

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-841

27.11.2023

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

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

Feil ved avløpsrør – selgers kunnskap – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1995/96 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.20. I tilstandsrapporten var VVS gitt TG 1, og det var opplyst at boligens røropplegg fungerte etter en enkel test på befaringsdagen. En leietaker skrev før salget til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten at tilstandsrapporten var "*noe mangelfull*", og at det ikke var nevnt noe om at rørsystemet i boligen skulle vært byttet. Kjøper oppdaget "klukking" i rør og vann som rant sakte etter overtakelsen, og det ble foretatt spyling av kjøkkenavløpet 20.11.20 og 16.2.21.

Undersøkelse av avløpet 16.9.22 medførte at det ble skiftet to durgo-ventiler på kjøkkenet og senere kamerainspeksjon avdekket at kjøkkenavløpet hadde for liten dimensjon og dårlig fall. Kjøper reklamerte den 30.9.22 over kloakksystemet. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at det var reklamert for sent, samt at selger bestred kjennskap til forholdet. Kjøper fremla bekreftelse fra tidligere leietakere på at de ved flere anledninger hadde opplevd klukkelyder fra avløpet i vasken på kjøkkenet og hadde varslet selger muntlig om dette flere ganger. Foretaket nektet å fremlegge en skriftlig forklaring fra selger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 160 341, samt forsinkelsesrente fra 6.2.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsrør, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1995/96.

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

Standard

Boligen har gjennomgående god standard utenom et par punkter som gjelder:

(...)

- Bad hoveddel. TG2 på grunn av svakt fall i dusjsonen og manglende avrenning av lekkasjevann til sluk utenfor dusjsonen.

- Bad sokkel. TG2 er satt på grunn av gulv har motfall, bom i flis og våtromsplater bærer preg av ufagmessig utførelse. (...)

I tilstandsrapporten datert 3.3.20 med befaringsdato 22.1.20 fremgikk bl.a.:

Konklusjon:

Bolig fra 1996, tilbygget i 2007. Garasje oppført i 2005 og tilbygget med entre og bad i 2017. Kjøkken og bad i hoveddel fra 2013. De fleste vinduer er byttet siden byggeår. Det registreres vann innsig i utvendig sokkel

bod mot vest. Bad i sokkel leilighet er i hovedsak fra byggeår og oppgradering vil på sikt være påregnelig. For detaljert beskrivelse av boligens bygningsdeler, henvises det til rapportens respektive punkter. (...)

Kjøkken sokkel leilighet TG: 1

(...) Kjøkken er fra antatt 2009-10, opplyst av selger. Utover normal bruksslitasje så vurderes kjøkkenet å fungere som tiltenkt.

Kjøkken hoveddel TG: 1

(...) Kjøkken fra 2013, opplyst fra tidligere prospekt ved avhending. Utover normal bruksslitasje så vurderes kjøkkenet å fungere som tiltenkt. (...)

VVS TG: 1

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Ja

Det er etablert avløp og vann opplegg til garasje leilighet i 2017. Rør og avløp av plast. Rør i rør skap til garasje er etablert på bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Totalvurdering

Vann og avløp av kobber og plast. Boligens rør opplegg fungerte etter en enkel test på befaringsdagen. Det er etablert 2 varmtvannsberedere på bod/teknisk rom i sokkel. Rørfordeler skap på bad i garasje har ikke etablert sikker avrenning til gulv med sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Etablere drenering til rørfordeler skap i garasje. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger kjøpte boligen i 2018, og ikke hadde bodd i boligen. 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 soppskader?

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: (A.)

Redegjør for hva som er gjort og når: "Nytt bad i garage mai 2017 og bad hovedhus" (...)

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Nei"

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: "Nei"

5. Kjenner du til om det er /har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja Litt fukt i utvendig bod kjeller" (...)

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

Leietaker M. sendte e-post til selgers takstmann den 29.5.20, før salget av boligen:

Heisann!

Viser til tilstandsrapport for (boligens adresse). Vier til at tilstandsrapporten er noe mangelfull, da vi ikke var hjemme da du var der på befaring. I tilstandsrapporten står det hverken noe om at rørsystemet i huset skulle vert byttet. Det står ei heller noe om vannskaden på stua ved skyvedør veranda. Vedlagt finner du et par videoer (dette både fra hoveddel og sokkeletasje og bilder samt en skaderapport vi fikk da vi flyttet inn i (boligen) som beskriver skadene. (...)

Takstmannen svarte leietaker M. samme dag:

Hei. Er det dere som bor der nå?

Leietaker M. svarte takstmannen:

Hei, nei vi har nettopp flyttet (flyttet ut derifra 1. Mai) Pr dd. Bor det ingen der andre der, enn hun som leier oppe på garasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen "klukking" i rør, og vann som rant sakte. Kjøper har fremlagt faktura fra K. AS av 20.11.20 for spyling av kjøkkenavløp på kr 4 863. Kjøper opplyste at etter dette ble forholdet bra. I faktura av 16.2.21 fra K. AS fremgikk kostnader på kr 4 863 for spyling av kjøkkenavløp. I faktura 16.9.22 fra K. AS fremgikk kostnader på kr 9 202 for sjekk av avløp, samt skifte av 2 durgo-ventiler på kjøkken.

Kjøper reklamerte den 30.9.22. Det ble opplyst at det var avdekket problemer med kloakksystemet i boligen, at det måtte gjennomføres en sjekk av avløpet.

Kjøper opplyste følgende til foretaket den 5.10.22:

Forholdet ble oppdaget etter at man spylte rørene uten at dette bedret situasjonen. Se vedlagt faktura. Status nå er at rørlegger er kontaktet for å gjennomføre nødvendige utbedringer slik at man får vann på kjøkkenet og slik at mine klienter kan benytte boligen. Det foreligger ikke bilder pr. dags dato, men det vil bli produsert en rapport i ettertid.

Kjøper skrev den 9.10.22 følgende til foretaket:

Vi tok over huset 01.09.20.

Det tok ikke mange dager før vi reagerte på at det var veldig mye klukkelyder i kloakkrørene fra kjøkkenvasken oppe og nede i sokkel leiligheten og at vannet rant veldig s. Lydene kommer da det blir tømt vann eller etter at en bruker vann. Vi tenkte først at det kanskje kom av at huset har stått tomt ganske lenge uten at det har blitt brukt vann. Men lydene ga seg ikke. Vannet begynte og renne sakt ned i sluket. Da leieboerne våres (vår datter og kjæresten) kom opp og fortalte at det kom vann opp av vasken 08.10.20 ringte vi (K. AS) dagen etter. De kom da og spylte kloakkrøret fra vasken i sokkelen. De mente da at det skulle være bra nå. Klukkelydene var der fortsatt.

Så det var samme som skjedde igjen i Februar 2021. Nok en gang med spyling. Lyder og bråk har det vært i røra hele tiden frem til vi måtte kontakte (K. AS) nok en gang i september 2022. De satt da inn Lufteventiler under vasken på kjøkkenet oppe og nede.

Da de mente at det var vakum i røra. Gikk bra i to dager. Så stoppet vannet og renne ned i vasken. det slo opp i side kummen. Nok en runde med (K. AS).

De tok da av lufteventilene. Vannet rant ned som normalt. Men nå var det to åpne kloakkrør under hver kjøkkenvask.

Fare for at det kunne komme vann opp av dette åpne røret nede i sokkelleiligheten. Fikk da beskjed av Rørleggerne at her er det noe som ikke stemmer. Må inn med kamera i kloakkrøret. Dere bør kontakte Boligkjøpsforsikringen. Da det har vært problemer helt siden dere tok over. Vi trodde at feilen ble løst ved første gang. Så det som ikke burde skje kjedde. det kom opp vann fra røret under vasken i sokkel leiligheten. Så da måtte (K. AS) komme med kamera.

Så hele problemet ligger i kloakksystemet.

I rapport fra K. AS av 12.10.22 fremgikk bl.a.:

Sein avrenning ved 2 kjøkken.

Vi fikk oppdraget med å finne ut årsak/utbedre problemet med 2 kjøkkenvasker med veldig treg avrenning.

Vi har prøvd med det enkleste tiltaket først nå, det er å plassere en vakum ventil på avløpet i kjøkkenbenken. Det ble gjort fordi avløp fra kjøkken var for liten dimensjon å få til å spyle avløpet. Da måtte vi åpne en vegg i kjeller. Det viste seg at det ikke var noe løsning med vakumventilen og kunde åpnet opp vegg/kasse i kjeller så vi fikk satt inn en stakeluke. Fra den ble det spyllt opp avløpet. Det viste seg at rør var full av fett. Vi fikk da spyllt ut fettene og avløpet fungerte som det skulle igjen. Vi brukte kamera for å se om røra var rein, noe den ble etter spyling. Vi oppdaget også at avløp som lå under gulvet var det litt dårlig fall på. Fra stakeluke 2,20m-5,44m på strekket.

Etterskrift pr. 02.11.2022

Vi er bedt av kunde å bekrefte følgende:

- a. Avløpsrøret i gulvet har ikke tilstrekkelig fall og er derfor ikke forskriftsmessig
- b. Det er sannsynlig at avløpet går tett igjen og at det er behov for jevnlig spyling, kanskje årlig. Spyling av avløp har pr. i dag fastpris på kr. 5281,- ink.mva
- c. Den optimale løsningen er å meisle opp gulv og legge nytt avløp med riktig fall, for å unngå at avløpet jevnlig går tett.

I reklamasjonsrapport fra B. AS av 2.1.23 fremgikk bl.a.:

Avdekte/påberopte forhold: Dårlig avrenning i avløpsrør innvendig i boligen (...)

Det har etter overtagelse av boligen blitt oppdaget at det er dårlig avrenning på avløpsrør, noe som har forårsaket tette avløp. Det er utført inspeksjon av avløpsrøret og oppsteking av dette av (K. AS) rørleggerfirma.

Det ble utført spyling og kamerainspeksjon av avløpsrøret inne i huset og det ble registrert at det var tilnærmet flatt avløpsrør i grunnen inne i huset, til dels motfall, men fall på røret utenfor huset.

På min befaring den 18.11.2022, så var det fortsatt treg avrenning, det hadde vært forsøkt å få til bedre lufting av avløpet ved bruk av durgoventiler, dette for å prøve å skape overtrykk i røret, men dette tiltaket hadde ikke hjulpet på treg avrenning. Det ble forsøkt funnet lufting av avløpsrørene over tak, men dette var ikke å se.

Etter opplysninger fra leietager, så har det vært problemer med avløpsrørene i boligen tidligere og det har vært tilbakeslag i sokkelleiligheten for noen år siden.

På befaringen så var det rørleggere fra (K. AS) til stede, og etter en prat med de så ser de som eneste alternativ at rørene i grunnen inne i huset er lagt feil, altså med for dårlig fall.

Noe kameragjennomkjøring i røret hadde vist.

Problemet synes å være pga. håndverkerfeil og manglende lufting og tilstrekkelig fall på røret i grunnen inne i huset. (...)

1.2 Konsekvens av feil og mangel, samt manglende opplysning.

Konsekvensen av for dårlig avrenning og manglende lufting av avløpsrørene er tilstopninger og tilbakeslag er at avløpsrørene må stokes opp minst en gang pr. år og faren for ytterligere tilbakeslag er tilstede, med vannskader i sokkelleiligheten som resultat. (...)

I byggeforskriften fra 1985, så skal avløpsrør legges slik at det hindrer tilbakestrømning og det bør være overtrykk på røret, altså lufting over høyeste punkt.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 108 000.

Kjøper spurte selgers takstmann om e-posten fra leietaker M. av 29.5.20 ble videresendt selger.

Takstmannen svarte den 2.2.23 følgende til kjøper:

Hei. Den ble ikke videresendt. Regnet med at selger også ble varslet og vet heller ikke om boligen var solgt. Dette var jo nesten et halvt år i etterkant av min befaring. Jeg kjenner heller ikke e-post senders motiv eller bakgrunn for å synliggjøre dette så lang tid etter. Da jeg var på befaring var rørsystemet funksjonelt og skade i parkett godt synlig.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra tidligere leietakere M. og S., datert 4.2.23:

Viser til samtale av 03.03.2023 der du trengte bekreftelse fra oss angående forhold med avløpssystemet i (boligens adresse).

Vi har som nevnt tidligere leid (boligens adresse) (hoveddel, første og andre etg) av (selger). Vi leide fra august 2019 til mai 2020, og var trolig de siste leietakerne i denne boenheten.

Ved flere anledninger har vi opplevd "klunkende" lyder fra avløpet i vasken på kjøkkenet, (M.) mener også at dette problemet oppstår ved bruk av vaskemaskin på bad, men (S.) er ikke kjent dette. Spesielt ille var dette da det ble tappet vann i sokkelen eller om oppvaskmaskina gikk. Vi forsøkte med Mudin og hadde inn (S. sin) bror som er faglært rørlegger for å se på saken, uten at vi kom videre med det. Vi har også varslet (selger) muntlig om dette ved flere anledninger.

Mot slutten av leieforholdet, tilbragte (selger) en del tid hos oss både når vi var til stede og ikke, grunnet vedlikeholdsarbeider. I flere av disse periodene laget naturligvis vasken samme lyd, så at (selger) ikke har hørt disse nekte vi å tro. Hun har også blitt gjort oppmerksom på dette når vi har hørt det mens hun har vært til stede, der har vi sagt "der, nå var klunkinga der igjen..." hvorpå hun har bortforklart dette med "jeg vet, det er sånn i hele nabolaget". Etter dette har vi ikke tenkt så mye over det i grunn.

(Selgers) ektefelle, (B.), har også garantert hørt dette, men vi har ikke gjort han obs på dette.

Derfor bekreftes det at (selger) visste om at det var noe som ikke stemte med avløpssystemet i huset (mulig hun trodde det var slik i hele nabolaget...), og vi har gjort henne obs på dette ved flere anledninger. Det er også sendt over bevis og bekreftelse på dette til takstmann i forkant av salg av huset.

Kjøper har fremlagt tilbud fra R. AS datert 9.6.23 på kr 128 575 og faktura for TV-inspeksjon på kr 12 838. I fakturaen fremgikk det at *"Avløpsrør fra kjøkken 1. etg og sokkel som regelmessig går tett. Det er kjørt kamara og tatt video som viser motfall på rør som ligger i gulvet i sokkeletg. Rør må lokaliseres hvor traseen på den er."*

Foretaket opplyste i avslag av 27.2.23 at selger stilte seg *"uforstående"* til påstand fra leietaker.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ba i brev av 24.8.23 og 29.8.23 om at foretaket oversendte selgers forklaring. Foretaket nektet å fremlegge denne, under henvisning til sin taushetsplikt. Foretaket forklarte likevel at leietaker M. ifølge selger ikke hadde varslet om klukkelyder, eller avvik ved rørene. Foretaket opplyste at leietaker M. eide en stor hund, og på et tidspunkt ble rørene tette. Selger var ifølge foretaket heller ikke kjent med korrespondansen mellom leietaker og takstmann. Videre hadde selger ifølge foretaket forklart at leieforholdet mellom selger og leietaker M. var preget av en pågående konflikt, da leietaker ikke ønsket at boligen skulle selges.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av tilbakeholdte opplysninger om dårlig avrenning i rør i boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at VVS-anlegget fikk TG 1 i tilstandsrapporten og at det ikke ble gitt noen risikopplysninger knyttet til anlegget. Det var innhentet bekreftelser fra leietaker og naboer som underbygget at selger kjente til problemet med avløpet. Reklamasjonsfristen startet ikke å løpe før i september 2022 når problemet på nytt var tilbakevendende og man ble gjort klar over av rørlegger feilen ved avløpet. Takstmannen som utførte tilstandsrapporten hadde bekreftet å ha mottatt e-post om avløpsrør fra utleietaker, men videresendte den ikke til selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 160 341, samt forsinkelsesrente fra 6.2.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-7, og at det uansett var reklamert for sent, jf. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper oppdaget klukkelyder like etter overtakelsen, og kjøpers reklamasjon to år senere var dermed for sent fremsatt. Selger var ikke kjent med forholdet. Selger hadde ikke selv bodd i boligen, og selger kunne ikke identifiseres med leietakeren. Hva gjaldt e-post fra leietaker og naboer viste foretaket til at det i bevismessig sammenheng måtte legges størst vekt på tidsnære bevis, jf. bl.a. FinKN 2018-952. Takstmannen påpekte at boligens røropplegg fungerte etter en enkel test på befaringsdagen, og var på befaringstidspunktet ikke kjent med avvik. E-posten fra leietakeren ble mottatt flere måneder etter at befaringen ble utført, uten en presis angivelse av forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og bemerket at reklamasjonsfristen først startet å løpe i september 2022. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering, bl.a. basert på leietakers uttalelser og den omstendighet at foretaket nektet å fremlegge dokumentasjon på selgers forklaring, til at det forelå sannsynlighetsovervekt for at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at reklamasjonen må anses rettidig, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse:

Slik vi forstår saken, forelå det altså behov for spyling/vedlikehold av avløpsrøret allerede kort tid etter salget, men svikten ved avløpsrøret, og dermed opplysningssvikten ble først kjent for kjøper da det ble klart for kjøper at det måtte foretas grundigere undersøkelser ifm. skifting av ventiler 16.9.22. Frem til dette tidspunktet hadde det kun vært foretatt spyling, og kjøper hadde da ingen grunn til å tro at det var mangler ved avløpsrøret. Se til sammenlikning nemndas uttalelse i FinKN 2013-240:

"Når det gjelder avløpet, forklarer selgeren at han måtte spyle dette ved et par anledninger i sin eiertid. Dette er etter nemndas syn ikke uvanlig. Behov for sporadisk spyling av tett avløp er ikke nødvendigvis tegn på feil eller mangel ved avløpet."

Det var dermed først i september 2022 at kjøper fikk beskjed av rørleggerne at det var noe som ikke stemte, og de måtte inn med kamera i kloakkrøret. Av rapport fra K. AS 12.10.22 fremgikk bl.a. at det var ved innsetting av ventiler at de fant at avløp fra kjøkken hadde for liten dimensjon. Det ble senere konstatert dårlig fall på avløpsrøret. Reklamasjonsfristen startet dermed etter vårt syn å løpe i september 2022.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7, har sekretariatet uttalt følgende:

Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. I denne saken oppdaget kjøper feil ved avløpsrørene relativt kort tid etter salget. Leietaker bekrefter ved uttalelse/bekreftelse etter salget at selger kjente til at det var feil ved avløpsrøret ved at bl.a. leietaker hadde fortalt selger dette.

Leietakerne hadde videre opplevd klukking i rør, slik kjøper opplevde. Når denne dokumentasjonen fra leietaker foreligger, og foretaket ikke har fremlagt dokumentasjon på selgers forklaring, må tvilsrisikoen gå utover foretaket, jf. bl.a. nevnte FinKN 2022-672. Se for øvrig også dokumentasjon på at leietaker før salget tok kontakt med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten og opplyste om at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten om rørsystemet. Det er uttalt at rørsystemet skulle vært byttet.

Nemnda kan i hovedsak også slutte seg til dette. Det samlede bevisbildet trekker i retning av at selger måtte ha vært kjent med problemstillingen. Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsansmodningen, herunder at det skal ha vært en konflikt mellom selger og leietaker og at leietaker hadde hund, men finner ikke at dette er tilstrekkelig til å røkke ved nemndas syn. Det legges særlig vekt på at tidsnære bevis – leietakers henvendelse til takstmannen – underbygger at mangelsforholdet var av et visst omfang og alvorlighetsgrad. Dette trekker klart i retning av at selger ikke kan ha vært fullstendig uvitende om forholdet, slik som anført.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet uttalt følgende:

Slik vi forstår postene som kreves dekket, er dette kostnader for utbedring av feil fall ved avløpsrøret og kostnader utført for å utbedre feilen tidligere gjennom spyling, ref. tilbud fra R. AS av 9.6.23, faktura fra R. AS av 30.6.23, faktura fra K. AS av 20.11.20, faktura fra K. AS av 16.9.22 og faktura fra K. AS av 16.2.21. Vi kan ikke se at disse kostnadene gjelder innhenting av fagkyndigrapport el.l., som kan anses som dekningsmessig under boligkjøperforsikringen. Se til sammenlikning FinKN 2021-700 om grensen mellom takstutgifter og utbedring/vedlikeholdsutgifter. Sekretariatet tar dermed ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 160 341.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Vann og avløp fikk TG 1 i tilstandsrapporten, og det var ikke gitt andre opplysninger om risiko ved bygningsdelen. Det var opplyst om at det var gjort noe arbeid på bygningsdelen siden byggeåret. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Kjøper måtte derfor forvente at deler av vann- og avløpet var omkring 25 år.

Foretaket har ikke kommentert beløpet, men det er i tilbudet fra rørfirma R. opplyst om legging av nytt rør, og vi legger dermed til grunn at det må gjøres et standardhevingsfradrag. Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, se til sammenlikning FinKN 2017-158 og FinKN 2014-394.

Nemnda kan ikke se at foretaket har kommentert selve utmålingen i sin nemndsansmodning. Kjøpers advokat har heller ikke hatt merknader i tilsvaret av 31.10.23, hvor det kort vises til at *"Kjøper er enig i sekretariatets avgjørelse og vurdering, og ber nemnda opprettholde denne"*. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets utmåling, og fastsetter prisavslaget til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også kan tenkes mangel etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).