

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-307

10.4.2024

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

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

Flere forhold – feil ved bad, rør, vaskemaskin, fasade, taklekkasje mv. – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14, 7-1 og 7-2.

En leilighet oppført i 1905/1958 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 20.8.21. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder lekkasjer fra bad, kloakkluft og tilbakeslag, vaskemaskin plassert i fellesareal uten lekkasjesikring, planlagt fasaderehabilitering, samt taklekkasjer og råte. Kjøper mente at selger og selgers kontraktsmedhjelpere kjente eller måtte ha kjent til forholdene, at salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste blant annet til at selger ikke hadde bodd i boligen, og at vaskemaskinens plassering var synlig. Ifølge foretaket var salgsopplysningene verken mangelfulle eller uriktige, og det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at feil ved bad, rørsystem og vaskemaskin utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 1 366 765, hvorav utbedringskostnader kr 1 199 965, tapte leieinntekter kr 137 280, og advokatutgifter kr 29 520, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, rør, vaskemaskin, fasade, mv., jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en selveierleilighet på Sørlandet oppført i 1905/1958.

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

Lys og luftig selveierleilighet i 3.etg. med stor terrasse (...)

(...)

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

(...) Byggeår

1905, påbygd en etasje til denne leilighet i 1958, samt loftsetasje.

Areal

Primærrom: 110 kvm, Bruksareal: 145 kvm, Bruttoareal: 159 kvm Rom som er P-rom: 3. etg.: Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom. Srom: Gjesterom på loft. Kjeller: Bod 1 og bod 2 (...)

(...)

INNHold

(...) Baktrapp med plass til vaskemaskin og tørketrommel (...)

(...)

ØKONOMI

(...) Det er planer om oppussing fasade mm, men ingen ting vedtatt ennå - det vil isåfall enten finansieres ved opptak av lån eller innbetaling fra hver enkelt sameier.

(...)

ANDEL FELLESgjELD / FORMUE

Ingen fellesgjeld. ca kr 5.600 i formue.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013. Selger informerte om at de ikke hadde bodd i boligen selv, og at selger derfor hadde begrenset kjennskap til eiendommen. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom i skjemaets pkt. 1 hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Sannsynlig jordfeil ifm varmekabler bad. Elektriker har derfor koblet disse fra.

På spørsmål om utførte arbeider på bad/våtrom i skjemaets pkt. 2 hadde selger krysset av "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", oppgitt et firmanavn og skrevet:

Bad renoveret i 2014 med avtalen om at alt arbeid gjennomføres av faglærte. Har tross forespørsler ikke mottatt attestasjon.

Det var krysset av for at tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyset, jf. skjemaets pkt. 2.1. Det var videre krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende i skjemaets pkt. 3. På spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/kontroll av vann/avløp i skjemaets pkt. 4 var det krysset av "ja, av faglært/egeninnsats/dugnad" og vist til pkt. 2. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur eller lignende, sopp/råte og utettheter i tak/fasade, jf. skjemaets pkt. 7, 8 og 10. Det ble opplyst om renovering av garasjetak og rehabilitering av gjerde mot nabo, jf. pkt. 10 og 11. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger i pkt. 23. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld i skjemaets pkt. 26, hadde selger krysset av "nei" og skrevet:

Det foreligger ikke konkrete vedtak/forslag.

Fra tilstandsrapporten av 6.8.21 hitsettes:

UTVENDIGE OVERFLATER

Beskrivelse: Pusset overflate. Overflater er fra byggetiden. Overflater som kun er besiktiget fra veranda og fra vinduer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflater virket ut fra alder ok. Dog enkelte mindre sprekker i murpussen.

TG: 1

(...)

VINDUER

Beskrivelse: 3 lags glass vinduer. Vindusomramming av PWC. Alder på vinduer er ikke opplyst. Antar ca. 2014. Vinduer i kjeller har 2 lags glass og er fra 2019. Vinduer i rømningstrapp er fra 1986. Disse vinduene står i et fellesareal.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vinduer virket ok. Når vegger i rømningstrapp utbedres av sameiet bør vinduer byttes.

TG: 1

(...)

TAKKONSTRUKSJONER

Beskrivelse: Sperretak med undertak av takbord. Takkonstruksjonen der det er disp rom på loft er ikke kontrollert. Her er skråtak kledd inne. Innekledd skråtak gjør en kontroll umulig uten å foreta inngrep i selve takkonstruksjonen. Dette er ikke gjort.

Tilstandsvurdering: Synlig del av takkonstruksjon og undertak, der det var mulig å kunne se overflatene virker ok. Noe bedre lufting av loftet kan med fordel etableres.

(...)

TAKTEKKING OG MEMBRANER

Beskrivelse: Stålblater på taket. Alder er ukjent. Antar 1990 tallet. Taktekkingen er ikke kontrollert annet enn visuelt fra balkong mot baksiden. Takrenner i plast. Antar fra samme tid som stålblater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av stålblater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålblater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe rust på takplater. Rust på kilbeslag og på nedre del av pipebeslag. Her er det mest rust. Rust på feste kroker for takrenner. Takplater har noe ujevnt overlegg mellom plater. Tilstandsgrad gis ut fra alder.

TG: 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 3. ETASJE

Beskrivelse: Fliser på gulv på bad fra 2014. Furu og parkett på øvrige gulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Lite lokalt fall til sluk under dusjkabinettet på bad. Ellers ikke fall på gulv på bad mot sluken. Sluk under dusjkabinettet er ikke kontrollert. Ikke målbar fukt i gulv. Gulv på bad tilfredsstillende ikke krav til fall på gulv til sluk. Gulv på bad får derfor tilstandsgrad 2. Slitt parkett. Parkett er mest slitt i gangarealer og foran terrassedør. Det er knirk i gulv og det er retningsavvik, dvs. at gulv går opp og ned. Dette er målt til +/- 2 cm.

TG: 2

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Rørapplegg som er skjult er ikke kontrollert. Alder på rørapplegg er ukjent, men antas å være fra byggetiden og fra 2014 da bad ble renoveret.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Rørapplegg som er synlig virket ryddig og greit lagt opp. VVB er forholdsvis ny, antar fra ca. 2012. VVB står i kjeller.

TG: 1

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: På bad er det vask, wc og dusjkabinett. Utstyr er fra 2014 da bad ble renoveret.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utstyr fungerte ok på befaringsdagen.

TG: 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt signert 18./19.8.21, og overtatt av kjøper den 20.8.21.

Etter overtakelsen ble det avdekket og reklamert på diverse forhold, herunder:

- Lekkasjer og kloakkluft på bad
- Tilbakeslag av kloakk
- Vaskemaskin plassert i fellesareal
- Fasaderehabilitering
- Taklekkasjer/råte
- Punkterte vinduer

Kjøper varslet om at hun ønsket å heve kjøpet.

De påreklamerte forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter fra takstmann L. datert 14.10.21 og fra takstmann H. datert 19.12.21, ved befaringsnotat og uttalelser fra RP. AS og ORT. AS, samt ved skaderapport fra husforsikringen v/F. datert 12.4.23. Det ble også lagt frem utsnitt av en skaderapport fra K. datert 17.2.22.

Det ble videre lagt frem pristilbud fra RP. AS datert 12.10.21, fra MMG. AS datert hhv. 10.3.21 og 5.7.22, fra ML. datert 15.4.21 og 10.8.22 med tilleggsuttalelse datert 7.10.22, to alternative pristilbud fra E.K. datert 31.5.23, samt et pristilbud fra ORT. AS datert 12.5.22.

Videre ble det lagt frem en rørinspeksjonsrapport fra S. AS datert 28.8.13, en faktura fra P. datert 5.4.22, bilder, to leieannonser, fakturaer for advokatbistand, diverse uttalelser fra sameiet, megler og tidligere eier, protokoller fra årsmøter i 2015 og 2020, pristilbud på baderomsarbeider i 2014, et sameievedtak om renovering av fasade datert 5.12.22, utdrag av en opprinnelig versjon av tilstandsrapporten, samt omfattende korrespondanse mellom partene. Kjøper har i tillegg fremlagt en sluttrapport for arbeider på bad v/murmester M. datert 6.4.22, en uttalelse fra MT. AS datert 31.7.23, bilder av loftet, betalingsoversikter fra AirBnb, samt en video.

Kjøper har informert om at det også var reklamert over punkterte vinduer, og at dette forholdet var forlikt.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og selgers kontraktsmedhjelpere ga mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt et samlet krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 1 366 765, herunder utbedringskostnader på kr 1 199 965, erstatning for tapte leieinntekter på kr 137 280 og erstatning for advokatutgifter på kr 29 520. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at salgsopplysningene verken var mangelfulle eller uriktige, og at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel. Dokumenterte utbedringskostnader var lavere enn kravet tilsa, og vaskemaskinen ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke grunnlag for å kreve erstatning, og uansett ikke dokumentert noe tap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 når det gjaldt badet, tilbakeslagsproblematikken, svakhetene ved rørsystemet og vaskemaskinen, men at det ikke forelå mangelsansvar etter disse bestemmelsene når det gjaldt fasadene eller fuktskader/taklekkasjer på loftet. Sekretariatet kom videre til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet mente at

kjøper hadde krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 for bad, rørsystem og vaskemaskinen. Når det gjaldt erstatningskravet ble kjøper tilkjent rimelige og nødvendige advokatkostnader, men ikke tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet flere anførte forhold ved en leilighet oppført i 1905/1958.

Sekretariatet fremholdt følgende om avhl. §§ 3-7 og 3-8:

Sekretariatet har på bakgrunn av en helhetlig vurdering funnet det mest sannsynlig at opplysningene som ble gitt om baderommet var mangelfulle og uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. Vi er enige i at mye taler for at selger måtte ha forstått at utførende firma manglet relevant fagkompetanse. Det at pristilbudet fra 2014 gjaldt innsetting av dusjdør og ikke kabinett, kan dessuten tyde på at det fortsatt var lekkasjeprosblematikk etter at arbeidene ble utført i 2014. Slik vi forstår sakens faktum, ble dusjkabinettet satt inn etter det hadde oppstått lekkasje. Etablering av et dusjkabinett medfører ikke at et utett baderom blir tett. Sameieprotokollen fra 2015 tegner også et bilde av at det fortsatt var betydelig usikkerhet knyttet til baderommets tetthet året etter at arbeidene ble utført. Det sto bl.a. at selger gjorde det han kunne "for å fikse" lekkasjeprosblemet, og det ble etablert en vaktmesterordning for å kunne overvåke badet.

Med henvisning til årsmøteprotokollen fra 2015 kan det også fremstå som at selger krysset av "nei" mot bedre viten på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag e.l. og skaderapporter/tilstandsvurderinger i egenerklæringsskjemaets pkt. 3 og 23, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. Disse spørsmålene i egenerklæringsskjemaet er ikke begrenset til selve boenheten, og selger har ikke bestridt kjennskap til tilbakeslagsproblematikken og svakhetene ved rørsystemet som beskrives i protokollen og i skaderapporten. Det fremstår som at selger kun har bestridt kjennskap til tilbakeslag i selve boligen. Under enhver omstendighet er ikke opplysningsplikten begrenset til spørsmålene i egenerklæringsskjemaet, og feilene som beskrives i røriinspeksjonsrapporten fra 2013 og i protokollen fra årsmøtet i 2015 var etter vårt skjønn omstendigheter som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om.

I den grad tidspunkt for budaksept var etter at megleren mottok naboens skriv av 7.7.21, er det kanskje også grunnlag for megleridentifikasjon etter avhl. § 3-7 når det gjelder rørsystemet.

Sekretariatet finner videre at den bygningssakkyndige takstmannen og/eller den profesjonelle megleren "måtte" ha kjent til at vaskemaskinen i fellesarealet/trapperommet manglet nødvendig lekkasjesikring, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Det er påfallende at vaskemaskinens plassering ikke er omtalt i tilstandsrapporten i det hele tatt, og det var lett synlig at lekkasjesikring manglet. Vi legger til grunn at kjøper var kjent med vaskemaskinens plassering, men ikke med at løsningen ikke var lekkasjesikker. Dette kan ikke overlates til en alminnelig forbrukerkjøper å finne ut av dette på egenhånd.

(...)

Vi tilføyer at endringen i tilstandsrapporten før salget etter vårt syn ikke påvirker vurderingen knyttet til dette forholdet.

Sekretariatet kan ellers ikke se at selger eller takstmannen ga mangelfulle eller uriktige opplysninger i forbindelse med avdekkede taklekkasjer/råte, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. Vi oppfatter at det er tale om skjulte feil og mangler som først ble avdekket et halvår etter overtakelsen.

Vi har altså kommet til at det foreligger en opplysningssvikt om baderommet, rørsystemet og vaskemaskinen, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. Etter retts- og nemndspraksis er det selger som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har hatt betydning for avtalens innhold, og foretakets bevisbyrde er etter vårt skjønn ikke oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Det er dermed grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 når det gjelder baderommet, rørsystemet og vaskemaskinen.

En samlet nemnd er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe etter sekretariatets vurdering av saken som gir grunnlag for en annen vurdering. Foretaket har, selv om det har gitt uttrykk for at det er uenig i sekretariatets vurdering, fremsatt tilbud til kjøper om prisavslag og erstatning i samsvar med sekretariatets vurdering.

Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 når det gjelder baderommet, rørsystemet og vaskemaskinen.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel knyttet til fasaden, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar på dette punktet. Flertallet kan i det vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Sekretariatet kan derimot ikke se at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om fasaderehabiliteringen eller fasadens tilstand, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. Selger hadde informert om at det var planer om oppussing av fasade m.m., men om at ingenting er vedtatt ennå. Etter hva vi forstår, var det korrekt at ingenting var vedtatt på salgstidspunktet. Vi oppfatter at det på salgstidspunktet var betydelig usikkerhet knyttet til omfanget av vedlikeholdsbehovet, når utbedringsarbeidene eventuelt skulle iverksettes, samt størrelsen på eventuelle utbedringskostnader. Sameiets uttalelse av 7.7.21 tyder på at pristilbudet fra murmesteren var nesten 5 ganger så dyrt som pristilbudet fra malerfirmaet. Under disse omstendighetene var ikke de to pristilbudene noe selger pliktet å informere om, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at selger har gitt mangelfulle opplysninger om fasaden, jf. avhl. § 3-7. Mindretallet legger til grunn at selger var godt kjent med de innhentede pristilbudene. Videre legger mindretallet til grunn at sameiet gjennom flere år hadde identifisert vedlikeholdsbehov knyttet til utbedring av fasaden. Ifølge sameiets forretningsfører var sameierne klar over at det i nær fremtid ville være nødvendig med betydelige påkostninger, og selger var kjent med at disse påkostningene ville komme på kort sikt selv om det ikke var fattet et formelt vedtak om igangsetting. Mindretallet er av den oppfatning at de innhentede pristilbudene var informasjon som kjøper hadde grunn til å regne med å få, selv om det ikke var fattet et formelt vedtak. Det er her relevant å påpeke at det er tale om et lite sameie bestående av kun 3 enheter, og at et større utbedringstiltak vil få stor innvirkning på den enkelte sameiers kostnadsbyrde. Selv om pristilbudene spriket betydelig, ville de uansett gitt høyst relevant informasjon om hvilke potensielle kostnader sameiet måtte påregne. Det ville gitt kjøper en langt bedre forståelse av hva slags mulige utbedringer og kostnader det var tale om, enn den generelle henvisningen til at "*det er planer om oppussing av fasade*" i salgsprospektet. Mindretallet er også av den oppfatning at man kan gå ut fra at det ville virket inn på avtalen at de spesifiserte opplysningene ikke ble gitt.

En samlet nemnd kan for øvrig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Selv om nemnda er enig med kjøper i at boligen på enkelte punkter avviker fra hva kjøper kunne forvente, kan ikke nemnda se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold som omhandlet i avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for manglene knyttet til baderommet, rørsystemet og vaskemaskinen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det følger av fast retts- og nemndspraksis rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, og at det er kjøperen som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. I FinKN 2018-650 uttalte nemnda at:

"Verken sekretariatet eller nemnda besitter byggteknisk kompetanse, og saken må avgjøres på bakgrunn av alminnelige bevisregler. Det følger av nemndspraksis at der det er uenighet mellom de fagkyndige, skal den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Videre må kjøper også etter nemndspraksis akseptere en lokal

utbedring med mindre dette ikke gir en forsvarlig utbedring for kjøper."

Sekretariatet har vært i tvil om baderommet måtte totalrenoveres, eller om en det kunne utbedres lokalt. I utgangspunktet er det kjøper som må sannsynliggjøre at en lokal utbedring som takstmann H. har anbefalt ikke vil være tilfredsstillende, og MT. AS skal ha forklart at det er kvaliteten på den opprinnelige membranen som er avgjørende. Vi registrerer samtidig at det er benyttet uheldige materialer på baderommet. Ved totalrenoveringen ble det bl.a. avdekket bruk av plastrør fra Biltema. Det er i utgangspunktet nærliggende å la bevisvilen på dette punktet gå ut over kjøper. Det kan dessuten spørres om det har noen større betydning for utmålingen om kostnader for lokal utbedring tilkjennes fullt ut, eller om det tas utgangspunkt i en totalrenovering og gjøres et betydelig alders- og standardhevingsfradrag. Med henvisning til RP. AS.s uttalelse av 13.1.22 legger vi til grunn at takstmann H.s estimat knyttet til demontering var noe lavt.

Slik vi forstår klagen, utgjør kjøpers del at kostnadene knyttet til rørsystemet kr 20 599 inkl. mva. Vi oppfatter at arbeidene medfører en viss standardheving, idet det er tale om bytte av eldre avløpsledning/bunnledning til septiktank.

Når det gjelder vaskemaskinen finner vi å legge takstmann H.s estimat på kr 7 000 inkl. mva. til grunn som rimeligste nødvendige utbedring. Vi oppfatter at sameiet har tålt bruken i mange år, og at det heller ikke er vedtatt at maskinen skal flyttes. Det er ellers tilrettelagt for vaskemaskiner i kjelleren, og noe uklart om det ville virket verdiforringende dersom vaskemaskinen eventuelt måtte flyttes fra ett fellesareal til et annet.

Etter en konkret og skjønnsmessig vurdering har vi funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men har kommet til at det er riktig å øke prisavslaget til kr 150 000. Slik saken er opplyst, er det mye som taler for at det i dette tilfellet ikke er tilstrekkelig med en lokal utbedring av baderommet, slik også kjøper har fremhevet. Men selv om det legges til grunn at manglene kan utbedres lokalt, vil kostnadene for slik utbedring bli noe høyere enn hva som er lagt til grunn av foretaket da det blant annet ikke er tatt hensyn til reiseutgifter.

Etter en konkret vurdering er nemnda altså kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for erstatningsansvar for tapte leieinntekter, jf. avhl. § 7-1 andre ledd bokstav c, jf. § 4-14 andre ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer. Kjøpers krav om erstatning for advokatutgifter på kr 29 520 tas imidlertid til følge, jf. avhl. § 4-14 første ledd, jf. § 4-5.

Det tilkjennes også forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 2, slik som krevd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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