

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-760

24.10.2023

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

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

Flere forhold – uriktig opplysning om totalrenovert bad? – sluk fra byggeåret – innvirkningsvilkåret – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om totalrenovering av bad i 2012. Etter overtakelsen avdekket kjøper at sluket på badet var fra byggeår. Kjøper oppdaget i tillegg vedlikeholdsmangler ved to dører, avvik ved ventilasjonen på bad og kjøkken, samt avvik ved lekkasjestopper på kjøkkenet. Foretaket anførte at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at sluket på baderommet ble skiftet ved renoveringen i 2012, og at de øvrige forholdene måtte anses som alminnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 316 320, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Eldre sluk
- Innerdør kan ikke lukkes
- Skyvedør er kun delvis malt og har defekt lås
- Kondens fra mekanisk avtrekk
- Avvik ved kjøkkenvifte
- Ufagmessig montert lekkasjevarsler på kjøkken

Leiligheten i Møre og Romsdal ble oppført i 1988.

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

Lekker toppleilighet med sydvendt takterrasse og herlig utsikt – Garasje

(...)

STANDARD

Gjennomgående moderne og lys leilighet. Bad/vaskerom er oppgradert i 2012, samme år ble det montert nytt kjøkken.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra HTH med under- og overskap, kjøkkenøy og hvite folierte fronter. Benkeplate av laminat. Flis mellom under- og overskap. Spotter i overskapene, på undersiden. Aqua stopp i benkeskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap. Alle hvitevarer kan medfølge i salget om ønskelig.

Bad/vaskerom: Baderomsinnredning med heldekkende servant, benkeplate i spesial granitt. Lang benkeplate med opplegg og rom for vaskemaskin og tørketrommel under. Stort vegglimt speil over hele benkeplaten.

Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Bidet. Baderomspanel på vegger. Belegg på gulv. Varmekabel i gulv. Varmtvannsbereder av stål på 115 liter, plassert i bod ved siden av bad. Vaskemaskin og tørketrommel følger med salget om ønskelig.

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

Generelt fremstår boligen med god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referansenivå tatt i betraktning.

(...)

Det er opplyst fra at bad/vaskerom er rehabilitert i 2012 med nye overflater og innredninger med tilbehør. Samme år så er det montert nytt kjøkken med hvitevarer. Se forøvrig under de respektive posteringene i takstrapporten.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registret skade eller vesentlig mangel.

(...)

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bad/vaskerom er totalrehabilitert i 2012 med nye overflater og innredning med tilbehør. Kjøkken innredning er ny fra 2012 med hvitevarer og aqua stopp ventil i benkeskap. Avtrekksvifte/mekanisk avtrekk for hele leiligheten er også ny fra 2012.

(...)

TG 1 1.1.1 - Bad/vaskerom – Overflater

Her vurderes: Eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Belegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger og tak-ess i himling. Fall til sluk.

Merknader: Mindre avvik på fallforhold på gulv, men innenfor referansenivå grunnet oppbrett på terskel.

TG 1 1.1.2 - Bad/vaskerom - Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: Membran og tettesjikt. Dette vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.

Belegg med oppbrett på gulv, baderomspanel godkjent som membran på vegg.

Sluk av type soil er kontrollert.

Merknader: Dokumentasjon på membranarbeider gulv er noe mangelfull ved befaringstidspunktet, men dokumentasjon for utført membranarbeid på gulv kan forevises senere om ønskelig, i følge eier. Bekreftet utført av fagfolk Malermester M. Ellers ingen registrerte skader på membran på gulv eller vegger.

TG 1 1.1.3 - Bad/vaskerom - Sanitær og ventilasjon

Her vurderes: Rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut i fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Servantskap med heldekkende servant i spesial granitt med tilhørende armatur. Opplegg for vaskemaskin, benkeplate i spesial granitt over vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjkabinett, bidet og vegghengt klosett med innebygd sisterner.

Stoppekran for trykkvann.

Ventilasjon er mekanisk avtrekk i himling, styres fra kjøkkenventilator.

Merknader: Skade/sprekk på bidet. Ingen kjente lekkasjer i servantskap eller tilknyttet utstyr så langt dette var mulig å se på befaringstidspunktet. Normal ventilasjon.

(...)

TG 1 Kjøkken m/innredning

Her vurderes: Om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes , vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite folierte fronter og kjøkken øy, denne er fra 2012. Benkeplate av laminat med nedfelt rustfri stål oppvaskkum med tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin og ventilator over stekesone som er komfyr. Opplegg for kjøleskap. Flis over benk. Aqua stopp i benkeskap.

Merknader: Ingen kjente lekkasjer i benkeskap, eller tilknyttet utstyr så langt dette var mulig å se på befaringsstidspunktet.

(...)

TG 1 4.2 Dører og porter

Her vurderes: Ytterdører med hensyn til lukkemekanismer og utvendig belistning/beslag.

Entredør av stål malt.

Merknader: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

TG 1 VVS

Her vurderes: Ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

(...)

VVS GENERELT:.

... Elektronisk vannstopper med føler på gulv under kjøkkenbenk.

(...)

LUFTBEHANDLINGSSANLEGG: Mekanisk avtrekk fra våtrom og gjesterom/sov. Styrt fra kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregat er plassert i kott bak kjøkken med tilkomst via dør i entre.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2012. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: "Nei."

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "Vann og Rør: (rørlegger M.), Elektrisk: (elektrofirma M.), Snekkerarbeid: Tømrer (F.), benkeplate HTH kjøkken, speil på vegg: (glassfirma R.)."

Redegjør for hva som er gjort og når: "2012 - Totalrenovering av bad: Montering av baderoms plater og våtroms belegg. Nytt klosett og kraner + montering av Bidè. Granitt steinplate med helstøpt vask og vegglimt speil over hele benken med vaskemaskin og tørketrommel under benk. Montering av veggmontert speil med lys og nye stikkontakter."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja. Godkjente Baderomsplater montert av tømrer (F.). Våtromsbelegg montert av godkjent firma: (malermester S.)."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Ja."

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.21, og overtatt av kjøper den 15.9.21.

Kjøper reklamerte over en rekke forhold overfor foretaket den 21.1.22. Det ble i den forbindelse innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann R. datert 22.2.22:

Historikk og hendelsesforløp, kjøpsopplysninger, beskrivelse av objektet det er reklamert på etc.

... 1. Gulvsluk i bad

Kjøper oppdaget sterk lukt i bad (kloakkluft) og dusjkabinett tatt frem. Det ble da registrert at sluken ikke var rengjort. Det ble i forbindelse med dette også konstatert at sluket ikke var nytt, noe kjøper forventet i følge de opplysninger som var gitt i salgsopplysningene som forelå ved salget.

2-3. Dør mellom entre/stue/kjøkken og skyvedør

Malte dører i treverk. Kjøper oppdaget at dør mellom entre/stue/kjøkken ikke kunne lukkes og at skyvedør mellom kjøkken/ stue og gang ved bad var treg å lukke, lås var defekt og døren var forsøkt malt men ikke ferdigstilt. I følge kjøper stod begge disse dørene i åpen stilling ved visning/overtakelse og de ble heller ikke inspisert av kjøper før en god stund i etterkant av innflytting. Eierskifterapporten sier ingen ting om mangler/feil ved dørene og eier har heller ikke gitt noe informasjon om disse forhold.

4-5. Kondens på disponibelt rom fra ventil, manglende funksjon i kjøkkenvifte

Sentralavtrekksvifte, ukjent årstall når den var ny, er plassert i et loftsrom/kott tilliggende leiligheten (tilkomst via denne leiligheten). Her er også vifter for flere leiligheter plasserte. I forbindelse med reparasjon/utskifting, må kostnader ved dette dekkes av den enkelte sameier. Dette fremgår av sameiets vedtekter. I forbindelse med matlaging og dusjing registrerte kjøper at det dannet seg mye kondens på badet, det kom vanddrypp fra en ventil i et disponibelt rom samt at vifte på kjøkken ikke fungerte når det ble laget mat (dårlig avtrekk).

(...)

Beskrivelse/observasjon av reklamerte forhold, omfang, avvik fra referansenivå, påregnelighet og utbedring.

... 1. Gulvsluk i bad

Sluket, som er fra byggeåret 1988 har ikke blitt skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet. Vår inspeksjon fastslår at dette tilfredsstiller krav til tetthet både med hensyn til gjenværende brukstid (levetid for soilrør/støpejerns sluker i bad er minst 80 år, kanskje over 100 år) og at sluket har en fungerende klemring uten noen form for skader. Det er ikke vanlig å skifte ut dette i forbindelse med rehabilitering, dersom sluket er i god stand selv om levetiden er noe redusert. Dette er ikke et avvik ut fra referansenivået og utskifting kan heller ikke forventes slik vi vurderer det. Ved utskifting av sluk mellom brannskiller, krever dette også søknad til kommunen og kostnadene ved å skifte ut et fungerende sluk, med lang gjenværende brukstid, vil selvsagt ikke stå i forhold til det en kunne oppnådd ved å skifte dette ut.

Begrepe eller opplysningene, rehabilitert/totalrehabilitert, totalrenovert og oppgradert kan være forvirrende og uoversiktlig for en kjøper og her burde takstmann benyttet begrep som var forståelig, eller forklart tydeligere hva han legger i disse opplysningene. Begrepet rehabilitering i bygningssammenheng, defineres bla. som å istandsette til opprinnelig standard, eller sette bygningen/bygningsdeler i brukelig stand. Dette kommer under/innenfor begrepet vedlikehold, men også med elementer av utvikling eller fornyelse. Rehabilitering medfører som regel utskifting til dagens standard og representerer dermed et verdibevarende vedlikehold. Begrepene er langt fra entydige og kan dermed forklares ulikt.

2-3. Dør mellom entre/stue/kjøkken og skyvedør

Dør mellom entre og stue/kjøkken, tar i karm og må justeres. For å justere døren må listverket fjernes forsiktig på begge sider, karm justeres og det må monteres nytt malt listverk. Skyvedør mellom stue/kjøkken og gang ved bad, tar i karm, har defekt lås, mangler styrepinne ved gulv og må justeres. Døren er kun delvis malt og må males. For å justere døren må listverket og dekklister fjernes forsiktig, defekt lås og manglende styrepinne må erstattes med nytt. Nytt malt listverk må monteres etter justering og døren må slipes/grunnes og males.

4-5. Kondens på disponibelt rom fra ventil, manglende funksjon i kjøkkenvifte

Utbedres ved at sentralavtrekksvifte skiftes ut. Pris er innhentet fra ventilasjonsfirma og inngår i kalkylen.

VURDERING AV AVVIK MOT REFERANSENIVÅ:

Det er ingen avvik for de forholdene det er reklamert på slik vi vurderer dette. Dette gjelder for punkt 1. For punkt. 2,3, 4 og 5 er det heller ingen avvik, dette å betegne som vedlikeholdsarbeid.

GRUNNLAG FOR PÅREGNELIG TILSTAND:

Vår vurdering er at kjøper ikke kan påregne eller forvente at sluket i badet var nytt, selv om det i salgsdokumentene var gitt opplysninger om at badet var rehabilitert/totalrehabilitert/oppgradert. Det er ikke påregnelig for kjøper at dører tar i karmen etc. og at ventilasjonsanlegget ikke fungerer som det skal når en overtar en bolig. Verken i eierskifterapport, salgsprospekt eller egenerklæring var det gitt noen opplysninger om disse forholdene. Hvorvidt eier kunne vite at ventilasjonen var defekt og funnet ut at dørene hadde feil/mangler slik det er blitt registrert i etterkant etter overtakelsen, mener vi hun ikke kan lastes for. Disse forholdene burde etter vår vurdering blitt observert av takstmann som utarbeidet eierskifterapporten, i tillegg til at selger måtte være kjent med noe av dette og burde gitt opplysninger om til kjøper.

(...)

Svar på mandat/oppsummering

... Lokal utbedring av sluket er ikke mulig slik vi vurderer det. Sluket er plassert i et brannskille mellom 2 boenheter og er tilkoplek eksisterende soilrør under himling i underliggende leilighet. Skal sluket skiftes vil dette medføre at hele badet må rives og bygges på nytt. Vi er bedt av Help om å estimere kostnader ved å skifte ut sluket og grovt estimert pris er; ... Grovt estimert, ca. kr. 200.000,- eks. mva.

(...)

Beregning

Kostnader inkl. taksmannshonorar

UTBEDRING OG KOSTNADER VED SKADE: Viser til vedlagte spesifiserte kalkyle, kr. 78.500,- eks. mva. Denne summen inkluderer eventuell kompensasjon for sluket mht. kjøpers forventning.

KOSTNADER RAPPORT: Reisetid, kjøring, befaring/registrering, utarbeidelse av rapport med kalkyle – kr 19.800,00 eks. mva.

98 300

Takstmann R. beskrev videre i e-post datert 25.2.22:

Ja, totalen er kr. 98.300,- eks. mva.

Denne fremkommer slik:

Kostnader ved reklamerte forhold, mandatets pkt. 2, 3, 4 og 5 - kr. 21.000,- eks. mva.

Kompensasjon for at sluket ikke er utskiftet, mandatets pkt. 1, jfr. beregning i pkt. 1.5.2 i kalkyle – kr. 57.500,-

Sum kostnader alle punkt iht. mandat, kr. 78.500,- eks. mva.

Kostnader ved utarbeidelse av rapport kr. 19.800,- eks. mva.

Sum kostnader for utbedring av feil/mangler og rapport - kr. 98.300,- eks. mva.

Sum kr. 200.000,- eks. mva. kommer ikke i tillegg, dette er et estimert beløp som du ba meg beregne for å skifte sluket.

Av dette beløpet har vi beregnet en kompensasjon på kr. 57.500,- eks. mva., jfr. epost datert 11.02.2022. Dette er også inntatt og forklart i rapport side 6 og i post 1.5.2 i kalkylen.

Kjøper innhentet videre pristilbud fra firma K. etter befaring, for utbedring av ventilasjonen til kr 4 963 inkl. mva. Kjøper opplyste også at de hadde kontaktet flere lokale firmaer, som ikke ville påta seg å skifte baderomssluket lokalt og samtidig gi garanti for arbeidet.

Kjøper avdekket ytterligere forhold ved boligen, og det ble reklamert bl.a. over avvik ved den elektriske lekkasjevarsleren på kjøkkenet den 4.7.22. Det ble også reklamert over øvrige forhold,

som kjøper frafalt etter nærmere undersøkelser.

Det ble fremlagt en rapport fra takstmann W. datert 4.7.22, hvor kostnadene tilknyttet utbedring av lekkasjevarsler på kjøkkenet var estimert til kr 1 875 inkl. mva. I rapporten fremgikk det bl.a. følgende:

5,0 Elektrisk lekkasjevarsler i kjøkkenbenk.

... Varslersløyfe er ikke fagmessig montert, og vil ikke fungere tilfredstillende ved en lekkasje (bilde14).
Fagmessig montering for å fange opp lekkasje på gulv og i skap må utføres.

I rapporten var også flere av de øvrige forholdene omtalt og vurdert, og det er fremlagt faktura for rapporten på kr 18 275 inkl. mva.

Kjøper fremsatte videre et økt krav på kr 31 108 inkl. mva. tilknyttet renovering av badet, under henvisning til at det ble avdekket at speil og dusjkabinett var limt og dermed ikke kunne brukes om igjen ved utbedringen.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

3.1. Badet

Selger opplyser at hun ikke kjenner til feil og avvik ved badet, ettersom det ble engasjert fagfolk ved utførelse av badet i 2012, og badet har fungert som normalt siden. Heller ikke selgers takstmann opplyser at han har kjennskap til feil og avvik ved badet.

(...)

3.2. Dør, skyvedør, kondens og kjøkkenvifte

Selger og selgers takstmann opplyser at de ikke kjenner til feil og avvik ved øvrige forhold.

(...)

For øvrig har Selger ovenfor selskapet opplyst om at døren alltid sto åpen, og at hun ikke har tenkt over at døren har vært tregere enn da hun overtok leiligheten i 2012. Hun er ikke kjent med at låsen på døren mellom stue og inngang ikke fungerer. Hva gjelder kondens og defekt kjøkkenvifte har selger opplyst om at dette er helt ukjent for henne.

(...)

Selger og selgers takstmann opplyser at de ikke kjenner til feil og avvik ved speil og dusjkabinett ved badet. Selger opplyser at speil og dusjkabinett har fungert som normalt, og selgers takstmann opplyser at det ikke var synlige forhold å opplyse om på befaringstidspunktet.

(...)

Selger opplyser videre at dusjkabinett stammer fra kjøp av bolig, og selger har ikke limt dusjkabinettet siden.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble opplyst at badet var totalrenovert, og kjøper hadde da berettigede forventninger om at også sluket var skiftet. Både selger og takstmannen måtte ha kjent til de påberopte forholdene, og det forelå opplysningssvikt om alle avvikene. Uansett hadde kjøper høye forventninger til boligens standard, og det forelå dermed en vesentlig mangel. Vedrørende reklamasjonsinnsigelsen ble det bemerkt at kjøper først flyttet inn i oktober, bodde noe til og fra i forbindelse med innredningen av boligen, og flyttet ordentlig inn i desember 2021.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnader og kjøpers egenandel under boligkjøperforsikringen på totalt kr 316 320, jf. avhl. § 4-12. Videre ble det krevd forsinkelsesrente fra 3.4.22, jf. forsinkelsesloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger ga konkrete opplysninger om arbeidet som var gjort på badet, og

kjøper kunne dermed ikke forvente at sluket var skiftet da dette ikke ble nevnt. Verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdene. Dersom forholdene var såpass fremtredende at selger og takstmannen måtte ha kjent til de, skulle også kjøper ha avdekket og reklamert over forholdene på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-19. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, og måtte anses som alminnelig vedlikehold som ikke utgjorde avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper på bakgrunn av det totale opplysningsbildet ikke kunne forvente at det var skiftet sluk ved renovering av baderommet i 2012, og det var fastslått av fagkyndige at sluket var etablert i tråd med forskrifter og vanlig i byggeskikk på renoveringstidspunktet. Det var heller ikke avdekket noe utbedringsbehov som følge av slukets alder. Sekretariatet kunne dermed ikke se at slukets alder utgjorde noe avvik ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. For de øvrige forholdene fant sekretariatet at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå en opplysningssvikt foretaket kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller at forholdene samlet sett kunne anses som en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for dør, skyvedør, kondens eller kjøkkenvifte. Det vises her til sekretariatets grundige begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Det er derfor ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til foretakets reklamasjonsinnsigelser for disse forholdene.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om det foreligger opplysningssvikt om sluket på badet. Om dette ble altså følgende angitt i egenerklæringen:

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "Vann og Rør: (rørlegger M.), Elektrisk: (elektrofirma M.), Snekkerarbeid: Tømrer (F.), benkeplate HTH kjøkken, speil på vegg: (glassfirma R.)."

Redegjør for hva som er gjort og når: "2012 - Totalrenovering av bad: Montering av baderoms plater og våtroms belegg. Nytt klosett og kraner + montering av Bidè. Granitt steinplate med helstøpt vask og vegglimt speil over hele benken med vaskemaskin og tørketrommel under benk. Montering av veggmontert speil med lys og nye stikkontakter."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja. Godkjente Baderomsplater montert av tømrer (F.). Våtromsbelegg montert av godkjent firma: (malermester S.)."

Det er derimot på det rene at badet ikke ble totalrehabilitert, i den forstand at alle badets bestanddeler ble skiftet. Sluket ble ikke skiftet. Isolert sett foreligger det en uriktig opplysning, eventuelt en tilbakeholdt/underkommunisert opplysning. Særlig på punkt 2.1 mener nemnda selger hadde en klar foranledning til å være tydelig på at rehabiliteringen ikke omfattet sluket.

Nemnda viser imidlertid til at det ikke er noe galt med sluket. I reklamasjonsrapporten av 15.2.22 uttaler takstmann R. bl.a. følgende:

Sluket, som er fra byggeåret 1988 har ikke blitt skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet. Vår inspeksjon fastslår at dette tilfredsstiller krav til tetthet både med hensyn til gjenværende brukstid (levetid for soilrør/støpejerns sluker i bad er minst 80 år, kanskje over 100 år) og at sluket har en fungerende

klemring uten noen form for skader. Det er ikke vanlig å skifte ut dette i forbindelse med rehabilitering, dersom sluket er i god stand selv om levetiden er noe redusert. Dette er ikke et avvik ut fra referansenivået og utskifting kan heller ikke forventes slik vi vurderer det.

Nemnda har derfor kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8, ikke kan anses oppfylt. Nemnda kan vanskelig se at en tilleggsopplysning om at sluket på badet ikke ble skiftet under rehabiliteringen i 2013 – fordi det er velfungerende og fortsatt hadde lang antatt levetid – ville ha påvirket budet eller budets størrelse. Det foreligger derfor heller ikke mangel for dette forholdet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).