

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-144

28.2.2023

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

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

Feil ved bad – uriktig opplysning om faglært arbeid – avhl. §§ 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig fra 1973 ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.21. Ved salget ble det opplyst at badet hadde *"nye overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017"*, og i egenerklæringsskjemaet krysset selger "ja" på spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyset"*. Det ble opplyst at arbeidet var gjort av rørlegger H. AS, og at det forelå samsvarserklæring for arbeidet. Takstmannen vurderte baderommet til TG 1. I månedsskiftet oktober/november 2021 oppdaget kjøper at 2-3 fliser hadde bom/var løse. I mars 2022 kontaktet kjøper et firma for å få et tilbud på utbedring av flisene, og ved befaringen avdekket firmaet flere feil og avvik ved badet. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 22.3.22, dagen etter befaringen. Det ble avdekket at rørlegger H. AS kun hadde utført *"Rørøpplegg vann og avløp til kjøkken og bad"*, og at det for øvrig ikke forelå dokumentasjon på arbeidet fra 2017. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 240 999, samt erstatning for midlertidige bokostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle eneboligen i Innlandet ble oppført i 1973.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Vi har gleden av å presentere denne strøkne og delikate eneboligen (..)

(...)

Merk deg dette:

- Oppusset i alle rom

(...)

BAD

Baderommet har flislagt gulv, mosaikk-fliser i dusjsone og vegger med lys flissokkel. Innredet med heldekkende servant på underskap, speilskap med belysning og langskap på siden. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger og veggengt toalett.

(...)

Oppvarming

(...) Varmekabler i baderomsgulv.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Generelt:

Enebolig oppført i 1973. ... Godt ivaretatt og oppgradert hus.

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

Bad med nye overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: faglært.

Modernisering (i 2017) bad med nye overflater, installasjoner og komponenter.

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse: Bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra ca.2017/2018. Utført av: faglært.

Tilstandsvurdering: Ikke gitt vurdering under generelt, men under bygningsdelene på bad/vaskerom.

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

Beskrivelse: Gulvflater med fliser. Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke tett overgang gulvflis/terskel. Det er ikke observert spesielle avvik ellers.

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

Beskrivelse: Overflater med våtromsplater (baderomspanel). Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert spesielle avvik.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Beskrivelse: Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert spesielle avvik.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Beskrivelse: Bad med åpen dusjløsning, to sluk, glassdører, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, servant, skuffer og vegghengt toalett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke etablert drepsåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett. Det er ikke observert spesielle avvik.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Beskrivelse: Elvifte på bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ventilasjon etter dagens krav.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2018, og fra skjemaet hitsettes:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Nei."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "(Rørlegger H. AS)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2017"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja."

Hvis ja, beskrivelse: "(Rørlegger H. AS)"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Ja. Samsvarserklæring (Rørlegger H. AS)."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.7.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

Ifølge kjøper oppdaget de i månedsskiftet oktober/november at 2-3 gulvfliser på badet hadde bom/var løse. I mars 2022 engasjerte kjøper et firma på befaring, for å gi pris på utbedring av flisene. Det ble i den forbindelse avdekket at det var flere feil ved badet, og kjøper reklamerte etter det opplyste dagen etter befaringen var gjennomført. Det ble reklamert overfor foretaket den 22.3.22.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann S. og takstmann J., og fra rapport datert 25.5.22 hitsettes:

6. REGISTRERING/MÅLINGER

Arbeidene på badet ble utført i 2017 og det er forskriften "TEK10" som skulle følges på dette tidspunktet.

Ved befaringen ble badet målt opp og påpekte feil/mangler ble registrert:

a. Fall på gulv.

Fall på gulv fra overkant gulv ved terskel til sluk i dusj sonen ble målt til 23 mm og fra overkant gulv ved terskel til sluk ute på gulvet til 18 mm. Innenfor veggene i dusj sonen ble fallet målt til 10 til 30 mm og med fall fra 1:67 til 1:17. Det er fall fra hjørner på badet mot sluket ute på gulvet tilsvarende ca. 1:130 til 1:210.

(...)

b. Vegghengt klosett.

Det ble ikke registrert avløp for eventuelt lekkasjevann fra sisternen.

(...)

Vurdering:

Forholdet utgjør en mangel.

c. Overgang overkant sokkelflis til underkant baderomsplate.

Det er ingen dokumentasjon på type plate og/eller skinnesystem.

I dusj sonen og andre steder i badet er det mangelfull eller ingen tetting/fuging mellom skinnen og overkant sokkelflis og dels mellom overkant skinne og underkant baderomsplate.

TEK10 § 13-20 2b.

Illustrasjon i figursamling i Bygge bransjens våtromsnorm viser at det skal påføres fugemasse både under og over skinnen.

Vurdering: Mangelfull fuging utgjør en mangel og vil, spesielt i våtsone som i dusjsone kunne føre til fukt og råteskader i bakenforliggende konstruksjoner.

d. Sluk.

Plastsluk. Det kunne ikke registreres noen form for membran/mansjett under klemringen i sluket.

Vurdering:

Mangelfull synlig membran i sluket utgjør en mangel fordi tetting mellom gulv og sluk ikke kan dokumenteres.

e. Bom i gulvfliser.

Det ble registrert bom i flere gulvfliser i midtre del av rommet. Det ble også registrert sprekker i fugene mot/mellom enkelte av disse flisene.

Vurdering:

Omfattende bom og løse gulvfliser er ikke akseptabelt og anses for å utgjøre en mangel.

f. Ventilasjon.

Ventil med mekanisk avtrekk i himling til over tak. Tilluft er tenkt i spalte mellom den flate terskelen og underkant dør. Døren subber dels ned i terskelen på hengslingssiden og har en åpning på ca. 8 mm åpningssiden. Arealet i spalten er $70 \text{ cm} \times 0,8 \text{ cm} \times 0,5 = 28 \text{ cm}^2$.

Arealet i spalten bør minimum være like stort som avtrekkskanalen. Ved en avtrekkskanal med diameter 125 mm er arealet ca. 123 m².

Illustrasjon i figursamling i Bygge bransjens våtromsnorm viser at en spalte bør være 20 mm, som tilsvarer et areal på ca. 140 cm² under denne døren.

Vurdering: Spalten for tilluft under døren er for liten for å tilfredsstille normalt og god ventilasjon og ansees som en mangel.

g. Dokumentasjon.

Kjøper har ikke fått noen form for dokumentasjon for de arbeider som er utført på badet av forrige eier. Det foreligger kun en samsvarserklæring fra (rørlegger H. AS), datert 26.06.2017, og denne omhandler kun "Rørøpplagg vann og avløp til kjøkken og bad".

(...)

Vurdering: Det er svært viktig at dokumentasjon for type/mengde membran som er brukt på gulv og vegger, for overgang og tetting mellom sokkelflis og veggplater, vegghengt klosett m/lekkasje og lekkasjeregistrering foreligger.

Siden denne dokumentasjonen ikke foreligger og det er registrert symptomer på avvik er gulv- og veggmembraner ukjent og utgjør en mangel.

8. KOSTNADER

Utbedringene i punkt 8. ovenfor med forutsetning om at skinne for baderomsplatene og baderomsplatene er ikke er riktig montert, eller om det ikke er tilfredsstillende membran bak sokkelflis og baderomsplater må skinne og baderomsplater rives. Membran bak sokkelflis legges i riktig mengde oppover veggen bak baderomsplatene.

Vurdert kostnad for dette alternativet er:

Kr. 110 000,-skriverkroneretthundreogtitusen00/100 inkl. mva

Dersom det, i løpet av utbedringen, skulle vise seg at Dersom skinne for baderomsplatene og baderomsplatene er riktig montert, skal det fuges mellom skinnen og baderomsplatene. Det skal også tettes/fuges mellom sokkelflis og skinnen.

Vurdert kostnad for med dette alternativet er:

Kr. 51 000,-skriverkronerfemtientusen00/100 inkl. mva

9. KONKLUSJON

I tilstandsrapporten er alle bygningsdeler på badet fått TG1. Vår vurdering er at flere av disse delene, (bom i fliser, manglende åpning for eventuelt lekkasjevann fra sistene, ikke synlig mansjett/membran i slukene, mangelfull ventilasjon og manglende dokumentasjon), er mildt vurdert og skulle hatt TG2.

De registrerte feil og mangler ved badet er omfattende og vil, etter vår vurdering, føre til en full renovering av badet. I kostnadene er det forutsatt gjenbruk av alt sanitærutstyr, el.opplegg, avtrekksvifte, downlights og dør.

Sum kalkulert kostnad for full renovering i hht punkt 8 ovenfor: (Avrundet)

Kr. 110 000,-skriverkroneretthundreogtitusen00/100 inkl. mva

Selger forklarte at forholdet det var reklamert over ikke var kjent for selger. Selger opplyste videre:

Ingen endring eller lignende ble gjort på badet mens vi bodde der. Det er det samme badet som vi overtok fra forrige eier.

Jeg oversendte alt dokumentasjon til takstmann før salg, som jeg fikk av forrige eier igjen. Kjøper har også fått ettersendt dokumentasjon, da det ble etterspurt om det i jan/feb i år.

Det ble videre fremlagt korrespondanse fra tidligere eiers oppgradering av badet i 2017, og det var gitt følgende arbeidsbeskrivelse i tilbudet fra rørlegger H. AS:

Arbeidsbeskrivelse: - Demontere og plugge ut rør i bad.

- Gjøre nødvendige forandringer på avløpet til dusj, toalett, servant og vaskemaskin.

- Leverer og monterer 1 stk sluk til dusj.

- Monterer rør i rør i bad til sanitærutstyr som er beskrevet over inkludert skap for tappevann.

- Leverer og monterer 1 stk veggramme for vegghengt toalett.

- Det legges 2 stk tilførselsrør fra kjøkken til tappevannskapet i badet.

- Vannrørene leveres ferdig plugget med vann påsatt klart for montering.

Prisoverslaget på denne jobben blir på 40 000kr inkl mva.

Kjøper har fremlagt et tilbud fra rørlegger R. AS for utbedring av badet til kr 215 000 inkl. mva., samt tilleggsuttalelser fra rørleggeren tilknyttet nødvendigheten av arbeidet og estimert utbedringstid. Det ble videre fremlagt kvittering for dusjkabinett til kr 6 499 inkl. mva., og faktura på kr 19 500 inkl. mva. for reklamasjonsrapport. Kjøper har i tillegg fremlagt oversikt over ulike overnattingstilbud.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved badet. Badet var fra 2017, arbeidet var opplyst utført av faglærte og badet var vurdert til TG 1. Kjøper avdekket først flere avvik ved undersøkelse i mars 2022, og reklamerte umiddelbart etter befaringen. Løse fliser og øvrige feil måtte sees separat, og noen løse fliser ga ikke grunn til å reagere på at badet for øvrig var beheftet med betydelige feil. Kravet knyttet seg til overgangen mellom sokkelflis og baderomsplater, og ikke forholdene det var opplyst om ved salget. Membran skal synes i sluket, og det måtte dermed legges til grunn at membranen var lagt feil. Kjøper fremsatte krav om dekning for utbedring av feil på badet, samt ekstra kostnader som ville påløpe i den forbindelse.

Forsikringsforetaket anførte at kjøper hadde tapt eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Det gikk 5 måneder fra kjøper avdekket forholdet det ble reklamert over, frem til reklamasjon ble fremsatt. Det forelå uansett ikke en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble opplyst om flere av forholdene ved salget, og kjøper kunne ikke gjøre disse gjeldende som mangler. Selger kjente ikke til avvik ved badet, og det var heller ikke dokumentert at ventilasjon og membran var bygget i strid med dagens krav. Det var kjøper som hadde bevisbyrden for at det forelå mangler ved membranen. Ved salget ble det heller ikke opplyst at badet var totalrenovert, kun at badet hadde overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen var overholdt for feilene ved badet, jf. avhl. § 4-19 første ledd, med unntak av løse fliser. Videre fant sekretariatet at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8, all den tid kjøper etter sekretariatets oppfatning hadde en berettiget forventning om at rørlegger H. AS hadde renovert badet i sin helhet, og at det forelå dokumentasjon på alt arbeidet. Ettersom rørlegger H. AS kun hadde gjort enkelte arbeider og det ikke forelå dokumentasjon på badet for øvrig, kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ulike feil ved boligens bad.

Foretaket har anført at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom til at reklamasjonen var rettidig, dog slik at reklamasjonen er fremsatt for sent hva gjelder 2-3 løse fliser på badet. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse av reklamasjonsspørsmålet.

Kjøper har anført at det ved salget er gitt uriktige opplysninger om oppgraderingen av badet og at det forelå dokumentasjon på disse arbeidene. Det er fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Fra sekretariatets drøftelse av mangelsprosmålet siteres:

Selskapet har anført at kjøper ikke kunne forvente at badet i sin helhet var oppgradert, og at kjøper måtte påregne eldre grunnkonstruksjon på baderommet.

Sekretariatet er enig i at opplysninger om "Bad med nye overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017" medfører en uklarhet om hvor omfattende arbeidet i 2017 var, herunder hva som omfattes av "installasjoner og komponenter".

Likevel krysset selger "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om "tettesjikt/membran/sluk (ble) oppgradert/fornyet" ved arbeidet i 2017, og beskrev "(Rørlegger H. AS)". Det ble videre krysset "ja" på spørsmål om arbeidet ble byggemeldt, og selger opplyste om "Samsvarserklæring (Rørlegger H. AS)".

Selger krysset altså "ja" på spørsmål om tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert, uten at selger opplyste om at kun deler av de angitte bygningsdelene var oppgradert. Vi finner dermed at kjøper samlet sett hadde grunn til å forvente at både tettesjikt, membran, sluk, overflater, installasjoner og komponenter var oppgradert i 2017, og at dette var utført faglært av (Rørlegger H. AS). Sekretariatet finner også at opplysningene ga kjøper berettiget forventning om at det forelå dokumentasjon på arbeidet i sin helhet.

Det har i ettertid vist seg at (Rørlegger H. AS) kun har utført rørarbeid og skifte av sluk, og at det kun foreligger dokumentasjon på dette arbeidet. For det øvrige arbeidet har ikke selskapet klart å fremdrive dokumentasjon, eller informasjon om hvem som har utført dette. Vi forstår det dermed slik at det verken foreligger dokumentasjon på membran, varmekabler, overflater etc., noe kjøper etter sekretariatets oppfatning hadde berettiget forventning om ved salget.

Sekretariatet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det resterende arbeidet likevel er utført av faglærte, og det bemerkes at det er avdekket flere feil og avvik ved baderommet. Det opplyste firmaet har kun utført arbeid med rør og sluk, og ikke de øvrige viktige arbeidene på baderommet. Se til sammenligning FinKN 2015-086, FinKN 2019-561 og FinKN 2021-645.

Vi finner dermed at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Etter sekretariatets oppfatning er det videre klart at opplysninger om at faglærte har renover badet og at det foreligger dokumentasjon på arbeidet har virket inn på avtalen, og det bemerkes at baderommet ved salget fortsatt var innenfor reklamasjonsfristen etter håndverkertjenesteloven på 5 år. Ved opplysninger om at baderommet kun delvis var oppusset, og at dette delvis var gjort av ufaglærte, ville kjøper ha overtatt en betydelig større risiko for baderommets tilstand.

Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningssvikten likevel ikke har virket inn på avtalen, og vi kan ikke se at dette er sannsynliggjort slik saken er dokumentert.

Vi finner dermed at det foreligger opplysningssvikt om arbeid utført på baderommet i 2017, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i den etterfølgende korrespondansen etter sekretariatets vurdering som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til partenes øvrige anførsler relatert til avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt ulike vurderinger i saken av hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Sekretariatet fremholdt følgende ved utmålingen av prisavslaget:

Sekretariatet er enig i at det fremstår noe uklart i hvilket omfang arbeid på badet faktisk må utføres, og viser her til at det i reklamasjonsrapporten oppstilles arbeid for å verifisere bl.a. løsning på membran og monteringen av baderomsplatene og skinnene. Likevel omhandler opplysningssvikten i denne saken nettopp manglende dokumentasjon på arbeidet, som innebærer at kjøper hadde forventning om at badets utførelse ville kunne verifiseres av dokumentasjonen uten slik åpning. Når det heller ikke er fremlagt annen dokumentasjon som tilsier at faglærte likevel har utført membran, baderomsplater, varmekabler etc., må kjøper etter sekretariatets oppfatning kunne kreve kostnadene for å fremskaffe slik dokumentasjon, og å sikre at baderommet er bygget fagmessig.

At takstmannen påpekte enkelte av forholdene ved salget, herunder at det ikke var etablert dreksåpning under vegghengt toalett, kan vi ikke se at tilsier en annen løsning. Takstmannen vurderte forholdene til TG 1, og opplyste ikke at forholdene var feil eller at de måtte utbedres.

Hva gjelder flisene, ser vi riktignok at det ved slik verifisering også vil utføres arbeid på flisene. Likevel fremstår dette nødvendig for å undersøke og verifisere baderommets løsninger i tråd med hva kjøper kunne forvente ved salget, og vi finner dermed at arbeidet på flisene likevel ikke kan holdes helt utenfor prisavslaget.

Det bemerkes videre at det ved en undersøkelse av baderommet kan vise seg å være behov for enda mer omfattende arbeider, eksempelvis hvis det viser seg at membranen er lagt feil, eller at baderommet er utett med allerede eksisterende følgeskader.

Hva de endelige kostnadene vil være ved verifisering og anskaffelse av dokumentasjon fra faglærte, fremstår dermed svært uklart på dette tidspunktet. Vi ser at kjøper har krevd dekning for eventuelt uforutsette utgifter som kan påløpe ved avdekking av et større skadeomfang. Omfanget av nødvendig arbeid og kostnader er imidlertid kjøpers bevisbyrde, og sekretariatet har ikke anledning til å tilkjenne kostnader som enda ikke er avklart.

I sekretariatets vurdering må vi ta utgangspunkt i dokumentasjonen som er fremlagt for vår behandling, og finner det mest hensiktsmessig å foreta en noe skjønnsmessig utmåling i denne saken. Det bemerkes at denne utmålingen kun tar hensyn til de kostnadene som er dokumentert per nå, og at vi ikke har inntatt eventuelle ytterligere skader som avdekkes. Også usikre kostnader er vanskelig å tilkjenne kjøper på dette tidspunktet, og det bemerkes herunder at kjøper ikke nødvendigvis vil kunne kreve dekket kostnader til utbedring av baderomsplater og skinner, dersom det viser seg at arbeidet er utført korrekt. Dette innebærer imidlertid ikke at kjøper ikke kan ha krav på ytterligere kostnader ved avdekking av større skadeomfang, forutsatt at partene ikke har inngått en avtale om fullt og endelig oppgjør.

Kjøper har videre krevd dekket takseringskostnader i saken, noe kjøper har krav på som del av prisavslaget.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 50 000 med tillegg av utgifter til takst. Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper har etter sekretariatets vurdering av saken innhentet et tilbud fra rørlegger på totalrenovering av badet med en kostnad på kr 215 000 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig med totalrenovering av badet, og har altså i likhet med sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, med tillegg av utgifter til takst på kr 19 500. Nemnda har under tvil kommet til at også utgifter til innkjøp av dusjkabinett skal medregnes i prisavslaget, da nemnda legger kjøpers opplysning til grunn om at takstmannen hadde anbefalt dette som et skadeforebyggende tiltak. Samlet sett tilkjennes kjøper prisavslag med kr 76 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke sannsynliggjort at utbedringsarbeidene vil medføre at badet ikke kan anvendes mens arbeidene pågår og kravet tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).