

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1029

5.12.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – feil ved taktekking, bad, utett rørgjennomføring, lekkasje i vinterhage – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-19.

En enebolig fra 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper 1.5.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst om nytt tak/ny taktekking i 2017, og at bad var pusset opp/modernisert i 2017 med bl.a. nytt gulvbelegg. I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at undertaksplater har symptomer på å ha vært fuktige, antatt som følge av fuktighet fra tiden før taket ble fornyet. Taktekkingen var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at det var lagt ny papp på undertaksplater fra byggeår. Bad var gitt TG 2, og ble betegnet som funksjonelt. Vinterhage var dels gitt TG 2, og det ble opplyst at plater på et område hadde flere skjøter, og at dette i kombinasjon med svak takvinkel kunne lede vann innunder skjøtene. Det ble også opplyst at overgang tak/gavlvegg mot stue hadde en synlig åpning/svakhet. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at arbeid på bad og tak var utført av faglærte og ufaglærte. Når det gjaldt badet ble det opplyst at en navngitt byggmester hadde utført arbeidene, og når det gjaldt taket ble det opplyst at arbeidene var utført av selgers sønn. I 2022 reklamerte kjøper over feil ved tak/taktekking, feil ved gulvbelegg på bad, utett rørgjennomføring på vaskerom, samt lekkasje og råteskader i overgang til tak på vinterhage. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, samt at det uansett ikke forelå noen mangel, da det var gitt flere risikoopplysninger om forholdene ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 368 842, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved taktekking, feil ved gulvbelegg på bad, utett rørgjennomføring og lekkasje i vinterhage, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Vestland fylke oppført i 1969.

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

Standard

Boligen er bygget i 1969 og er med tidens løp blitt godt vedlikeholdt og modernisert. Boligen holder i dag en normalt god standard i forhold til byggeår.

Under følger en beskrivelse av hva som er gjort av oppgraderinger i 2017/2018

- Nytt tak fra 2017
- Ny taktekking i 2017
- Skiftet noe kledning på gavlvegg på sørside
- Huset er malt i 2017
- Tak og vegg er malt
- Noe nytt gulv

- Pusset opp vaskerom
- Pusset opp bad + wc rom
- Noe elektrisk på vaskerom, kjøkken og bad gjort i 2018
- Innvendig modernisering

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Hovedinntrykket er at huset er normalt vedlikeholdt, og med flere oppgraderinger i 2017/18 (gulv, bad, vaskerom, kjøkken og takteking nevnes)

Likevel må det presiseres at huset ble bygget i en tid da materialvalg og utførelse var forskjellig fra i dag.

Forhold som ventilasjon og varmeisolasjon er fra en annen tid.

De opprinnelige hovedkonstruksjonene er i hovedsak bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Med bakgrunn i normale levetidsbetraktninger må det påregnes at bygningsdeler kan ha begrenset restlevetid.

De fleste bygningsdeler som er gitt TG2 fungerer, men det må i enkelte tilfeller taes hensyn ved bruk.

Yttervegger var generelt gitt TG 2, dels TG 1, og dels TG 3. Det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Delvis ny kledning mot sør ved nedre del (TG1)

Resterende kledning fremstår i hovedsak som god, med unntak av råteskade ved boddør (TG3) - og slitt kledning mot sørøst mellom nedre og øvre tak (over vinterhage) - TG2

Musesperre er ikke montert.

I grunnmur (krypekjeller) er ventiler åpne (uten rist/fluenetting/musesperre)

Helhetlig er kledning vurdert til TG2

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Isolasjon er stedvis ujevn og med gliper/mellomrom. Mot sør mangler det delvis isolasjon over soverom og vaskerom (TG2)

Undertaksplater har symptomer på å ha vært fuktige - kondensmerker og hvite prikker (antatt som følge av fuktighet fra tiden før taket ble fornyet)

Spor etter skadedyr på loft (mus etc)

Taktekking var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Nytt tak (2017) Det er lagt ny papp på undertaksplater fra byggeår. Lekter av trykkimpregnert, samt ny skvettplast ned mot gamle takrenner.

Vurdert til TG1, men det er ikke montert takrenne mot sørøst (vinterhage)

Under punktet "*Balkonger, terrasser ol.*" ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Vinterhage mot sørøst på 14 m²:

Laminatgulv. Vegger med panel (lasert) Himling med panel og plastplater (bølgeplast i gjennomsliktig utførelse)

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Nytt laminatgulv (TG1)

Følgende forhold bemerkes, og vurderes til TG2:

Lysgjennomsiktige plater har på et område mot sør flere skjøter, og i kombinasjon med svak takvinkel (dette kan lede vann innunder skjøtene når værforholdene er dårlige (en drypplekkasje vil skade gulv))

(...)

Overgang tak/gavlvegg mot stue har utvendig synlig åpning/svakhet hvor kledning går mot skråbord/beslag.

Bad var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bad er modernisert og har lyse farger. Nytt gulvbelegg, baderomsplater, møbel og dusjvegger. Funksjonelt bad.

Fall fra dør mot området ved dusjkabinett. Imidlertid er det lett motfall ved sluk (bruksvann blir liggende nær sluket, samt utenfor dusjlist

Belegg er klemmt i sluket, men sluk er fra byggeår (støpejern) Jern-sluker vil alltid ruste, og danne misfarging på gulvbelegg (nær sluk)

Vider bemerkes følgende forhold:

- * luftespalte under dør (til-luft) mangler
- * Sisterne fylles tregt opp (antatt tett sil/filter)

Indikasjonsmålinger er utført stedvis på gulv/vegg, og med ingen unormale indikasjoner.

Ved inspeksjon i tilstøtende rom ble det ikke påvist tegn til skader fra bad/dusj-sone.

(Indikasjonsmåling innebærer å finne forskjeller i absolutt fuktinnhold i, eller like under en materialoverflate)

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha bodd i boligen i 17 år. På spørsmål 1 om kjennskap til om det var utført arbeid på bad siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Bad pusset opp i 2017

På spørsmål 1.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Ja", og oppgitt en navngitt byggmester (byggmester T.). På spørsmål 1.3 "Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?", hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 1.4 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og oppgitt samme byggmester.

På spørsmål 7 om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Gammel takteking på huset hadde utettheter, det er lagt nytt tak i 2017.

På spørsmål 7.1 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Det er lagt ny takteking i 2017.

Skiftet noe kledning på gavlvegg sørside.

Huset er malt i 2017

På spørsmål 7.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Taket ble skiftet av sønnen til selger i 2017

På spørsmål 7.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Taket ble skiftet av sønnen.

Kledningen ble skiftet av sønnen.

Huset ble malt av sønn og datter.

På spørsmål 8.3 om kjennskap til arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Hele huset har fått en oppussing/oppgradering i 2017/18

Tak og vegger er malt, nye laminatgulv,. Nytt vaskerom, badet er oppgradert med baderomspanel og nytt belegg på gulv.

Wc, tak og vegger er malt og nytt gulv er lagt.

Yttergang, vegger er panelt og tak er malt.

Kjøkken, nye kjøkkenskap, nytt laminatgulv, og ny vifte over komfyr.

Soverom ved vinterstue, noe nytt elektrisk anlegg, vegger og tak er gipset og malt, nytt laminatgulv.

1 vegg i stue er panelt og tak og vegger er malt.

Gang, tak og vegger er malt, nytt laminatgulv.

Dette arbeidet er gjort av sønn og datter til selger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.18, og overtatt av kjøper 1.5.18.

Ifølge kjøper ble det i begynnelsen av 2022 oppdaget taklekkasje. Kjøper meldte skaden til sin husforsikring, som rekvirerte fagkyndig for befaring. I skaderapport fra firma B. datert 25.2.22 fremgikk:

På yttertaket så jeg at bly inntekkingen rundt pipen var for kort, blyet dekket heller ikke overgangsløsningen på en faglig og forskriftsmessig måte. Inne på kaldtloftet så jeg at pipen ikke var pappinntekket og at det var vått i spikerslagene rundt pipen. Her var også ett av de stedene hvor (kjøper) har sett at det lekker inn vann.

Rundt takhetten hadde (kjøper) sett at det dryppet vann ned på isolasjonen i takhimlingen, og av den grunn hadde hun festet noe waka-flex i overgangen mellom takhetten og takplatene. Inne på loftet så jeg at heller ikke kanalen og lufterøret var pappinntekket.

På høyre side av takhetten, inne på loftet, så jeg at underlagsplatene var våt og myglet, årsaken er sannsynligvis at vann driver inn via utettheter i plateskjøten og oppfukter underlagsplatene.

Jeg så at det var lagt inn langsgående spikerslag på deler av taket, noen steder så jeg at spikrene kom igjennom underlagstaket.

Før Plannja taket ble montert skulle taket vært rettet opp slik at man hadde fått rette og plane flater. Jeg så at taket var bulet og at (byggmester T.) ikke hadde startet med rette linjer, dette gjør at man får noe forskyvning i platene som igjen forårsaker unødvendige åpninger i skjøtene.

Jeg har ikke inspisert møne, men ser at det er store åpninger som jeg tror kan være medvirkende til at en del av underlagsplatene er fuktig.

(Byggmester T.) har ikke skrudd Plannja taket slik som monteringsanvisningen tilsier.

I nordøstsiden inne på kaldtloftet har (kjøper) tidvis sett at det lekker inn vann. Fra loftet så jeg at det var mørke soner helt ute ved raft. Fra utsiden var det ikke tilstrekkelig tilkomst fra stigen, så årsaken må undersøkes nærmere.

Ellers så jeg at store deler av sutaket hadde et slør av muggsopp. Årsaken kan være at det driver noe vann inn i mønet og på den måten oppfukter takplatene. Dette kombinert med at det ikke er tilstrekkelig gjennomlufting på kaldtloftet.

(...)

Hadde (byggmester T.), som monterte nytt yttertak, utført en prosjektering av yttertaket og inspisert kaldtloftet, ville han sett at her var det pågående lekkasjer og i det minste sørget for å pappinntekke både pipen og takhetten. Han skulle også ha kontrollert overgangsløsningen mellom taket og ytterkledningen, da ville han kunne etablert en god overgangsløsning mellom ytterkledningen og yttertaket. For meg virker hele taktekkingsarbeidet som ikke faglig utført, det er heller ikke utført på en forskriftsmessig måte.

Avvikene/lekkasjepunktene som (kjøper) har påvist, er en reklamasjon sak. Jeg vil samtidig anbefale at man demonterer noen takplater for å kontrollere om arbeidet under takplatene er utført i henhold til leverandørens monteringsanvisning.

(...)

Ifølge (kjøper) har sønnen til de tidligere eierne utført diverse arbeide i forbindelse med moderniseringen i 2017 og 2018, blant annet badet. Etter at jeg har sett på utførelsen av yttertaket, vil jeg anbefale at badet og de arbeider som er utført i 2017 og 2018 blir kontrollert.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 7.3.22.

Firma A. utarbeidet en befarringsrapport datert 23.3.22:

Formålet med befaringen var å kunne avdekke feil og mangler som hadde blitt utført i forbindelse med legging av nye profilerte aluminiumsplater som ble montert i 2017. I tillegg så ønsker kunde å få en komplett pris for å utbedre dette.

Det ble oppdaget store feil og mangler på tak-arbeidet. Så store avvik at hele taket må demonteres og nytt undertak må monteres pga lengre tids vannlekkasjer har forårsaket muggsopp i sutak.

(...)

Konklusjon:

Pr. i dag er ikke undertaket tett og det er så store og alvorlige avvik på utførelsen av dette takarbeidet slik at vi ser ingen annen løsning enn å demontere alt av de profilerte aluminiumsplatene, feder/lekter og sutaksplatene, for så bygge opp igjen alt på nytt igjen.

Det vi oppdaget på bare ett par timer på befaring var skremmende. Det er skuffende å se hvor dårlig og mangelfullt arbeid en byggmester har gjort på denne tak-jobben. Og dette er jo kun det som vi kunne se med det blotte øyet, uten at vi hadde demontert plater/beslag/ol. Vi er redd for det er mye mer som vi dukke opp når vi åpner opp hele taket, så derfor tar vi høyde for at hele taket må utbedres. I tillegg er det oppdaget at store deler av sutaket har et slør av muggsopp.

Det blir lagt tetting med figaroll over møne. Overgangsløsning tak mot gavlvegg blir utbedret.

Siden aluminiumsplatene er bøyd/bulket og er perforert med skruehull kan disse ikke brukes opp igjen. Pga store ujevnheter på taket (normalt på eldre tak) er det mye jobb å rette av hele taket hvis tilsvarende plater skulle blitt montert igjen. Derfor velger vi heller at når undertak er skiftet kommer vi til å legge takstein med gavl og mønestein i stedet. Vi bruker mye mindre tid for rette taket for å klargjøre for å legge takstein enn når du skal rette av taket der det skal monteres aluminiumsplater.

I tillegg til dette så blir andre påpekte avviks-punkt fra skaderapport (firma B.) utbedret. Gjelder blant annet utluftskanaler som ikke er isolert/rett tekktet.

Firma A. kom med et pristilbud på kr 295 000 inkl. mva. for å utbedre/legge nytt tak.

Takstmann W. utførte befaring 19.4.22. Ifølge kjøper ble også badet undersøkt, ettersom det ved salget hadde blitt opplyst at selgers sønn/byggmester T. også hadde pusset opp dette. Under befaringen ble det oppdaget feil ved gulvbelegget på badet. Det ble også avdekket utett rørgjennomføring på vaskerom, samt lekkasje og råteskader i overgangen til taket på vinterhagen. Fra befarringsrapport datert 20.4.22 hitsettes:

Vår befaring av taket:

Sutaket er de gamle sutaksplatene som har lagt fra byggeår. Dette er ok. Det ligger også gammel D-papp og eldre 30 mm taklekter fra byggeår. Dette er ikke skiftet slik det er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er også benyttet 11 mm feder under taklektene. Dette var en dimensjon som ble mye benyttet da huset ble oppført. I dag benyttes 30 lekter og 23 mm feder for å få bedre lufting.

Videre ble det påvist lekkasje ved takhette. Her har huseier nå forsøkt å utbedret med Vakaflex uten at dette har gitt noe ønsket resultat. Her ser det ut til at lekkasjen kommer fra toppen av taket.

Det mangler også tetting på toppen av taket. Her skulle vært lagt inn mønebånd, noe som mangler.

Overganger vegger / vannbord ligger for høyt på veggene. Her driver vannet inn under platene. I gavelveggene er taksteinsplatene skåret i bunnen slik at vann renner inn i kistene. Skottrenne under takplater mangler.

Blyet på pipen har trolig lagt siden huset ble oppført. Her ser det ut til at bly ligger med motefall slik at vann renner inn mot pipen i stedet for på taktekkingen.

Vi har snakket med sønn av huseier som har "skiftet" taket og han kan bekrefte at det er kun takplatene som er skiftet og ikke noe annet. Hvem som har opplyst takstmannen om at det er ny papp og lekter er ikke opplyst. I tillegg til lekkasjene er det også dårlig utlufting på loftet.

Dette gjør slik at taklekkasjene ikke får en snarlig opptørking og mugg oppstår.

(...)

UTBEDRINGER TAKLEKKASJER:

(...)

Ikke noe av dette er utført slik leggeanvisningen tilsier. Ved salget er det beskrevet at lekter og papp er skiftet. Slik vi ser det er dette ikke utført. For at dette skal bli riktig må hele arbeidet med taktekkingen tas på nytt. Lekter og papp skiftes slik som beskrevet.

Taktekkingen må også utbedres over vinterstuen da dette taket lekker i alle ender. Det er også påvist en del følgeskader i forbindelse med taklekkasjen i vinterstuen og et vindu er punktert. Overgangen mellom hovedtak og taket over vinterstuen må også utføres på nytt. Her har vært langvarige lekkasjer slik som i vegg mot sør. Sammen med taket i vinterstuen tas vegg mot sør og vinduer.

(...)

Utskiftning av taktekking (...) 325.000,- (inkl. mva.)

Utskiftning vindu og råteskader i vinterstuen (...) 31.250,- (inkl. mva.)

Utskiftning råteskader i takovergang vinterstuen (...) 18.750,- (inkl. mva.)

Totalsum tak og lekkasjer (...) 375. 000,- (inkl. mva.)

(...)

UTBEDRINGER ROTTER OG KRYPKJELLER:

Huseier har nå bodd i huset siden 14.04.2018. Hun har hørt rotter i taket og i gulvet mot krypkjelleren. Hun har gjort tiltak for å begrense huller i grunnmur og vegger for å hindre tilgang til huset. Er rotteplagen stor i området, må alt av gjennomganger i huset tettes hvor rotter kan komme til. En dag da huseier skulle på vaskerommet sto en stor rotte like innenfor døren. Hun tok denne i felle senere på dagen. Likevel gnages det fortsatt på treverk og det lages bol i isolasjonen.

Det ble påvist en stor åpning i vegg bak varmtvannsbereder på vaskerommet hvor rørene går ned i krypkjelleren. Her er fri tilgang for selv store gnagere til å komme direkte inn i huset. For å kunne utføre utbedringene må varmtvannsbereder flyttes. Det er også påvist huller i grunnmur som leder rett inn i krypkjelleren. Huseier har startet oppgraving langs grunn mur for å tette overgangen fjell grunnmur / såle. Her er det mye arbeid.

Det er heller ikke benyttet musebånd, netting eller andre redskaper for å tette tilgang under kledningen. Rotter har også fri tilgang langs vann - og avløpsledninger fra grunnen og opp i huset. På vaskerommet er det trukket opp ny vannledning fra krypkjeller. Det er lagt nytt belegget og i følge egenmeldingen er hele gulvkonstruksjonen skiftet. I den forbindelse er det laget stor åpning i gulvet hvor rørene kommer opp. Denne åpningen er ikke tettet, og rotter og andre skadedyr har fri adgang til huset. Da hele problemet ligger bak varmtvannsbereder må denne demonteres før arbeidet kan starte. I den forbindelse må det også legges inn deler av nytt belegget som sveises.

(...)

Utbedringer av gjennomføringer gulv vaskerom (...) 21.250,- (inkl. mva.)

(...)

OPPUSSING AV BAD:

(...)

BEFARING:

Vi vurderer det slik at badet er godt beskrevet av takstmann, men vi har videreført vår befaring til å omhandle sluk og gulvbelegg. Det er opplyst at gulvet ikke har fall mot sluk, men det er ikke opplyst at sluket ikke er skiftet. Sluket er det gamle støpejernssluket hvor det er boret ut de gamle skruene og belegget er skrudd ned under klemring. Vi finner heller ikke noe feil med det utførte arbeidet, men at i slike tilfeller hvor

sluk blir skiftet skulle det vært sparklet opp fall til sluk og sluk burde vært skiftet. Da dette ikke er utført, vurderes arbeidet som ufagmessig utført. Det opplyses at gulvet har feil fall mot sluk. En faglært burde vite at et badegulv skal utføres med fall til sluk når det først er utført så mye arbeid på badet. Slike helsveiste belegg har lengre levetid en fliser og trenger ikke skiftes. Dette tilsier at sluket også blir liggende lenge. At slike sluk skulle vært skiftet når det skiftes belegg burde være en selvfølge for en byggmester.

Vi har videre vurdert hjørnene på belegget som er lagt på badet. Belegget er trukket opp langs veggene. Det vi har kunnet påvise er at det ikke er fagmessige utførelser av de sveiste skjøtene på belegget. Spesielt i hjørnene er det lekkasjer. Bilde viser også at belegget ikke er trukket opp under veggplatene. Skal en legge slike belegg ved egeninnsats er dette godt forklart på nettet.

UTBEDRINGER GULVBELEGG:

Vi vurderer at sluket må skiftes. For å få belegget opp langs kantene må hele belegget skiftes. Det er ikke mulig å få utbedret dette uten nytt belegg. Helst skulle platene på veggene vært demontert for å kunne gjøre er skikkelig arbeid. Når slike belegg legges skal disse kunne ligge i 30 år.

(...)

Sum totale kostnader bad (...) 21.687,- (inkl. mva.)

Når det gjelder dårlig fall på badegulvet må huseier selv vurdere om hun vil bekoste dette. Dette gjelder også sluk. Dette på grunn av at det er bemerket i tilstandsrapporten.

Den 18.5.22 ble det fremsatt reklamasjon over forholdene, samt krav om prisavslag.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av feil ved tak og bad, utett rørgjennomføring som ga tilgang for rotter, samt lekkasje og råteskader i overgang til tak på vinterhage. Det ble bl.a. vist til at det ved salget ble opplyst at taket ble byttet og badet pusset opp i 2017 av en faglært. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 368 842 inkludert takstkostnader, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at det ble gitt flere risikoopplysninger om forholdene ved salget, bl.a. om eksisterende fuktskade i takkonstruksjonen, drypplekkasje i vinterhagen, feil ved badet, at musesperre ikke er montert, og om åpne ventiler i grunnmur. Selskapet har også anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Det ble i hovedsak vist til at kjøper overtok boligen i 2018, og først reklamerte i 2022. Ifølge selskapet måtte det legges til grunn at flere av skadene kunne observeres, og det ble gitt informasjon om forhold i tilstandsrapporten som kjøper burde ha undersøkt nærmere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert for sent over feil ved tak eller feil ved gulvbelegg på badet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over utett rørgjennomføring fra vaskerom til krypkjeller, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var uomtvistet at kjøper ikke hadde reklamert rettidig over rotteproblematikk, og den utette rørgjennomføringen som ga adgang for skadedyr hadde etter sekretariatets vurdering en så nær tilknytning til dette at det ikke kunne anses som et selvstendig mangelsforhold. Når det gjaldt lekkasje og råteskader i overgangen til taket på vinterhagen fant sekretariatet det ikke nødvendig å foreta noen reklamasjonsvurdering. Sekretariatet kom til at lekkasjen og påfølgende skader i vinterhagen ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente ut ifra opplysninger gitt ved salget. Etter sekretariatets vurdering utgjorde imidlertid skadeomfanget og

utbedringsbehovet knyttet til taket for øvrig og gulvbelegget på badet et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, og sekretariatet viste i hovedsak til at det var avdekket en rekke ufagmessige løsninger og feil ved arbeid som etter det opplyste skulle ha blitt utført av en faglært kort tid før salget. Sekretariatet kom følgelig til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at det var gjort et for høyt fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om kjøpers nemndsansmodning utelukkende gjelder spørsmålet om størrelsen på prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, vil nemnda for ordens skyld bemerke at sekretariatets vurdering av reklamasjonsspørsmålene og mangelsvurderingen tiltres fullt ut.

Om prisavslaget har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangler ved takteking og gulvbelegg, jf. avhl. § 4-12.

Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", jf. bestemmelsens andre ledd.

Når det gjelder taktekingen tar vi ved utmålingen utgangspunkt i pristilbudet fra (Firma A.) på kr 295 000. Dette inkluderer imidlertid også kostnader til utbedring av overgangen til vinterhagen, som etter vår vurdering ikke utgjør en mangel. Kostnadene til dette må følgelig trekkes ut. Ettersom de enkelte kostnadene ikke er nærmere spesifisert i pristilbudet, må det gjøres et skjønnsmessig fradrag. I rapporten fra (takstmann W.) er kostnader til utbedring av overgangen estimert til kr 18 750, og vi finner det nærliggende å ta utgangspunkt i dette.

Når det gjelder gulvbelegget legger vi W.s estimat på kr 21 687 til grunn for utmålingen. Estimaten gjelder kun for utbedring av gulvbelegget, og inkluderer ikke kostnader til utbedring av dårlig fall eller sluk på badet.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Det er i hovedsak snakk om utbedring av bygningsdeler som ved salget ble opplyst å være fra 2017.

Utbedringsarbeidene omfatter imidlertid også utskiftning av eldre undertaksplater. Ved salget ble det opplyst at disse var fra byggeår og hadde symptomer på å ha vært fuktige. I tillegg vil utbedringsarbeidene utføres av et firma, slik at kjøper vil få reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. På bakgrunn av dette er vi av den oppfatning at det er grunnlag for et mindre fradrag.

Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket takstkostnader på kr 9 155. Vi oppfatter det slik at kjøper har dekning for slike kostnader under en boligkjøperforsikring, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Kostnadene kan da heller ikke kreves dekket som en del av prisavslaget. Sekretariatet viser på dette punktet til fast nemndspraksis, eksempelvis FinKN 2017-147, FinKN 2021-39, FinKN 2021-79 og FinKN 2021-645, samt lagmannsrettens betraktninger i LE-2018-159442-2.

Etter en skjønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning av 18.10.22 om bl.a. for høyt standardhevingsfradrag, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Prisavslaget på kr 250 000, med tillegg av rente, blir derfor å opprettholde.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).