

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-957

22.12.2023

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

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

Ny avhendingslov – feil ved tak (TG 1) – feil ved bad (TG 2) – opplysningssvikt om egeninnsats? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt for kr 3,8 mill. i mai 2022. Ved salget var det opplyst at boligen hadde behov for oppussing. Det var videre opplyst at taktekingen var av pappshingel fra 2010, og både takteking og takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1. Om badet var det bl.a. opplyst at det var renoveret ved egeninnsats i 2000/2003, og at det ikke forelå dokumentasjon. Badet fikk TG 2, og det var opplyst om flere feil ved badet, bl.a. avvik i fuger, avvik ved fallforhold, høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskel, og bom i fliser. Kjøper reklamerte til foretaket etter å ha oppdaget vannskader i tak og materielle skader på badet. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at forholdene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at feil ved taket utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på samlet kr 897 172.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak og bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1977.

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

Enebolig i blindveg med stort potensiale! (...)

Boligen har behov for oppussing men har en god planløsning og stort potensiale! Her har du stue, kjøkken, 4 gode soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Alt på en flate! (...)

#### **Bad:**

Romslig, flislagt bad med gulvvarme. Pusset opp i ca. 2000.

Innredet med dusjhjørne, servant i servantskap og skapinnredning.

Vegghengt toalett. (...)

#### **Byggemåte**

Enebolig over en etasje med krypkjeller. Bygningen er oppført i trebindingsverk, stående kledning utvendig. Det er byggegrunn av fjell.

Saltak med takstoler av tre.

Taktekkingen et av pappshingel, lagt oppå opprinnelig tekking. Beslag i sort metall fra 2010. Takrenner fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (...)

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Enebolig i en etasje over krypkjeller, oppført i 1980 med materialvalg typisk for byggetiden.

Boligen har etterslep av vedlikehold innvendig og utvendig og det må påregnes kostnader i forbindelse med oppgradering boligen. Det må også påregnes uforutsette kostnader med tanke på mulige skjulte feil og mangler som erfaringsmessig kan ligge i konstruksjonene. (...)

Etasjeskiller er av trebjelkelag. (...)

### **Standard**

Normal enkel standard på bygget ut fra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er har etterslep av vedlikeholdt. (...)

### **Taktekking TG: 1**

Taktekkingen er av pappshingel, lagt oppå opprinnelig tekking.

Alder: 2010 Kilde: Eier

### **Nedløp og beslag TG: 2**

Beslag i sort metall fra 2010.

Takrenner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Gjelder takrenner og nedløp fra byggeår.

Beslag skiftet i 2010, ok.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### **Veggkonstruksjon TG: 2**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### **Takkonstruksjon/Loft TG: 1**

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

### **Overflater TG: 2**

Gulv: Vesentlig laminat, originalt vinylbelegg i stue og vaskerom, fliser i bad.

Vegger: Vesentlig malt panel, tapet i vaskerom, flise i bad.

Himlinger: Vesentlig panel/malt panel og originale hvite himlingsplater (tak-ess). Down-lights i bad og stue.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe uferdige overflater i forbindelse med inndeling til soverom.

Stedvis synlige ufagmessigheter i den håndverksmessige utførelsen

Down-lights i stue fungerer ikke.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

(...)

### **1. etasje> Bad**

Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.

Innredet med dusjhjørne, servant i servantskap, skapinnredning og klosett med innbyggingscisterne.

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Alder: 2000 Kilde: Eier

### **Overflater vegger og himling TG: 2**

Rommet har flis på vegger og panel på innvendig tak. Glassbyggestein som avgrensning mot dusjhjørne. (...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

### **Overflater Gulv TG: 2**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. (...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

### **Sluk, membran og tettesjikt TG: 2**

Det er plastsluk i dusjonen og hjelpesluk under servant. Eier opplyser at det ble benyttet smøremembran på gulv og vegger i 2000. Ingen dokumentasjon fremvist (...)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### **Sanitærutstyr og innredning TG: 2**

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

(...)

### **Fukt i tilliggende konstruksjoner TG: 1**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt. (...)

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 1993. 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: "Ja. Det var råte på bad ved kjøp i 93, derfor ble bad renovert i ca. 2003."

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

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet ble pusset opp med egeninnsats i 2003. Rørlegger flyttet varmtvannsbereder ned i krypkjeller. Kommunen installerte vannmåler. Vaskerom er fra byggeår."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja. Alt nytt på bad."

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Garasje satt opp selv i ca. 2000. Samme med veranda."

Det ble også opplyst i egenerklæringen at stoppekran inn mot huset ble byttet i 2008 av faglærte etter en forsikringssak, og at hvem som utførte arbeidet var ukjent. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/skadedyr mv. i boligen, svarte selger "Ja", og opplyste om at det hadde vært mus på loftet og i garasje, senest i vinter. Selger kjente videre ikke til at ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, utover det som var nevnt tidligere.

Boligen ble solgt for kr 3,8 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.7.22. Foretaket har opplyst at selger aksepterte kjøpers bud 19.5.22.

Kjøper reklamerte den 10.11.22 og opplyste om at det var oppdaget vannskader i tak og materielle skader på badet. Kjøper vedla bilder av himlingen.

I skaderapport av 19.12.22 fra firma O. ble det dokumentert vanninntrenging "*igjennom yttertaket/takpapp samt svertesopp undertak*". Det hitsettes fra rapporten:

#### **Skadeomfang:**

Det er tydelige vannmerker i undertaket trepanelet, etter vannlekkasje over flere år. Omfanget som er berørt av vann over flere år er på ca 4-5 m<sup>2</sup> som må byttes ut med ny panel/undertak/taktro.

Videre er det tydelige tegn til kondensskader på undertaket/taktro ut i mot gesimskasse/utstikk. Svartsoppen har etablert seg over mange år pga utettheter i dampsperre, da fukt/vanndamp har kommet fra innemiljøet. Skadeomfanget er på ca 20-25m<sup>2</sup> hvor undertaket må byttes ut med ny panel/taktro.

#### **Reparasjonsbehov:**

Det er reparasjonsbehov/forbedringsbehov hvor undertaket har vannmerker og har tatt skader av vann over flere år etter vannlekkasje igjennom yttertaket/taktekkingen. Omfanget som er berørt av vannlekkasje over flere år er på ca 4-5 m<sup>2</sup> som må byttes ut med ny panel/undertak/taktro, videre må selve taktekkingen byttes med ny pga tilkomst når skadene utbedres.

Videre er det reparasjonsbehov pga kondensskader på undertaket/taktro ut i mot gesimskasse/utstikk, hvor det har over en periode vært utettheter i dampsperre på boligen. Følgeskadene hvor det i dag har etablert seg svartsopp på undertaket/trepanelet er på ca 20-25m<sup>2</sup> hvor undertaket må byttes ut med ny panel/taktro. Videre må det etableres helt tett dampsperre på boligen på varm side. (...)

#### **Oppsummering:**

Årsak:

Skade 1: Vanndamp fra innemiljøet har ført til etablering av svartsopp på undertaket/trepanelen, skadene som er registrert har oppstått/etablert seg over flere år.

Skade 2: Det er registrert fukt/vannlekkasje igjennom utettheter i yttertaket/takpappen på boligen. Vannintrengningen som er registrert har oppstått for en god stund tilbake, og før kunden overtok boligen.

Bakenforliggende skadeårsak:

Utettheter via yttertaket/takpapp som kommer av slitasje og elde over en lang periode, videre er det registrert at det har etablert seg svartesopp i undertaket/trepanel som kommer fra vanndamp / kondensvann fra innemiljøet og gjennom himling/uettheter i fuktsperren på boligen.

Skadebeskrivelse:

Det har oppstått etter mange år fuktskader i boligen til kunde. Det er to forskjellige årsaker til, at det i dag er registrert fuktskader i undertaket til kunden.

Skade 1: kommer av utettheter i selve dampspærren og årsaken er vanndamp lekkasje igjennom himlingen i 1 etg, og videre opp i mot kaldtloftet i perioder. Skadene kommer av kondensvann som naturlig opparbeider seg i kuldeperiodene da det er utettheter i dampspærren.

Skade 2: kommer av utettheter i taktekingen/yttertaket, hvor regn/smeltevann har tatt seg videre veien inn igjennom utettheter i selve yttertaket/tekingen, det er vannmerker etter taklekkasje/utettheter som har pågått over flere år.

Ingen opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen

I bildetekst fra rapporten fremgikk bl.a.:

Kunden har revet himlingen i boligen, og det kommer nå frem at yttertaket er utett og at regnvann lekker inn i undertaket og gjør skade på boligen.

Merk!

Det er tydelig vannskade i undertaket panelen, og det er grunnlag for å tette yttertaket og bytte ut skadet undertak etter at det har lekket inn regnvann over en god stund.

Skadene som er registrert er ikke noe plutselig og uforutsett hendelse.

(...)

Bildet viser hvor det er etablert seg svartsopp i undertaket/taktro/trepanel på boligen. Omfanget er i gesimskasse/utstikket på boligen, og kommer av vanndamp fra innemiljøet over en periode. Svartsoppen har blitt etablert over mange år, og var høyst sannsynlig tilstedet før kunden overtok boligen den 15.07.2022

I priskalkyle fra A. av 17.2.23 ble det estimert kostnader på kr 897 172 for utbedring av bad og tak.

Foretaket opplyste at selger hadde forklart at de ikke var kjent med forholdene. Selger hadde ifølge foretaket opplyst til foretaket at pappshingel var lagt ved egeninnsats, og at selger ikke hadde hatt problemer med vannlekkasje i sin eiertid.

Kjøper opplyste i en kommentar at det i forbindelse med rivearbeider fremkom at badet var feilkonstruert med dampspærre bak membran som igjen hadde resultert i råteskader i yttervegg, himling og innvendig gips, osv. Kjøper opplyste også at det videre var gjort grove elektriske feil med manglende brannskille under varmekabel med mer. Kjøper opplyste også om at kjøper hadde fått informasjon fra nedenforliggende nabo om at det var selgers eks-samboer som hadde utført arbeidene på taket i egen regi, videre at resten av nabolaget kom med tilsvarende informasjon. Det var i saken vedlagt bilder av tak og drenering.

Foretaket har fremlagt en skaderapport av 27.11.23 fra intern takstmann T., hvor det bl.a. fremgikk at det var uklart om boligen hadde noen aktive lekkasjer, at de beskrevne utbedringstiltak ikke var normale for denne type tilstand, og at forholdene som var påpekt erfaringsmessig kunne utbedres lokalt og gjennom rengjøring.

**Kjøper** har anført at boligen var mangelfull. Kjøper har særlig vist til at det hadde dukket opp vesentlige ting ved boligen som det burde vært informert om. Det var ikke opplyst om råteskade i takkonstruksjon etter vannlekkasje. Naboer har informert kjøper i etterkant om at det har vært en skade over lengre tid og at det lå presenning over taket over flere måneder. Det skulle visstnok være eks-samboeren til selger som hadde utbedret dette ved egeninnsats, noe det ikke ble opplyst om.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 897 172.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-10, 3-7, og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble opplyst om at badet hadde passert mer enn halvparten av forventet levetid, at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, og badet var omkring 20 år gammelt. Det var gitt informasjon om at pappshingel var lagt utenpå original tekking, og innvendige overflater ble gitt TG 2. Selger hadde krysset av i egenerklæringen at arbeid utført på både tak og bad var gjort ved ufaglært/egeninnsats/dugnad. Opplysninger om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats medførte at kjøper hadde akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger. Boligen var markedsført med et behov for oppussing. Selger hadde opplyst at de ikke var kjent med forholdene. Foretaket viste videre til at det ikke var gitt opplysninger i salgsdokumentene som skulle tilsi at dampspærren i boligen var av nyere dato og at utbedringskostnadene knyttet til taket var uforholdsmessig omfattende.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Det ble lagt til grunn at det forelå en mangel ved taket etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Hva gjaldt badet, ble det vist til at det ikke forelå dokumentasjon på feil ved badet eller nødvendige utbedringskostnader, samt at det var gitt mange risikoopplysninger om badet ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel ved taket, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Fra begrunnelsen siteres:

Av skaderapport 19.12.22 fra firma O. fremgikk om taket at det var gjort en "håndverkerfeil" som var utført for over 5 år siden, at det var "tydelige vannmerker" i undertaket trepanelet, etter vannlekkasje over flere år. Det var også avdekket "tydelige tegn" til kondenskader på undertaket/taktro, samt at svartsoppen hadde etablert seg over mange år pga. utettheter i dampspærre, da fukt/vanndamp har kommet fra innemiljøet. Det var altså avdekket utettheter i dampspærre, taktekking og yttertak.

Ved salget var det riktignok opplyst om at boligen hadde behov for oppussing, at boligen hadde etterslep av vedlikehold innvendig og utvendig, samt at det måtte påregnes uforutsette kostnader mtp. mulige skjulte feil og mangler. Om taket var det opplyst at taktekkingen var av pappshingel, lagt oppå opprinnelig tekking, men det var ikke kommunisert betydningen eller risiko knyttet til opplysningene, se til sammenlikning FinKN 2022-557. Alder under taktekkingen var opplyst å være 2010, og en kjøper måtte ut fra opplysningsbildet derfor kunne forvente at tekkingen i sin helhet var fra 2010, ikke kun pappshingelen. Når taktekking var opplyst å være fra 2010 og fikk TG 1, ga dette kjøper forventninger om at tekkingen var i god stand. Takkonstruksjon/loft fikk også TG 1, og det var ikke gitt negative opplysninger. Selv om veggkonstruksjon fikk TG 2 og det var opplyst om spredte råteskader i bordkledning, samt at overflater fikk TG 2 var det altså ikke opplyst om feil eller svikt ved taket.

Vi viser til at nemnda tidligere har vurdert tilsvarende saker under spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel, hvor terskelen er betydelig høyere. Se bl.a. nevnte FinKN 2022-557 som gjaldt en bolig fra 1938 hvor det ble opplyst ved salget at taket var tekkt med skifer fra 2011 (TG 1), og at det samtidig var lagt nye lekter og sløyfer. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og det ble bemerket ingen synlig isolasjon, og ingen utlufting. Litt over to og et halvt år etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje gjennom taket på boligen. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Nemnda viste til sekretariatets vurdering der det ble vist til at selv om det var opplyst om at takkonstruksjonen ikke hadde synlig isolasjon, samt "ingen

utluffing av øverloft" og at dette måtte gjøres noe med, og takkonstruksjonen hadde betydelig mindre dimensjoner enn dagens krav, var det ikke nærmere presisert hvilken betydning denne observasjonen ville ha for takets funksjon og levealder. I den saken var det bl.a. avdekket for liten vinkel på takflaten samt at undertaksbelegget ikke var ført tilstrekkelig langt ned, noe som medførte råteskader og oppfukting av konstruksjonen.

Se også bl.a. FinKN 2022-1029 som gjaldt en bolig fra 1969 hvor det ved salget var opplyst om nytt tak/ny takteking i 2017, takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at undertaksplater hadde symptomer på å ha vært fuktige, antatt som følge av fuktighet fra tiden før taket ble fornyet. Taktekingen var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at det var lagt ny papp på undertaksplater fra byggeår. 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 det gjaldt taket ble det opplyst at arbeidene var utført av selgers sønn. Kjøper reklamerte over feil ved tak/takteking, samt lekkasje og råteskader i overgang til tak på vinterhage. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

Se også til sammenlikning FinKN 2021-561 og FinKN 2023-601. Selv om det i denne saken var gitt flere opplysninger som indikerte at boligen også måtte vedlikeholdes utvendig, var det ikke gitt negative opplysninger om taket, og taket fikk som nevnt TG 1. Når det viser seg at taket kort tid etter salget iht. rapport er utett, og at denne feilen har utviklet seg i selgers eiertid, foreligger det etter vårt syn et avvik fra hva kjøper berettiget kunne forvente.

Boligen er ikke i samsvar med kjøperens forventninger, på bakgrunn av "eigedommens type, alder og synlege tilstand". Det foreligger dermed en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Vi viser også til at selger ved egenerklæringsskjemaet opplyste under spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade at det var utført arbeid av ufaglært/egeninnsats/dugnad, herunder garasje som var satt opp, samt veranda.

Vurderingen av om det er gitt uriktige eller misvisende opplysninger, må ta utgangspunkt i en naturlig språklig forståelse av opplysningene, se bl.a. FinKN 2017-275, FinKN 2019-142, og FinKN 2021-525. En naturlig språklig forståelse av spørsmålet, er at det under beskrivelsen opplyses om de arbeidene som er gjort på terrasse/garasje/tak/fasade. Det er under beskrivelsen ikke nevnt at selger har gjort arbeid på tak, kun garasje og veranda.

Selger har i ettertid opplyst til foretaket at pappshingel på taket er lagt ved egeninnsats, og det er også holdepunkter for at feil har blitt forsøkt utbedret uten at dette er opplyst. Etter vårt syn er det dermed også gitt mangelfulle/uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Se bl.a. til sammenlikning FinKN 2017-573 og FinKN 2019-561, FinKN 2022-823. Vi viser også til at det kan stilles spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt fra takstmannens side, sett i lys av at feil og svikt ved taket fremsto som synlig, jf. Rt. 2001 s. 369.

Foretaket har i nemndsansmodningen kort gjort gjeldende at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og vist til tidligere anførsler. Nemnda har etter en samlet vurdering likevel kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder avvikene ved badet, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det anses heller ikke å foreligge mangel på annet grunnlag. Så vidt nemnda kan se, har kjøper ikke kommentert dette eller på annen måte inngitt merknader til sekretariatets vurdering. Nemnda vil for ordens skyld likevel tilføye at den finner å kunne tiltre sekretariatets begrunnelse og konklusjon også på dette punktet.

Endelig blir det spørsmål om utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for avvikene ved taket. Dette er av sekretariatet fastsatt til kr 350 000. Fra begrunnelse siteres:

Ettersom det foreligger mangelsansvar hva gjelder taket, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 897 171,88 for både tak og bad. Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene med fradrag for utbedringskostnader knyttet til bad. Når priskalkylen omfatter både tak og bad, hvor noen av kostnadene er ment å dekke både forhold ved tak og bad, må prisavslaget fastsettes noe skjønnsmessig.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I denne saken er takteking opplyst å være omkring 12 år gammel, mens resterende deler av taket må antas å være fra byggeår. Vi viser til nemndspraksis hvor det er lagt til grunn at 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. Både takteking og takkonstruksjon fikk imidlertid TG 1, noe som gjorde at kjøper kunne forvente at taket var i god stand. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Sekretariatet har kommet til at prisavslaget for taket passende kan settes til kr 350 000.

Det må videre gjøres et fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har i nemdsanmodningen vist til at det fremsatte prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er satt for høyt. Prisavslaget må etter foretakets oppfatning begrenses til tilleggskostnadene skaden har medført. I tillegg må det foretas et fradrag for standardheving, da utbedringen vil innebære en alders- og standardheving fra det kjøper kunne forvente.

Nemnda har funnet vurderingen noe vanskelig. Nemnda finner det tvilsomt om foretaket kan høres med anførselen om at prisavslaget må ta utgangspunkt i en dampsperre fra byggeåret. Dampspærren er perforert og har mistet sin funksjon. Det vises her til kjøpers klage, hvor det fremgår at *"Dette er en dampsperre av plast, og denne ville opprettholdt sin funksjon dersom selger ikke hadde gjennom perforert denne med spiker"*. Dette er nemnda enig i.

Heller ikke fradraget for standardheving/forlenget levetid bør settes for høyt, gitt at både takteking og takkonstruksjon – i motsetning til mange andre forhold ved boligen – ble gitt TG 1.

Derimot er nemnda enig i at det må tas høyde for omkostninger som uansett vil påløpe på grunn av de arbeider som i alle tilfeller skal utføres på taket. Tvilsrisikoen for omfanget av dette må dog påhvile foretaket. Bevisbildet på dette punktet fremstår noe uklart. Noen av arbeidene som foretaket har anført skal trekkes fra, fremstår relativt tett knyttet til skadeforholdet. Dette gjelder bl.a. rivning av panel grunnet vannskade.

Etter en konkret helhetsvurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets begrunnelse for prisavslaget, likevel slik at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes til kr 300 000. Det må videre gjøres et fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

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