

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-616

28.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – risikoopplysninger – eldre bad – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig i Moss oppført i 1941 ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill., og overtatt av kjøper 15.7.18. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst både om sølvkre og maur i boligen, og at el-anlegget i hovedsak var oppgradert i egen regi. I salgsdokumentene ble det videre opplyst om slitt pipeløp, og at det var observert noe saltutslag i bod i kjeller. Etter overtakelsen av boligen oppdaget kjøper en rekke forhold som det ble reklamert over. Det ble konstatert skadedyr i form av maur og sølvkre, fukt- og råteskader i konstruksjonen, manglende etterisolering, utett pipehatt, feil ved bad, feil ved el-anlegg og diverse annet. Partene var enige om at det forelå mangel ved manglende etterisolering og bad. Tvisten gjaldt størrelsen på standardhevningsfradraget for badet, og krav om prisavslag for de øvrige manglene. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 038 969, hvorav selskapet har erkjent ansvar for kr 247 720. Krav om erstatning for advokatutgifter kr 50 313, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Kjøper har anført at det foreligger mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som en følge av skadedyr (maur og sølvkre), fukt- og råteskader, feil ved bad, utett pipehatt, manglende etterisolering, feil ved el-anlegg, mv.

Boligen er en enebolig i Moss kommune oppført i 1941.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en påkostet og trivelig enebolig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt datert 5.6.18, og overtatt av kjøper 15.7.18.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Maur og sølvkre

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst:

Vi har sett sølvkre ved noen tilfeller, men har blitt forsikret om at de ikke er skadedyr. Maur har vært observert på vårparten, men de har forsvunnet med "lokkeboks"

Noe tid etter overtakelsen, oppdaget kjøper insekter i boligen. Etter befaring fra P. Skadedyrkontroll ble det fremlagt en befaringsrapport datert 25.6.19:

Det blir under opptelling av limfeller ikke gjort funn av skjeggkre. På bakgrunn av spredningen av sølvkre i boligen, samt størrelser fra nymfer under 5 mm til voksne individer over 10 mm kan et tidsaspekt estimeres til i underkant av 3 år.

Brun jordmaur: Det ble funnet brun jordmaur i alle limfeller som var utplassert i boligen. Det gjøres fangst på ca. 1700 brune jordmaur i limfellene. Tidsaspekt er vanskelig å sette på brun jordmaur, men grunnet det store antallet og spredningen kan det estimeres til omtrentlig det samme som sølvkreene. Når brun jordmaur har laget reir innendørs, er dette gjerne et tegn på fuktproblematikk og derfor kan et angrep av sølvkre oppstå.

P. Skadedyrkontroll estimerte kostnaden ved bekjempelse av sølvkre til mellom kr 24 480 og kr 36 720. Kostnaden ved bekjempelse av brun jordmaur ble beregnet til mellom kr 18 360 og kr 30 600. Kostnaden til varmemaskin ble beregnet til mellom kr 6 000 og kr 8 000.

2. Fukt- og råteskader

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

Grunn og fundamenter: Antas støpt plate på komprimerte masser. Yttervegger i kjeller antas oppført på støpte såler.

Byggegrupp: Underetasjen er senket i terrenget med tilbakeførte masser på baksiden og delvis kortvegger.

Gulv på grunn: Støpt gulv på grunn, antas på komprimerte masser. Byggeåret tilsier at det ikke er isolasjon under den støpte platen.

Vegger mot grunn: Støpt vegg mot tilbakeførte masser i bakkant av underetasje. Utvendig mur er delvis malt.

Yttervegger: Yttervegger antas oppført i isolert bindingsverk. Utvendig påmontert vindsperre og trepaneler. Innvendig er vegger påmontert diffusjonssperre og plater.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Underetasjen er senket i terrenget med tilbakeførte masser på baksiden og delvis kortvegger.

(...)

Ingen opplysninger om eventuell drensledning. Drensledning antas montert etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Det er observert noe saltutslag i bod i kjeller. Av naturlige grunner kan drensledningen ikke besiktiges. Normal levetid for drensledning er i henhold til Norges Byggeforskningsinstitutt 40-60 år, eventuell drensledning antas å ha nedsatt kapasitet.

(...)

Støpt gulv på grunn, antas på komprimerte masser. Byggeåret tilsier at det ikke er isolasjon under den støpte platen. Det foreligger heller ingen opplysninger om det er diffusjonssperre mellom grunnen og den støpte platen.

(...)

Støpt vegg mot tilbakeførte masser i bakkant av underetasje. Det antas at det ikke er montert noe isolasjon mot grunn. Utvendig mur er delvis malt. Det er observert at det er noe areal i kjeller som ikke er utgravd.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om selger kjente til "*problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?*". Selger kommenterte også at det var "*Antydning til saltutslag på en vegg*".

Etter overtakelsen fremla kjøper en befaringsrapport fra M. datert 3.9.19:

Det er gjennomført målinger i tilbygg fra 80 tallet. Deler av gulv i tilbygg ligger under terreng. Det er også bad i tilbygg med tydelige svekkelser som skyldes fuktskader.

Det er registrert fuktverdier i vegg mot bad som gir godt levegrunnlag for sølvkre. Det er tydelig at veggen mellom soverom og bad blir tilført fukt. Dette i form av drypplekkasje eller utett membran på bad ved toalett og servant.

(...)

Det må gjøres tiltak med bad og omkringliggende vegger. Dette betyr i hovedsak at badet må reetableres i sin helhet for å utbedre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner, samt fjerne årsak til kritiske fuktforhold.

Utbedring av bad er kostnadsvurdert i befaringsrapport datert 15.03.2019.

(...)

Det opplyses at yttervegger på tilbygg er utført med 35 cm isolasjon og tre lag asfaltimpregnert forhudningspapp som vindsperre. Asfaltimpregnert forhudningspapp har relativ høy vanndampmotstand. Det betyr at tre lag med forhudningspapp gir en dårlig diffusjonsåpen konstruksjon. Dette kan gi økt fuktighet i konstruksjonen ettersom fuktig inneluft som trenger inn i konstruksjonen gjennom utettheter i dampsperre ikke slipper ut gjennom vindsperre.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert kritiske fuktverdier i yttervegger på tilbygg.

(...)

Det er indikert forhøyde fuktverdier stedvis på gulv i kjeller og sokkelleilighet. Det er også registrert fuktverdier som gir gode levekår for sølvkre og andre fuktavhengige skadedyr, samt risiko for muggsoppvekst.

Årsak til fukt i gulv og nedre del av vegger er sannsynlig kapillært oppsug fra grunn, samt redusert effekt på drenering.

Tiltak

Det anbefales at innredet rom kjeller for hoveddel rives inn til grunnmur og murgulv. Alt organisk materiale bør fjernes. Ved eventuell gjenoppbygging må det gjøres fuktsikringstiltak utvendig, samt fuktsikringstiltak for å hindre kapillært oppsug fra grunn.

Kostnaden for utbedring av fukt i kjelleren ble estimert til kr 193 952.

Kjøper har fremlagt e-post fra Fremtind Forsikring datert 24.2.20 hvor selskapet opplyste om at de ikke dekket skade som skyldes fukt eller skader som har skjedd over tid.

3. Feil ved bad

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

Bad: Boligen har to bad og et pent vaskerom med toalett. Badet i hoveddelen har gulv- og veggfliser, frittstående toalett, gulvvarme og avtrekksvifte. Dusjkabinett og innredning ble montert nytt i 2018. Innredningen har hvite, glatte skuffefronter under heldekkende servant og speilskap. Badet har opplegg for vaskemaskin.

(...)

Baderomsinnredningen og dusjkabinett i 1. etasje er ny i 2018.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Baderom utstyrt med toalett, 90 cm dusjkabinett (2018), heldekkende servant, underskap m/skuffer, overskap, speil og lys.

Baderomsinnredningen er ny i 2018. Tilkoplingsmuligheter for vaskemaskin.

Det mangler luftespalte under dør til baderom.

(...)

Det er ikke foretatt noen teknisk undersøkelse av baderommene eller wc/vaskerom.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*ja, kun av faglært*" på spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeider på bad, og oppga firmanavn. Videre ble det opplyst at:

Wc/vaskerom, revet alt og totalrenovert i 2012. Hovedbad, byttet klosett, ny dusjkabinett, ny baderomsinnredning med ny blandebatteri, alt tilkoblet av (D.S) AS

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vond lukt fra badet og fjernet derfor dusjkabinettet. Det ble da oppdaget sprekker og riss i flisfuger på vegg og gulv der dusjkabinettet hadde stått.

Den 30.11.18 reklamerte kjøper over feil ved bad, fuktskader, sprekker i fliser og fuger.

Kjøper fremla befaringsrapport fra M. datert 15.3.19, med følgende vurdering:

Sprekker og riss i flisfuger er tegn på fuktskader på konstruksjonen bak flisene.

Det ble under befaringen laget et hull i en flisfuge for å inspisere konstruksjonen bak flisene. Det ble da observert at det var tydelig svart inne i konstruksjonen. Det er sannsynlig råte og sopp som gir den svarte fargen i konstruksjonen.

Badet er av eldre dato, men det er ikke opplyst om sprekker og riss i flisfuger, lukt eller forventet levetid i salgsdokumentasjonen.

Tiltak

For å utbedre skadene må vegger rives inn til stendere. Råteskadede materialer må skiftes ut.

Som følge av overstående tiltak må også gulvflis fjernes, dette for å kunne etablere overlapp på membran mellom gulv og vegg i gjenoppbyggingsfasen. Badetrommet må således reetableres i sin helhet.

Kostnaden til utbedring ble beregnet til kr 132 040. Dette var uten å medta nytt røropplegg, elektrisk anlegg og varmekabler. Det var beregnet gjenbruk av innredning. Faktura fra D.S. fra 24.5.18 på kr 3 577 og SMS fra utførende håndverker ble fremlagt.

Kjøper fremla oppdatert rapport 8.4.20 fra M., hvor det fremgikk:

Etter rivning av bad ble det konstatert store fuktskader i konstruksjonen, samt store mengder maur. Det ble avdekket skader som medførte at gulv måtte rives. Ved rivning av gulv ble det konstatert at det var meget fuktig i isolasjonsjiktet av EPS. Bunnsviller rundt store deler av badet er skadet av fukt og maur. Det er også skader innover i etasjeskillet under tilstøtende soverom mot vest.

Utbedringskostnader ble beregnet til kr 266 604, med gjenbruk av innredning.

I egenerklæringsskjemaet som forelå ved selgers kjøp av boligen, var det svart "ja" på spørsmål om kjennskap til "feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?". Det var også om "Sprekk i (...) fliser under kabinett".

4. Utett pipehatt

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Pipe bygget i stue. Pipe antas bygget i teglsten. I stue 1. etasje er det tilkopledd vedovn med muligheter for fyring med ved. I leiligheten i underetasjen er det også tilkopledd vedovn i stue.

Pipeløpet som er i bruk bør renoveres, eventuelt bytte til annet pipeløp. I følge eier foreligger det ikke noe pålegg om slik renovering/bytte av pipeløp.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst:

Pipe har 2 løp, feieren sa i ca 2013-2014 at ene løpet er ganske slitt, men siste feier har ikke sagt noe. Ingen påbud om utbedring.

Den 30.11.18 reklamerte kjøper over fukt/lekkasje rundt pipe på loftet.

Kjøper fremla befaringsrapport fra M. datert 15.3.19. Det hitsettes fra rapporten:

Det er observert at sinkteking på topp av pipehatt har smeltet som følge av varme.

Dette kan tyde på at det har vært pipebrann.

Årsak til lekkasje er at vann trenger inn under sinkbeslag på toppen av pipen.

Kostnaden til montering av ny pipehatt ble beregnet til ca. kr 4 000.

5. Manglende etterisolering

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Oppført i plassbygde trekonstruksjoner, med utvendig tekking av taksten. Det opplyses at himling over 1. etasje er etterisolert.

Den 13.3.19 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget at himlingen i første etasje ikke var etterisolert.

Kjøper fremla befaringsrapport fra M. datert 15.3.19. Det hitsettes fra rapporten:

Himling ble inspisert gjennom hull for spotter. Det var ingen tegn til at himlinger var etterisolert. Det ble også observert at det stedvis ikke var påmontert dampsperre i himling, samt at dampsperre var utett rundt spotter på soverom og i tilbygg.

På loft var det ingen tegn til etterisolering i nyere tid. Isolasjonen som er brukt på loft er sydde isolasjonsmatter med steinull. Disse ble produsert i Norge fra rundt 1945. Isolasjonsmattene bærer tydelig preg av alder.

(...)

For å etterisolere himling må man rive eksisterende himlinger for så å fore ned taket. Dette for å få plass til isolasjon. Man kan etterisolere ovenfra. Men ettersom det er helt nødvendig ved etterisolering å montere en dampsperre blir innvendige himlinger berørt uansett hvilke side man isolerer fra.

Kostnaden til utbedring ble estimert til kr 171 070. Kostnader til elektrisk arbeid ble ikke medtatt i beregningen.

6. Elektrisk anlegg

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

Rommene har behagelig fargevalg og downlights i himling, noe som er gjennomgående i store deler av boligen.

(...)

Sikringsskap med automatsikringer. Det er installert undermåler for å måle strømforbruk i utleieleiligheten.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Sikringsskap med automatsikringer. Det er installert undermåler for å måle strømforbruk i utleieleiligheten.

Et el-punkt på kurs 22 er blendet bak overskap/vask i badrom.

Det elektriske anlegget er ikke inspisert, da takstmannen ikke innehar kompetanse for dette. Dersom det er ønskelig med mer utfyllende informasjon vedrørende det elektriske anlegget, anbefales det at det foretas en el-sjekk.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av *"faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*. Det var også informert at V. AS hadde utført arbeid og at varmepumpe ble *"installert av aut firma i 2014. Ellers er el-anlegg oppgradert i egen regi"*.

Selger oppga videre at det forelå samsvarserklæring, med følgende opplysning:

På vw/vaskerom, (Firma B.)

Den 13.3.19 reklamerte kjøper over feil ved boligens el-anlegg.

Kjøper fremla reklamasjonstakst fra E. datert 14.3.18:

Boligen innehar et stort antall avvik og omfatter blant annet manglende jording av stikkontakter. På kjøkkenet er det et stort antall avvik med løse ledninger, utette koblingsbokser og veggbokser, samt manglende installasjon av komfyrvakt.

Det er også flere løse kabler og utette veggbokser. Videre er det omfattende antall avvik på alt av downlightinstallasjoner (vindfang, gang, vaskerom og soverom).

Store deler av el.anlegget i første etasje er fra 2011-2018 og det kan ikke dokumenteres at dette er utført av reg. elvirksomhet. Det eksisterer ikke ett eneste dokument som kan verifisere hvem som har utført dette. Det er sannsynlig at store deler av dette er utført av ufaglærte innenfor elektrofaget.

Kombinasjonen av avvik på utførelsen og mangelfull dokumentasjon er alvorlig.

Det ble utarbeidet prisestimat på kr 250 658 inkl. mva. Kjøper fremla faktura fra M. Elektroinstallasjon datert 31.7.19 på kr 1 088.

7. Diverse feil og mangler

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om "*varmtvannsbereder i kjeller*" og i verdi- og lånetakst fremgikk det at dør til kjøleskap ikke var ferdig montert og at "*1. etasje er oppvarmet med varmepumpe i stue*".

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kjøleskapet var defekt, oppvaskmaskinen hadde jordfeil og at varmtvannsbereder fungerte dårlig. Kjøper reklamerte over feil ved kjøleskap, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder den 29.8.19. Totale utbedringskostnader kom på kr 17 507. V. AS fant ikke at de hadde montert varmepumpe i boligen i sitt system. Selskapet fremla faktura fra V. AS datert 16.10.14 på kr 18 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Ettersom selger hadde forestått en omfattende renovering av boligen i sin eiertid, ble det anført at selger måtte være kjent med fukt- og råteskader i konstruksjonen. Selger hadde tilbakeholdt informasjon om tilstanden på badet og gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selger måtte ha sett fukt før laminatgulvet ble lagt. Selger hadde videre tilbakeholdt opplysninger om pipebrann og behov for utbedring av pipehatt. Selger hadde også satt inn dusjkabinett uten å opplyse om informasjon fra forrige salgsoppgave. Det var gitt en uriktig opplysning om etterisolering, da det ikke var etterisolert i himlingen. Kjøper har videre anført at de opplysningene selger ga om sølvkre, maur og fukt fremsto som uriktige. Det var også gitt uriktige opplysninger om hva faglærte hadde utført av arbeid. Boligen hadde videre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har reklamert innen rimelig tid for samtlige påberopte forhold etter at de ble avdekket, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnadene for å få de påberopte feil og mangler rettet, jf. avhl. § 4-12. Kjøper erkjente at det skulle gjøres et standardhevingsfradrag for utbedringen av badet, men anførte at et fradrag på 75 % var for høyt sammenlignet med rettspraksis. Kjøper har videre krevd erstatning for bl.a. advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter fremsatt nøytral reklamasjon, jf. LB-2012-197040.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent over feil ved kjøleskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder, sølvkre og maur, jf. avhl. § 4-19. Selger hadde ingen kjennskap til de påberopte manglene, og det var heller ikke gitt uriktige opplysninger. Selskapet var enig i at det ble gitt mangelfulle opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-7, men anførte at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag. Boligen hadde ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. som en følge av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Advokatkostnader som var dekket av boligkjøperforsikringen kunne ikke kreves dekket iht. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet konkluderte for det første med at kjøper hadde reklamert for sent over kjøleskap, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder, idet reklamasjonsfristen må ha begynt å løpe høsten 2018, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Ettersom selger i egenerklæringsskjemaet hadde opplyst om maur og sølvkre, utgjorde ikke skadedyrene noen mangel. Det var heller ikke tilstrekkelig dokumentert at opplysningsplikten var misligholdt når det gjaldt fukt og råteskader i konstruksjonen, og utett pipehatt. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet utmålte et prisavslag for bad og isolasjon på til sammen kr 247 720, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet aksepterte sekretariatets vurdering.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda Eierskifte, og anførte at fradraget ved utmålingen av prisavslaget var for høyt. Kjøper opprettholdt samtlige øvrige anførsler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering for det første har konkludert med at kjøper må anses å ha reklamert for sent over kjøleskap, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder, idet reklamasjonsfristen må ha begynt å løpe høsten 2018, jf. avhl. § 4-19. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse tiltres.

Nemnda viser videre til at ettersom selger i egenerklæringsskjemaet hadde informert om maur og sølvkre, utgjorde ikke skadedyrene noen mangel. Nemnda slutter seg også til dette.

Sekretariatet fant at det heller ikke var tilstrekkelig dokumentert at opplysningsplikten var misligholdt når det gjaldt fukt og råteskader i konstruksjonen og utett pipehatt. Nemnda slutter seg også til dette.

Nemnda tilføyer at det for flere av mangelsforholdene hadde vært ønskelig med middelbar bevisføring, og at det ikke kan utelukkes at enkelte mangelsforhold vil kunne stå i et annet lys ved full behandling i en domstol. Nemnda kan imidlertid kun basere seg på de fremlagte dokumentene i saken, og basert på disse kan ikke kjøper anses å ha dokumentert noen opplysningssvikt fra selgers side.

Samlet sett finner nemnda derfor at det for disse forholdene ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Sekretariatet har i sin vurdering også tatt stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant at det kvantitative vesentlighetskravet var oppfylt, men konkluderte likevel med at det ikke forelå en vesentlig mangel, ettersom det kvalitative kravet ikke var oppfylt. Nemnda kan også på dette punktet i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Nemnda vil i tillegg bemerke at man som utgangspunkt er enig med kjøper i at det i liten grad ble gitt risikoopplysninger om fuktproblemer utover observert saltutslag i bod i kjeller.

Utbedringskostnader knyttet til fuktproblemer andre steder i boligen synes derfor å være et springende punkt under det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Nemnda finner imidlertid at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort mangelskravet på dette punktet, med for eksempel en tydelig oversikt der fukt i kjeller og fuktskader på bad er holdt utenfor. På tilsvarende måte som angitt under spørsmålet om opplysningssvikt, finner nemnda således at dette mangelsforholdet kan tenkes å stå i et annet lys ved en full umiddelbar bevisføring. Med utgangspunkt i dokumentene i saken, kan nemnda ikke se at fuktproblemet kan få avgjørende betydning for vesentlighetsvurderingen. Samlet sett anses det derfor heller ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen etter avhl. § 4-12 for de erkjente forholdene, har sekretariatet fastsatt dette til prisavslaget til kr 247 720 med tillegg av forsinkelsesrenter. Det ble gjort standardhevingsfradrag på 75 % for badet, og prisavslag for takstkostnader ble satt til kr 10 000. Nemnda slutter seg til dette. Nemnda har merket seg innsigelsene som er fremsatt om standardhevingsfradraget for baderommet, men finner at de anførte lagmannsrettsavgjørelsene er så konkrete at overføringsverdien til herværende sak må anses som relativt liten. Nemnda mener fradrag på 75 % alt i alt er rimelig, sett i lys av at badets alder er ukjent, og at det ble gitt risikoopplysninger om badets tilstand.

Endelig blir det spørsmål om erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Det er fremlagt faktura til kjøper på kr 50 313 inkl. mva. Nemnda finner at de erkjente forholdene knyttet til isolering og bad ligger innenfor selgers kontrollsfære, men i tråd med nemndas praksis bør utmålingen ta utgangspunkt i hvor mye av klagen og arbeidet med denne som må anses å ha ført frem. Nemnda finner på denne bakgrunn at erstatning for advokatutgifter passende kan settes til kr 20 000.

Nemnda tilføyer erstatning bare kan tilkjennes i den grad selger har hatt et reelt økonomisk tap. Nemnda oppfatter at kjøper har boligkjøperforsikring, og erstatningen tilkjennes derfor under forutsetning av at kjøpers tap – utgifter til advokat – ikke dekkes under denne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).