjengelige midler på utbedringstidspunktet. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., idet utbedringskostnadene tilsvarte 11 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilvarende utbedringskostnadene oppad begrenset til kr 496 203, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet og anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Tilbakeholdte og uriktige opplysninger om defekte og manglende varmekabler kunne ikke anses å ha virket inn på avtalen. Vedrørende badet i 1. etg. ble det gitt risikopplysninger om gulvets tetthet, sluk og membranløsning, slik at det var påregnelig med oppgraderinger av gulvet i sin helhet. Vedrørende badet i kjelleretasjen hadde dette utgått sin levetid, og det var påregnelig med renoveringsbehov. Hva gjaldt lekkasjen i garasjetaket hadde ikke selger kjennskap til forholdet, idet boligen var leid ut i gjennom hele eiertiden. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, idet det var påregnelig med arbeid på badene ut ifra opplysningsbildet ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje fra garasjetaket, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget, konkluderte sekretariatet videre med at uriktige opplysninger om varmekabler ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, og at det samlet sett heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger opplysningssvikt for så vidt gjelder garasjetaket, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det foreligger opplysningssvikt for varmekablene ved begge bad, og at det springende punktet er om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt. Om dette har sekretariatet i sin vurdering vist til følgende:

Opplysninger om varmekabler på våtrom er et forhold som normalt vil anses å være av betydning for en alminnelig kjøper, se bl.a. FinKN-2014-193 og FinKN-2018-106. Det er selskapet som har bevisbyrden for at forholdet likevel ikke har virket inn.

I denne saken var det imidlertid opplyst at boligen var fra 1975, altså 44 år ved salget. Badet i underetasjen ble omtalt å være av "eldre årgang", og i mangel av andre holdepunkter måtte kjøper dermed forvente at badet var fra byggeåret.

Om badet i første etasje var det opplyst at det var "oppgradert i 2007", om "bad med fliser på gulv fra 2007" og om "flislagte vegger fra 2007". Det ble også opplyst om at VVS-anlegg "er fra antatt byggeår".

At badet i første etasje var "oppgradert" med nye fliser på vegg og gulv fra 2007 kan etter sekretariatets oppfatning ikke forstås som at rommet ble totalrenovert, eller at kjøper kunne ha forventninger om at alle rommets bygningsdeler var skiftet ut. Ordlyden indikerer i det minste en usikkerhet om hvor omfattende arbeider som ble gjort i den forbindelse. Dette støttes av at VVS- anlegget var antatt å være fra byggeår, slik at kjøper ikke kunne forvente at rørsystemet og den underliggende konstruksjonen var fornyet i 2007. Kjøper måtte på bakgrunn av dette påregne at varmekablene kunne være fra boligens byggeår. Se til sammenligning FinKN-2017-233 og FinKN-2014-196.

På bakgrunn av dette måtte kjøper dermed påregne at varmekablene på badet i både første etasje og underetasjen var fra byggeåret, altså 44 år på kjøpstidspunktet.

I tidligere avgjørelser har nemnda lagt til grunn at høy alder i seg selv kan tale for at en opplysningssvikt likevel ikke har virket inn på avtalen. Dette dersom kostnadene til utbedring uansett måtte anses påregnelige for kjøper. Se til sammenligning FinKN-2011-422, hvor nemnda uttalte følgende:

Det går frem av salgsdokumentene at baderommet trenger oppgradering. Kjøperen forklarer selv at han hele tiden har hatt planer om å pusse opp badet. Nemnda mener at det må ha fremstått som usikkert om varmekablene i et bad fra 1962 kunne benyttes etter oppgradering av badet. Det er ingen opplysninger som indikerer at varmekablene skulle være av nyere dato. Nemnda må etter dette konkludere i samsvar med selskapets syn om at den uriktige opplysningen om varmekabler ikke kan ha virket inn på kjøpet.

Vi har kommet til at tilsvarende betraktninger må gjøre seg gjeldende i denne saken. Kjøper kunne ikke forvente at varmekablene var nyere enn boligens byggeår, altså 44 år gamle ved salget. Det var dermed påregnelig for kjøper at de måtte skiftes ut på kort sikt.

Vi finner det i den forbindelse ikke avgjørende om kjøper kunne forvente at varmekablene på badet i første etasje ble undersøkt ved oppgraderingen i 2007, idet varmekablene på kjøpstidspunktet uansett måtte anses å være utgått på levetid. Det var videre opplyst at kjøper måtte påregne oppgradering og utbedring av badene, og gulvene ble gitt TG 2. Om badet i første etasje ble det videre opplyst om fukt i dusjsone som kunne være årsaken til blemmer i himlingen i underetasjen, at slukmansjett og membran var uoversiktlig lagt og ikke fullgod og vannsikker mot lekkasjer, samt at halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Vi kan heller ikke se at meglers antagelser om at blemmene i underetasjen kunne skyldes kondens endrer kjøpers berettigede forventninger, idet megler ikke er fagmann, takstmannen knyttet symptomene til lekkasje i badet i første etasje, og årsaken var uavklart.

Kjøper måtte dermed forvente et utbedringsbehov på gulvet på badet i førsteetasje på kort sikt. Om badet i underetasjen ble det videre opplyst at badet var av eldre årgang og at det var påregnelig med utbedringer. Vi viser i den forbindelse til FinKN-2018-354, som gjaldt uriktige opplysninger om 41 år gamle varmekabler. Nemnda uttalte følgende:

Med mindre annet er opplyst, må kjøper legge til grunn at varmekablene er fra boligens byggeår (1976). Slik nemnda ser det, var kjøpers berettigede forventning ut fra det totale opplysningsbildet ved salget at varmekablene ikke var nyere enn boligens byggeår. Selv om badet visuelt fremsto som å være pusset opp etter dette, gir ikke det visuelle inntrykket ut fra det totale opplysningsbildet kjøper forventning om at det samtidig er lagt nye varmekabler. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var gitt risikoopplysninger om tettesjiktet og sluket på badet. Det var på dette punktet gitt tilstandsgrad 2. Videre var boligen markedsført som et oppussingsobjekt, og det var opplyst at oppgraderinger måtte påregnes da de fleste overflater er fra byggeår. Slik nemnda ser det måtte kjøperen ut fra det totale opplysningsbildet være forberedt på at badet måtte oppgraderes, og at dette i så fall også måtte omfatte gulvvarmen, herunder kabling fra badegulvet til sikringsskapet. I lys av dette kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Etter en konkret vurdering finner vi dermed at det i denne saken var påregnelig med utbedringsbehov for varmekablene på begge badene på kort sikt, på bakgrunn av varmekablenes og badenes alder, og opplysninger om påregnelig utbedrings- og oppgraderingsbehov.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt og konkrete vurdering for så vidt gjelder badet i underetasjen.

Når det gjelder badet i første etasje, har nemnda vært mer i tvil om innvirkningsvilkåret. Det fremgår av salgsoppgaven at badet, i tillegg til å ha gulvvarme, *"ble oppgradert i 2007"*. I tilstandsrapporten fremgår videre under *"Beskrivelse"* at det er tale om et *"Bad med fliser på gulv fra 2007"*, og at det har *"Flislagte vegger fra 2007"*. Nemnda kan ikke se at opplysningene om oppgraderingen i 2007 er tilstrekkelig spesifikt knyttet til bestemte sider ved baderommet og legger til grunn at kjøper hadde forventning om en temmelig generell oppgradering av badet i 2007. Dette får etter nemndas syn også betydning for forventningen knyttet til fungerende varmekabler. Selv om badet har fått tilstandsgrad 2 fordi *"halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"*, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at en opplysning om defekte varmekabler på dette badet mest sannsynlig ville ha virket inn på budets størrelse. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8 for varmekablene på badet i første etasje.

Med hensyn om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum for de samlede anførte forholdene, er nemnda enig med sekretariatet i at vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt i saken. Det vises her til sekretariatets begrunnelse som tiltres fullt ut.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for defekte varmekabler på badet i første etasje, jf. avhl. § 4-12. Selskapets reklamasjonsrapport har lagt til grunn en utbedringskostnad på kr 75 000 inkl. mva. Nemnda kan ikke at det er fremlagt dokumentasjon på at rapporten på dette punktet eller beløpet som sådan er uforsvarlig, og legger dette til grunn.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).