

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-195

28.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – 39 år gammel bolig – taklekkasje – TG 1 og TG IU – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1983 ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.4.22. Det ble opplyst ved salget at boligen var jevnlig vedlikeholdt, og hadde normal standard. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var rimelig å anta at det kunne skjule seg forhold som ville trenge utbedring, og som ikke var avdekket under befaringen. Takteking ble gitt TG IU ("*ikke undersøkt*"), mens takkonstruksjon/loft var gitt TG 1. Det ble opplyst at tekket var fra byggeår, men at det ikke var nærmere vurdert grunnet snø, og at det burde undersøkes nærmere når det var snøfritt. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det hadde vært en lekkasje rundt pipen i 2007, og at det var foretatt arbeider av faglært. Kjøper reklamerte den 18.10.22 over flere lekkasjer fra taket. I innhentet tilstandsvurdering ble det funnet flere mangler og feil på utførelse av tak, gjennomføringer og detaljer. Kjøper anførte at omfanget av lekkasjeskader ikke var påregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at taket hadde utlevd sin levetid. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. .

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 555 000 etter fradrag for egenandel, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1983.

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

Standard:

Normal standard på bygget utifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens beskrivelse av eiendommen bl.a. opplyst om følgende:

Beskrevne bolig oppført ca 1983 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 39 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Takteking var gitt TG IU ("*ikke undersøkt*"), og det ble opplyst om følgende:

Taket er tekket med lakkerte metallpanner. Tekkingen er fra byggeår.

Taktekingen er inspisert fra bakkeplan. Med de naturlige begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfri

Takkonstruksjon/loft var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Valmet tak. Sperrer i trekonstruksjoner Luke i himling, for adkomst til kaldloft.

Luke plassert på grovkjøkken.

Kaldloft inspisert fra luke.

Taket er utvendig inspisert fra bakkeplan. Det ble ikke observert deformasjon eller tegn til svikt i takkonstruksjonen

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at å ha bodd i boligen siden oppføringsåret. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lekkasje rundt pipe ca 2007. Renovert av [Navn].

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt signert 4.4.22/5.4.22, og overtatt av kjøper 17.6.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket og ned til kjøkkenet, og avdekket ved nærmere undersøkelser flere lekkasjer. Det ble også oppdaget flere eldre aviser på loftet. Den 18.10.22 ble det fremsatt reklamasjon over forholdene.

Kjøper engasjerte blikkenslager B., som utarbeidet en tilstandsvurdering av taket, samt gjennomførte midlertidige tettinger i taket. Fra tilstandsvurdering datert 21.12.22 hitsettes:

Viser til befaring som ble tatt på ditt tak tidligere i år. Hvor vi gjorde strakstiltak med midlertidig tetting mot møner.

Under denne befaringen ble det sett flere mangler og feil på utførelse av tak, gjennomføringer og detaljer.

Mangler/ feil som vi har avdekket er bla:

- ikke utført tetting rundt gjennomføringer i undertak. (se bilde 1,2 og 3)
- Feil i skruing av takplater da skruene ikke tetter mot tak.
- Feil montering av plater mtp vær og vind og har tydelig vært demontert på et tidligere tidspunkt. (Se bilde 4)
- Takstige er tråkket gjennom takplater og forårsaker dermed stor vanninntrengning på et allerede dårlig undertak. (se bilde 5)
- Manglende vann/vindskjerm på pipe. (se bilde 6)
- manglende tettebånd i møne. (se bilde 7) Dette bildet viser også den midlertidige tetningen som ble gjort på mønet over takgjennomføringene.

Tiltak som etter vårt syn burde gjøres for å unngå ytterligere vannskader og problemer:

- Vi anser det nødvendig å demontere tak ned til taktro og tilstands vurdere denne.

Dermed bygge opp på nytt iht krav og godkjente løsninger med undertak, tettebeslag og evt mansjetter, lekting og takteking etter kundens ønske.

Vi anser dette som eneste løsning som fagmessig riktig for å forsikre et tett tak.

Å begynne å lappe på enkelt feil kan fort bli mer kostbart, samt at det ikke kan stilles noen garantier på tetthet eller produkter.

- Anser det også nødvendig med nye beslag på pipe og luftehatte.

Videre ble det fremlagt en reklamasjonsrapport datert 18.1.23 fra takstmann H.:

Pkt. 1) Vedr.: Vurdering skade årsak og skade omfang.

Yttertak / tekking har høy alder, vanskelig eksakt årstall å stadfeste, mest sannsynlig fra opprinnelse hvor boligen ble tatt i bruk år 1983, det vil si at tak sett fra utside befarings dagen er tekking m/ stålplater og har nå en alder på 39/40 år og ut fra alder har de levd langt over halvparten av forventet levetid.

Gjelder også til etablerte lufte hatter over tak som har høy alder, er slitt m/ rust angrep. Viser også til pkt. grafikk/bilder for dokumentasjon.

Ut fra sett/ befart er årsak til skader at det er dels høy alder hvor levetids betraktninger gjøres gjeldende til takplater og at en del plater er feil montert til overlapping/ plate skjøter, feil/manglende skruing av plater flere steder.

Manglende sikring/ tetting (bånd) opp mot topp mønekam for å hindre at vær og vind kommer til. Dette ut fra bilder mottatt av blikkenslager som har utført midlertidig tetting i mindre sone over mønekam. Tekkingen av utvendig tak avsluttes i øvre del med en møne kappe (over møne kam) som skal dekke over møne bånd/overgangs beslag ned mot takplater.

Det er fukt innsig i soner til lufte hattene over tak, lufte hatter har høy alder m/ rust angrep, dels ikke god overlapping som gjør at vær og vind/nedbør kommer inn. Se dokumentasjon under pkt. grafikk/ bilder.

Dette har medført fuktskader i bordtak i soner til bordtaket v/ lufte hatter /rør føringer, og soner generelt andre steder til bordtaket hvor det m/ blåmann/ råte og fuktskader. Pipe beslag hel tekkende har en noe nyere årgang m/ mindre trappestige for adkomst feier.

Det mangler topp hatt/ beskyttelse over pipe åpning for å kunne hindre vær og vind og komme inn i pipe som kan forårsake frost sprenging.

Tak stige som er etablert på tak for adkomst opp på tak er tråkket gjennom yttertaket/tekkingen/ plater som gjør at vann kommer inn på bordtaket og videre ned i isolasjonen og mot takplater til plan 1 etg. ...

Takplater skulle vært ført Ca. 1 cm nedenfor spill blikk beslaget mot forkant bordet hvor beslag går ned i takrenne, er avsluttet jevnt med spill blikket.

Pkt. 2): Hoved vurderingstema for vurdering objektets faktiske tilstand.

Info/ kommentar denne takstmann vedr. mulighet for besiktning fra kald loftet:

Adkomst via etablert luke i tak på grovkjøkken m/ uttrekk bar stige for adkomst til kald loftet.

Det var/er etablert lys rett opp fra luke m/ gang bane/ i del av av midtsone på kald loftet, og videre lagt forskalings lemmer i soner som kunne vært brukt for videre besiktning/ kontroll om ønskelig.

Se bilder under pkt. grafikk/ bilder for dokumentasjon som viser etablert gang sone til deler av midt sonen til luke.

Pkt. 2) Hoved vurderingstema til objektets faktiske tilstand denne takstmann:

Taket har i dag lekkasje, innsig av vann i flere soner hvor dagens eiere benytter bølter etc, for oppsamling/tømming for etter beste evne søke å unngå mer skader i konstruksjoner /arealer og vurderes slik at det anbefales prioritet for ny tekking/utbedring snarest mulig.

Denne takstmann vurderer det slik at tak som er i dag m/ takplater må byttes/ avdekkes helt ned til bordtaket, da får en også byttet fukt skadet bordtak/ trevirke på en god måte i de soner hvor det trengs.

Det er anbefalt samtidig å rette på papp skuffer som tetter noe opp mot bordtaket, papp skuffer er etablert mot topp svill til bærevegger / (yttervegger), og det skal være en lufte spalte på ca. 50 mm for bedre lufting av kald loftet.

Videre etablert nytt undertak / folie egnet for legging på bordtak hvor det er kald loft, nye sløyfer/lekter, ny taktekking (ytter tekking), nye lufte hatter m/ overdekning egent til type takplater en har. Fullverdig pipe hatt/beslag anbefales vurdert m/skjerming av topp pipe.

Info: Isola har flere anbefalte / anerkjente produkter for bruk som under tak over bord tak, men det betinges riktig montering for riktig resultat.

Viktig at det ved etablering/ utbedring m/ ny tekking brukes godkjente produkter og at arbeid utføres av faglig godkjent utførende for denne type arbeid, dette også sett i forhold til forsikring ved eventuell skade og dekning.

Pkt. 3) Spørsmål vedr. vurdering om bygningsdelen eller skaden har sin årsak i ufaglært arbeid.

Denne takstmannen kommentere følgende:

Ut fra sett befarings dagen til takplater har manglende faglig montering, feil utførelse til flere plater m/ hensyn til overlapping, innfesting.

Det er nærliggende å konkludere med at det har vært utført arbeider m/ plater på taket, ikke teknet fagmessig i flere soner.

Takplater har deformasjoner /er tråkket ned en rekke steder, som gjør at vær og vind fukt får lett tilgang.

Synlig glipper flere steder m/ manglende feste skruer.

Takplater er i nedre ikke trukket frem foran spill blikket som går ned takrenne, takplater trekkes normalt 10-15 mm nedenfor spill blikket.

Tak stige er ikke egnet for denne type tak m/ feste over møne, videre m/ fordel montert stige trinn egnet for adkomst opp på tak.

Pkt. 4) Spørsmål vedr. vurdering av om den aktuelle bygningsdelen er i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for denne bygningsdelen.

Svar: Ut fra gjennomgang av gjeldende forskrift for aktuelt år til denne sak kan jeg ikke se at utførelse er gjort feil, men samsvarer med de da gjeldende forskrifter fra 1979 / 1980 til antatt byggesøknads år.

Pkt. 5) Spørsmåls avklaring vedr. til om objektet ved salg ble undersøkt i samsvar med kravene i takstmanns forskriften.

Kommentar vedr. tidligere eiers utfylte egenerklæring til hva som var kjent om takplater/ stige gjennom takplater mm, rust på lufter hatter, feil vedr. montasje/festing til flere plater, overlapping, deformasjoner, åpninger, ned tråkk en rekke steder til takplater.

Fukt i isolasjon sett fra kald loft, vannansamlinger, godt synlige fukt/råte i bordtak spesielt i soner til lufter hatter etc.

Dagens eiere har tatt bort isolasjon i enkelte soner på kald loftet hvor fukt/vann kom ned i tak plan 1 etg. (hovedplanet) hvor det var synlig vann på isolasjon, Eswa, folie og til takplater gamle fukt merker på takplater og eldre aviser /årgang av type Nordlands fremtid m/tydelig eldre fukt merker, avisa i dag heter for øvrig Nordlandsposten og har hatt dette navnet en rekke år tilbake i tid noe som skulle tyde på at fuktskader må ha vært kjent av tidligere eier, samt at det er tydelige fukt merker av eldre årgang i takplater mot plan 1 etg., og gang bane/ bordtak.

Når en tar frem nevnte momenter vi nå har avdekket under befaring, og til tidligere oversendte rapport fra B. m/ tilhørende bilder mot den info tidligere eier har gitt i sin egenerklæring, fremstår det å være meget rart om ikke tidligere eier har hatt noe kjennskap til dette, og skulle gitt en mer utfyllende info og ut fra at tidligere eiers egenerklæring hvor den har vært bebodd eid i ca. 39 år, (det betyr fra den ble bygget).

Det kommenteres her at takstmann kunne fint ha befart deler av kald loftet når det var etablert noe gang bane i sone rett over takluke m/ tilhørende lys i denne sonen.

Videre var og er takrenner godt synlig/ tilgjengelig for takstmannen som utførte tilstandsrapporten, de er ikke kommentert, har høy alder er slitt, har forskjellig type krokar for feste av renne. det kan ha vært utført arbeider, vedlikehold tidligere?

Videre er det fra bakkeplan og front bilde tatt for tilstandsrapporten godt synlig å kunne medtatt at det kun er snøfangere over mindre soner til tak.

Det er videre ukjent om takstmannen har hatt en samtale gjennomgang med tidligere eier til å belyse kjennskap til boligen best mulig, noe som anbefales, dette for å frem + og minus, i forhold til hva takstmannen har sett, og innspill/ kommentar fra tidligere eier.

Fukt merker til deler av gang bane var for meg godt synlig fra luke åpning, ikke kommentert av takstmannen. Takstmannen har etter min vurdering beskrevet og gitt Tg uti fra at tak ikke er befart grunnet snødekte flater/areal, og svart at takkonstruksjon/ loft inspisert fra luke.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 565 000 inkl. mva.

Ifølge foretaket har takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten opplyst at det ved utvendig inspeksjon ikke ble funnet tegn til svikt eller deformasjon, og at dette betyr at det fra utsiden var forsøkt å se etter deformasjoner i selve takkonstruksjonen, for å se om sperrer ikke var skadet eller hadde svikt (som kunne tyde på svak konstruksjon ved høy snølast etc.). Takstmannen skal ha presisert at det ikke var skrevet at dette også gjaldt for innvendige forhold. Takstmannen mente derfor at det ikke var gitt positive tilbakemeldinger om undertak eller kaldloft. Videre skal takstmannen ifølge foretaket ha opplyst at det ikke var synlig skade på kaldloft fra stige/luke på befaringsdagen.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har videre ifølge foretaket forklart følgende:

Som beskrevet i tilstandsrapporten, er kaldloftet inspisert fra stige (minimum). Slik fuktinntregning som er beskrevet i skaderapport var ikke tilstede på befaringsdatoen den 22.03.2022, det er for meg helt klart.

Som bilder i skaderapporten viser, er det satt ut bølter og lagt ut plast for å forhindre følgeskader. Slike vannmengder kan ikke stamme fra f.eks kondensproblematikk som har oppstått over tid, men en akutt eller plutselig skade, gjennom ytre takteking, undertak og eller beslag.

Jeg støtter som nevnt ikke skaderapportens konklusjon på at disse skadene må ha eksistert i lang tid eller minimum ved befarig 22.03.2022.

Tidspunktet for når blåmann og mugg kan komme til syne på trevirke avhenger av flere faktorer, som fuktighet, temperatur og tilgang på næringsstoffer.

Generelt sett kan blåmann begynne å danne seg på trevirke i løpet av noen få uker til noen få måneder hvis forholdene er gunstige, dvs. hvis trevirket er fuktig og det er tilstrekkelig tilgang på næringsstoffer.

Tegner man en tidslinje fra 22.03.2022 – til lekkasje ble oppdaget, omfanget av vann og fukt, samt de synlige følgeskadene som har oppstått, stemmer ikke disse overens med tidslinjen.

(...)

Har lagt ved ett bilde som viser situasjonen utvendig på befaringsdagen. Som det vises av bilde, er det umulig å kunne fastslå tilstand eller gjøre noen vurderinger av taktekke på befaringsdagen, eller bruke stige for deretter klatre opp på taket. TGIU med anbefaling til kjøper om å inspisere taket straks det var mulighet for, ble derfor valgt.

Ifølge foretaket har selger forklart at han ikke har hatt kjennskap til forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har bl.a. vist til at taktekingen var gitt TG IU og at takkonstruksjon/loft var vurdert til TG 1, og har anført at det ikke var påregnelig at taket hadde flere ufagmessigheter som førte til så store utbedringskostnader. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at takstmannen kun hadde undersøkt loftet fra luke, samt at det var svært misvisende at takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, når det viste seg å være flere områder med fuktskader og muggdannelser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 555 000 etter fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at taket hadde utlevd sin levetid, at taktekingen ikke var inspisert, og at opplysningene i tilstandsrapporten under punktet takkonstruksjon/loft knyttet seg til takkonstruksjonen og ikke tekkingen. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har vist til at selger har opplyst at han ikke hadde kjennskap til forholdet, at selgers takstmann har opplyst at det ikke var synlig skade på kaldloft fra stige/luke på befaringsdagen, og at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann hadde handlet utenfor sitt mandat ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at selv om kjøper måtte påregne eldre takteking som ikke var nærmere undersøkt, hadde ikke kjøper rimelig grunn til å forvente så omfattende skader og kostnadskrevende arbeider på kort sikt som det var tale om i denne saken. Sekretariatet kom dermed til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, eventuelt avhl. § 3-7, grunnet taklekkasjer og forhold knyttet til taktekingen på en bolig oppført i 1983.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1983. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at taktekingen er fra byggeåret, hvilket innebærer at den var 39 år på kjøpstidspunktet. Det ble videre opplyst at taktekingen var snødekt, at alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert, og at det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekingen når taket er snøfritt. Takkonstruksjon/loft var vurdert til TG 1, og det ble opplyst om at kaldloft er innsisert fra luke, og at taket er utvendig innsisert fra bakkeplan, samt at det ikke ble observert deformasjoner eller tegn til svikt i takkonstruksjonen.

Det er avdekket flere lekkasjepunkter og fuktskader i taket. Årsaken synes dels å være høy alder og alminnelig slitasje, kombinert med feil ved innfesting og montering av takplater, utettheter rundt gjennomføringer, samt at takplater er tråkket ned flere steder. Sekretariatet forstår det slik at bygningsdelene med fuktskader må skiftes ut, og at det må legges ny takteking. Utbedringskostnadene er estimert til kr 565 000.

Etter sekretariatets vurdering måtte kjøper på bakgrunn av boligens og taktekingens alder ta høyde for at det ville kunne oppstå behov for vedlikehold av taket på sikt. Vi kan imidlertid ikke se at det ble gitt noen opplysninger som signaliserte en risiko for større skader og et umiddelbart behov for total utskiftning av taktekingen. I tilstandsrapporten ble det ikke gitt noen negative bemerkninger knyttet til taktekingens alder. Takstmannen var kjent med type takteking og at taktekingen var fra byggeåret, og selv om taktekingen ikke var tilgjengelig for inspeksjon fra utsiden, kunne takstmannen ha foretatt en vurdering av taktekingen basert på materiale og alder. Dersom takstmannen var av den oppfatning at taktekingen var av en alder hvor det måtte påregnes større tiltak på kort sikt, er vi av den oppfatning at han skulle ha opplyst om dette i tilstandsrapporten. Vi viser her til tilstandsrapportens forutsetninger, hvor det fremgår at ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad, og at TG 2 gis til bygningsdeler der det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alder. I tilstandsrapporten ble det heller ikke oppgitt levetidsintervall for den aktuelle typen takteking. Videre bemerker vi at tilstandsvurderinger av tilgrensende bygningsdeler som er undersøkt vil være egnet til å påvirke kjøpers forventninger. I dette tilfellet var takkonstruksjonen og loftet, hvor det ofte vil kunne være indikasjoner på svekkelser i taktekingen, vurdert til TG 1, uten noen negative anmerkninger, og uten noe tydelig forbehold knyttet til grundigheten av undersøkelsene og tilgjengeligheten av takkonstruksjon/loft. Sekretariatet bemerker at det riktignok knytter seg en viss risiko til eldre bygningsdeler som ikke er undersøkt. Når takstmannen ikke har gitt noe tydelig signal om at taktekingen har oversteget eller nærmer seg en alder hvor større tiltak må påregnes, det ikke er avdekket noen synlige skader i tilgrensende konstruksjoner, og det heller ikke er tydelig kommunisert at det foreligger en risiko for at det ved nærmere undersøkelser kan avdekkes større skjulte skader og omfattende utbedringsbehov, kan vi imidlertid ikke se at dette er noe det kan forventes at en alminnelig kjøper uten fagkunnskap må forstå. Årsaken til skadene og utbedringsbehovet synes heller ikke kun å være relatert til alder og alminnelig slitasje. Utførelsen synes riktignok å samsvare med de kravene som gjaldt da boligen ble oppført, men det er samtidig avdekket ufagmessige løsninger og feil ved arbeider som er utført i senere tid.

Selv om kjøper kunne forvente eldre takteking, og kjøper var gjort kjent med at taktekingen ikke var undersøkt nærmere, kan vi etter en konkret vurdering ikke se at kjøper hadde rimelig grunn til påregne så omfattende skader og kostnadskrevende arbeider på kort sikt. Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1 første ledd.

Nemnda er etter en helhetsvurdering enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1 første ledd. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets

begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Foranlediget av nemndsansmodningen understreker nemnda at den ikke kan se at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har handlet i strid med forskriften. Men til tross for dette er det nemndas oppfatning at kjøper – ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget – ikke hadde rimelig grunn til å påregne at det ville være nødvendig med så vidt omfattende utbedringsarbeider kort tid etter overtakelse av boligen.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et større fradrag for standardheving og forlenget levetid av de aktuelle bygningsdelene, og prisavslaget fastsettes til kr 220 000 etter at det også er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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