

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-549

24.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – drenering, grunnmur, takhøyde, radonsperre, mv. – avhl. §§ 3-2, 3-8, 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1962, modernisert/ombygd/tilbygd i 2010-2013, ble solgt for kr 12,3 mill., og overtatt av kjøper den 20.1.23. I tilstandsrapporten ble bl.a. drenering fra 2010 og pipe fra 2011 gitt TG 1. Avløpsrør ble også gitt TG 1, men det ble opplyst at noe av avløpsanlegget var eldre og at noe var fra 2011. Det var videre opplyst at tilbygget fra 2011 var oppført med radonsperre, og punktet "radon" for leiligheten ble gitt TG 0. Etter overtakelsen har kjøper bl.a. anført at det ble gitt uriktige opplysninger om drenering, avløpsrør i kjeller, radonsperre, el-billader, takhøyde, alder på pipe, og ytterdør. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at enkelte av forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 330 906, krav om erstatning for advokatutgifter kr 4 000, kostnader til erstatningsbolig kr 58 019, tapte leieinntekter kr 70 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8, som en følge av:

1. Drenering/fuktsikring/grunnmur
2. Rør i kjeller
3. Radonsperre
4. Takhøyde
5. El-billader
6. Uriktig alder på pipe
7. Ytterdør
8. Ventilasjon på bad

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1962, modernisert/ombygd/tilbygd i 2011-2013.

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

Lekker funkis ombygd 2010/13 | Godkjent 3-roms sekundærdel + praktikantdel m/mulige leieinntekter på 24.000,-/mnd

(...) Boligen er opprinnelig fra 1962 og har blitt ombygget og tilbygget i perioden 2010 til 2013. I 2010/11 ble boligen renoveret til funkisstil, hvor det av gamle boligen kun er noe av reisverket samt det meste av underetasjen som ble beholdt. I underetasjen ble det i 2007 etablert en hybel med inngang direkte til

hovedboligen, og i den nye delen av underetasjen er det etablert en 3 roms-leilighet.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget. Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2006.

Boligen ble solgt for kr 12,375 mill. ved kjøpekontrakt datert i 2022/2023, og overtatt av kjøper den 20.1.2023.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over flere forhold ved boligen. De enkelte forholdene vil i det følgende omhandles hver for seg.

1. Drenering/fuktsikring og grunnmur (kr 342 749)

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

Boligen ble tilbygget og renoveret til funkis stil i 2010. I forbindelse med dette ble det etablert ny drenering og lagt inn nye stikkledninger og avløpsledninger

Drenering fra 2010 ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Vegger mot terreng er fukt sikret med grunnmursplast/plate eller annet fukt robuste materialer. De robuste materialer er kapillær brytende og vannavvisende sjikt på utvendig side, som skal sikre at vann som dreneres ned i massene på utsiden av vegg, ikke kan trenge inn til vegg. Vannet blir da ført videre ned til drenerende masser eller til dreneringsrør som fører vannet bort fra bygningen. Dreneringssystemet er fra 2010/11.

Alder: 2010 - Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Ringmurs konstruksjoner som består av en plasstøpt, murt eller prefabrikkert ringmur som er isolert, og som står på en støpt og isolert plate med forsterkede fundamenter der bæreveggene kommer ned. Ringmuren kan være helt eller delvis støpt sammen med et betonggulv på grunnen.

Alder: 2010 - Kilde: Eier

Terrengforhold ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste bl.a. om svakt skrånende tomt som var opparbeidet med plen, busker og bed.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om "*Ny drenering 2010 utført av byggmester PEØ, [Sted]*".

Etter overtakelsen har kjøper anført at tilstanden på grunnmur og drenering ikke stemte overens med opplysningene ved salget, og at det var påvist flere avvik.

Fra rapporten fra takstmann B. hitsettes:

Det mangler synlig drenering/fuktsikring av "enebolig" og det er avvik i pussene enkelte steder. Terreng er ført over grunnmur uten synlig bruk av grunnmursplast og det er fall mot bygget på vest- og sydsiden av "enebolig"

(...) Tilstandsrapporten skiller mellom "enebolig" og "leilighet" som da er tilbygget i 2011 ifølge rapporten. For enebolig er det gjort vurdering av drenering og terrengforhold. Begge er gitt TG1. (se side 16 i tilstandsrapporten). Det er tydelige mangler i drenering/fuktsikring av grunnmur og terreng har fall mot bygningen enkelte steder. For leiligheten (tilbygget) er drenering og terrengforhold ikke vurdert

(...) Terreng ligger mot pusset fasade uten grunnmursplast. Dette bilde er tatt mellom tilbygg og eksisterende hus. Det er brukt grunnmursplast på tilbygg, men ikke på eksisterende bolig.

(...) Terreng har fall mot bygning. Dette gjelder vest og sørsiden av eldre del av boligen

(...) Pussen mot grunnmuren har sluppet enkelte steder rundt boligen.

Foretaket har vist til at avvik ved dreneringen var svakt dokumentert, og at det ikke var påvist noen skader.

Kjøper fremla en rapport fra takstmann K. av 19.4.24:

For forholdet som gjelder drenering og pusset grunnmur er det ikke påvist avvik fra gjeldende referansenivå og det medtas derfor ingen kostnader til dette forholdet.

For avviket som gjelder fall mot bygning er dette medtatt i tidligere utarbeidet reklamasjonsrapport fra [takstmann B.], medtatte kostnader synes å være i riktig nivå.

Kjøper viste til at det i rapporten fra takstmann B. var oppgitt kostnader på kr 14 200 for fall mot grunnmur og kr 8 000 for utbedring av murpuss.

2. Rør i kjeller (kr 27 469)

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Noe av vvs anlegget er eldre, og noe er nytt i 2011. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Noe av avløpsanlegget er eldre og noe er nytt i 2011.

(...) Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) O

Avløpsrør ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Noe av avløpsanlegget er eldre og noe er nytt i 2011.

Selger krysset "Ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, og opplyste at det hadde vært tett rør ved kum på utsiden der avløp var koblet på, og at det hadde blitt spylt bort fremmedlegemer som hadde tettet røret.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over at det var et eldre støpejernsrør i kjelleren, og at avløpsrør uriktig var vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten. I rapporten fra takstmann B. fremgikk:

Rør i kjeller er fra byggeår. Dette er et eldre støpejernsrør og over halvparten av forventet levetid er brukt. TG2. (...) Avløpsrør er gitt TG1, selv om det er støpejernsrør fra byggeår i kjeller.

Forholdet ble også vurdert i rapport fra takstmann Ø.:

Det er ingen kjente problemer (lekkasjer) med røranlegget. Avløpsrøret er ca. 60 år og er over det vi kaller halvparten av forventet levetid. Soilrøret bør få TG 2 på alder.

Foretaket har anført at opplysningene i tilstandsrapporten var helt i tråd med de faktiske forhold.

3. Manglende radonsperre i tilbygg (kr 625 000)

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Enebolig – Byggeår 1962 (...) Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

Leilighet – Byggeår 2011 (...) Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Radon ble gitt "lys" TG 2 for enebolig, og takstmannen opplyste:

Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krav med hensyn til radon ble første gang tatt inn i byggeteknisk forskrift i 1997. Bygningsmessig utførelse skulle hindre at mennesker kunne bli eksponert for radonkonsentrasjoner i inneluft som kunne gi forhøyet risiko for helseskader. Det ble ikke stilt noen tekniske krav eller oppgitt noen grenseverdier. Det er først i 2009 at kravet kom med at alle boliger som ligger under 3 etg skal ha en radon sperre mot grunn.

For leiligheten (2011) ble radon gitt TG 0, og takstmannen opplyste:

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at radonmåling ikke var utført på riktig måte, og derfor måtte gjøres på nytt.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over manglende radonsperre.

Fra rapporten fra takstmann B. hitsettes:

Tilbygget er ikke bygget med radonsperre eller brønn ifølge entreprenør.

(...) Tilbygget er opplyst med dokumentert utførelse på radonsperre. TGO. Entreprenør har uttalt at det ikke er lagt radonsperre/brønn.

Det ble fremlagt en e-post fra entreprenøren som oppførte tilbygget:

Det er ikke lagt ned Radonduk i tilbygget, da det ikke var et krav på den tiden og ikke et ønske fra tiltakshaver.

Foretaket har vist til at det ikke var dokumentert at forholdet hadde noen konsekvens med tanke på forhøyede radonverdier, og at det ikke var nødvendig med tiltak. Foretaket har også vist til at det ifølge uttalelse fra entreprenøren ikke var krav til radonsperre da tilbygget ble bygget.

4. Takhøyde i stue/kjøkken (kr 243 750)

Under punktet "Arealer" i tilstandsrapporten har takstmannen krysset "Nei" på spørsmål om det var påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Godkjente byggetegninger fulgte som vedlegg til prospektet.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over avvik ved takhøyden. Kjøper har videre anført at avviket ved takhøyden var i strid med vedlagte plantegninger, og opplysninger ved salget. Fra rapporten fra takstmann B. fremgikk:

Takhøyde i stue/kjøkken avviker fra tegninger som viser 2,4m. Avviket er målt to steder til 41mm og 47mm

Takstmann B. vurderte kostnadene til oppretting av takhøyde til kr 243 750.

Fra rapporten fra takstmann Ø. hitsettes:

Himlingshøyde i stuen:

Det er målt himlingshøyde på ca. 235- 236 cm. i stuen på ferdig lagt gulv. Høyde i denne sammenheng skal måles fra undergulv. I VTEK 10 § 12-7 står om rom i bolig: "Romhøyde må være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue." Og videre: "Prosjektering med fri høyde 2400 mm fra undergulv til himling i boliger vil oppfylle krav til tilstrekkelig romhøyde." Hvis vi for enkelhets skyld sier at gulvbelegget med underlag er 20 mm. er kravet ikke oppfylt. (Det henvises her til ferdigattesten for referansen til TEK 10). På tegninger er prosjektert himlingshøyde 245 cm.

Konklusjon:

Kravene i forskriften er ikke oppfylt. Fra takstbransjens retningslinjer ved arealmåling: "Ved arealmåling av boliger er det ikke nødvendig å oppgi høyden. Avvik fra normalhøyde i boligen bør angis i takstrapporten." For å avdekke om det faktisk er avvik fra normalhøyde bør høyden måles på befaring. Utbedring av manglende himlingshøyde vil være en svært omfattende jobb. Det som kan undersøkes er muligheten for å fjerne himlingsplater og muligheten for å felle inn himlingen i takkonstruksjonen. En kost/nyttevurdering må foretas. Jeg vurderer at det er utførende entreprenør som er ansvarlig. Kommunen kan også kontaktes for å søke i ettertid om dispensasjon. Takstmann burde avdekket manglende høyde ved sin befaring.

Takstmann Ø. vurderte ikke kostnader til utbedring av himlingshøyde, men bemerket avslutningsvis i rapporten at "*De mangler det ikke som ansees hensiktsmessig å utbedre er skjønnsmessig vurdert som markedsmessig tap på kr. 300 000,-*". Rapporten omhandlet flere forhold, og det ble ikke angitt hvilke mangler som var omfattet av dette anslaget.

Foretaket har anført at takstmannen hadde målt feil, da himlingshøyde skulle måles fra undergolv. Foretaket har anført at forholdet uansett ikke vil ha noen konsekvens.

Kjøper har til dette kommentert at takstmann B. har tatt gulvet i betraktning ved sin oppmåling av takhøyden, og at det ikke foreligger noen holdepunkter for å hevde det motsatte.

5. El-billader (ca. kr 20 000)

I salgsprospektet var det opplyst følgende:

Liten, eldre og rivningsklar garasje.

(...) Parkering / Garasje

Det er en enkeltgarasje på 12 kvm. fra 1962 på eiendommen. Garasjen er i henhold til tilstandsrapport smal og lite egnet som garasje. På hjørnet av bygningen mot garasjen er det trukket frem strøm og et ekstra trekke-rør, slik at det er mulig å få strøm og eventuelt en lade stasjon for bil i en ny garasje.

Garasjen (fra 1962) ble for øvrig ikke gitt tilstandsgrad ved salget, men takstmannen bemerket at det var påvist råteskader og at det måtte påregnes kostnader for utbedring av garasjen.

Selger krysset "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om det var ladeanlegg/ladeboks for el-bil.

Etter overtakelsen har kjøper anført at selger ga uriktige opplysninger om utførte forarbeider til ladestasjon for el-bil. Fra rapporten fra el-takstmann S. hitsettes:

Slik undertegnede vurderer saken er det ikke helt samsvar mellom det som er oppgitt i salgsoppgaven og det som er de faktiske forhold. Det er fremført ett 16 mm² rør som inneholder en 2 x 2,5 mm² PN-ledning. Denne er tilkoblet en egen dedikert kurs, nr. 15, som er et standard kombivern med type A jordfeilbryter. Dette er ikke egnet til å montere opp en ladestasjon for el.bil, fordi en el.bil-lader tradisjonelt krever jordfeilbryter type B. PN-ledningen kan heller ikke benyttes fordi den ikke er godkjent for å legge i bakken. Det andre røret er større (og har en ytre diameter på 20 mm). Dette røret er ikke terminert korrekt i sikringsskapet. Det begrunnes med at det ligger løs forlagt inne i veggen over sikringsskapet. En må derfor bygningsmessige åpne opp veggen for å få terminert dette røret korrekt til sikringsskapet. Undertegnede har ikke kvalitetssikret at det er mulig å få trekt gjennom en kabel i dette røret. Årsaken er at røret ikke var avsluttet korrekt. Da løsningen på dette også bærer preg av ufagmessigheter er det noe usikkerhet til om det er mulig å benytte røret. Dette må derfor sjekkes opp når en skal legge opp til en ladestasjon. For å kunne benytte dette 20 mm² trekkerøret må det uansett gjøres utbedringer ved innføringen til sikringsskapet. Nedenfor er det satt opp kostnader knyttet til dette.

(...) Slik undertegnede vurderer saken er det ikke tilstrekkelig klargjort for ladestasjon til el.bil.

Ifølge foretaket har selger opplyst at det var lagt trekkerør dersom det var ønskelig med el-billader. Foretaket kan ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger, all den tid det er lagt et trekkerør. Kjøper har ifølge foretaket ikke dokumentert at det ikke er mulig å benytte trekkerøret.

6. Uriktig alder på pipe (kr 46 937)

I tilstandsrapporten ble pipe og ildsted gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Boligen har elementpipe.

Alder: 2011 Kilde: Eier

På overtakelsen opplyste selger at pipen var fra byggeår. Kjøper tok forbehold i overtakelsesprotokollen om å komme tilbake med et mangelskrav for pipen, dersom forholdet ikke ble utbedret av selger.

I rapporten fra takstmann Ø. fremgikk:

Pipe:

Pipe i tegl, pusset og malt. Krav til fire sider tilgjengelig for inspeksjon på teglpipe. Elementpipe, eventuelt teglpipe har krav til to tilgjengelige sider. Det er ikke synlige skader på pipen og ovner fungerer som de skal.

Follo Brannvesen har utført tilsyn i mars 2023 og konkluderer med at pipen er fra byggeår.

Konklusjon:

Alder på pipen (1962) tilsier at denne bør rehabiliteres med bakgrunn i alder. Dette er vanlig å utføre med nye røykrør som tres ned i eksisterende pipe. Dette er også anbefalt av X. Brannvesen etter tilsyn. I tilstandsrapporten er det opplyst at pipen er elementpipe fra 2011. Det henvises til eier i tilstandsrapporten som kilde for oppgitte opplysninger. Det er ikke gitt fyringsforbud ved tilsyn og pipen fungerer.

Foretaket har anført at kjøper på overtakelsen fikk opplysninger om at pipen var fra byggeår, og at det ikke ble tatt noe forbehold om dette og dermed må anses som akseptert. Kjøper har påpekt at det ble tatt forbehold i overtakelsesprotokollen.

7. Ytterdør (18 750)

I tilstandsrapporten ble ytterdør i hybel fra 2006 gitt TG 1.

Fra rapporten fra takstmann Ø. hitsettes:

Det er trekk fra ytterdør nede. Det observeres dagslys gjennom utette områder rundt døren, samt trekk. Det er merkbar slark i håndtaket og synlige bruksmerker på dør og karm. Døren er gitt TG 1 i tilstandsrapporten (side 11).

Konklusjon:

Dørens alder (2006) tilsier at det er noe gjenværende brukstid, men det anbefales bytte av dør. Døren vurderes til TG 2.

Foretaket har vist til at dette er forhold som var helt forventbart ved en brukt bolig. Døren var fra 2006, og det var påregnelig med utskiftning eller reparasjon av eldre dører.

8. Ventilasjon på bad (kr 6 250)

I tilstandsrapporten ble bad fra 2011 gitt TG 1, herunder ventilasjon.

Fra rapporten fra takstmann Ø. hitsettes:

Mangelfull ventilering av bad 1. etg.:

Badet er fra 2011 og er bygget etter TEK 10. Badet er ventilert med elektrisk avtrekk i ytterveggen. Dette er i utgangspunktet bra. Det er likevel tydelig at det i praksis er for dårlig avtrekk fra rommet. Rommet er relativt stort og med stort volum, noe som normalt gjør at luften kan holde på mye fukt. Ved testing av dusjen kondenserer vinduet relativt kjapt selv om dusjdørene er lukket og viften går. Etter at dusjen er skrudd av fortsetter kondens å dannes selv om viften fortsatt går.

Konklusjon:

Rommet er for dårlig ventilert. At noe kondens kan dannes er normalt, men skjønnsmessig mener jeg at dette er overraskende mye. Det kan som beskrevet i pkt. 2 være at kondensproblematikk er fremtredende i den kalde årstiden og/eller at viftens plassering ikke er gunstig. Badet bør ventileres bedre og en kraftigere vifte bør monteres. Samtidig bør man vurdere annen plassering som sikrer bedre avtrekk fra dusjen. (Høyere på veggen). En Flexitløsning som beskrevet i pkt. 2. anbefales. Det kan ikke forventes at takstmann måler luftutskifting med måleverktøy i forbindelse med utarbeiding av tilstandsrapport. Takstmann skal sjekke om viften fungerer som sådan. Viften er sjekket på denne befaringen og på en enkel sjekk med å henge papir på viften så henger papiret. Dette betyr at viften trekker luft ut av rommet som forventet.

Foretaket har anført at det ikke var dokumentert avvik ved ventilasjonen.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om drenering/grunnmur, rør i kjeller, radonsperre, el-billader, takhøyde, pipe og ytterdør, jf. avhl. § 3-8. Det ble anført at forholdene tilknyttet manglende radonsperre og takhøyde også utgjorde en mangel som følge av brudd på offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2 tredje ledd. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og har bl.a. anført at salgsoppgaven ga inntrykk av at boligen var totalrenovert og av svært god kvalitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 330 906, samt krav om erstatning for egenandel for advokatutgifter etter avhl. § 4-14 på kr 4 000, kostnader til erstatningsbolig kr 58 019, tapte leieinntekter på kr 70 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Foretaket har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd for radon og takhøyde. Foretaket har subsidiært bestridt både størrelsen på prisavslaget og at det var grunnlag for erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 som følge av at det var gitt uriktige opplysninger om radonsperre, takhøyde og alder på pipe. Sekretariatet kom videre til at drenering/fuktsikring, manglende radonsperre, takhøyde og pipe utgjorde avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 for de nevnte forholdene. Sekretariatet kom derimot til at forholdene knyttet til rør i kjeller, el-billader, ytterdør og ventilasjon på bad ikke utgjorde avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det heller ikke forelå opplysningssvikt for noen av disse forholdene. Sekretariatet fant ikke at det forelå tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til utmålingen, men stilte bl.a. spørsmål ved utmåling av et forholdsmessig prisavslag for radonsperre og takhøyde.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at drenering/fuktsikring, manglende radonsperre, takhøyde og pipe utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd for disse forholdene. For manglende radonsperre, takhøyde og pipe ble det også funnet å foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Nemnda slutter seg til dette, og bemerker også at kjøpers nemdsanmodning utelukkende synes å gjelde utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12.

Om avviket for drenering/fuktsikring uttaler sekretariatet følgende om mulig prisavslag:

Sekretariatet er enige med foretaket i at forholdet er noe svakt dokumentert i kjøpers rapport, samt at omfanget av avvikene noe uklart. Dette også sett hen til kostnadene som kreves for bl.a. etablering av ny drenering rundt hele eksisterende bolig. Det vises til sekretariatets bemerkninger under § 3-8.

Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering fremlagt rapport fra takstmann K. av 19.4.24. Forutsatt at det er benyttet rett type murpuss, isolasjon og fiberduk, konkluderer K. med at boligen har en fungerende drenering. Så vidt nemnda kan se, er det i nemdsanmodningen ikke fremholdt at forutsetningen til K. svikter. I stedet er det anført at kjøper har krav på til sammen kr 22 200 for utbedring av fall mot grunnmur og murpuss. Kostnaden anses sannsynliggjort og tilkjennes etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Om avviket for pipen, er det fremlagt krav om kr 46 937 i utbedringskostnader. Kjøper skal settes i posisjon som om pipen var fra 2011, ikke 1962. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 på dette punktet settes skjønnsmessig til kr 40 000.

Om avviket for takhøyde og manglende radonsperre i leiligheten, har sekretariatet antydnet at det fremstår mest naturlig med et prisavslag utmålt etter avhl. § 4-12 første ledd:

For både radonsperre og takhøyde kan det stilles spørsmål ved utmåling av et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Etter første ledd fastsettes prisavslag med utgangspunkt i den verdiforringelsen som mangelen innebærer, mens annet ledd har en regel om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Regelen i annet ledd skal ifølge ordlyden anvendes med mindre noe annet blir "godtgjort". Ifølge Rt. 2000 s. 199 innebærer ordet "godtgjort" at det kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt for å anvende første

ledd fremfor annet ledd. Kravet til sannsynlighetsovervekt er ifølge dommen oppfylt dersom verdiforringelsen beløpsmessig atskiller seg klart fra utbedringskostnadene.

Slik saken er opplyst for oss, er vi av den oppfatning at verdiforringelsen klart atskiller seg fra utbedringskostnadene. Foretaket har anført at det ikke er behov for utbedring, og at det ikke er dokumentert at manglende radonsperre eller avvik ved takhøyde vil ha noen konsekvenser.

Når det gjelder takhøyden har takstmann Ø. påpekt at det er en svært omfattende jobb å utbedre takhøyden, og at det må foretas en kost/nyttevurdering om utbedring skal foretas.

Når det gjelder manglende radonsperre bemerker sekretariatet at det ikke er dokumentert forhøyede radonverdier eller at det er behov for tiltak mot radon. For det tilfelle at det påvises radon over grenseverdier, er vi imidlertid av den oppfatning at det vil kunne kreves et prisavslag utmålt etter andre ledd.

For så vidt gjelder manglende radonsperre, mener nemnda det må utmåles prisavslag i tråd med utbedringskostnaden på kr 625 000, så fremt krav om dette gjaldt etter TEK 10 på oppføringstidspunktet. Da det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på om selger hadde plikt til dette tiltaket, eller om det var frivillig etter overgangsbestemmelsen i tidl. TEK 10 § 17-2 (med 1. juli 2011 som skjæringspunkt), finner nemnda ikke å kunne konkludere på dette punktet.

Tilsvarende gjelder for takhøyden, der nemnda mener faktum er for uklart til å kunne treffe noen konklusjon. Nemnda har her særlig festet seg anførselene fra foretaket i brev av 10.5.24:

Takstmann Ø. har målt himlingshøyde på ca. 235-236 cm i stuen på ferdig lagt gulv. Høyde skal måles fra undergulv. Dette er takstmannen også enig i. Takstmannen legger til grunn for "enkelthetens skyld" at underlag under ferdig lagt gulv er 20 mm. Det legges til grunn at dersom underlaget er 20 mm, så er gulvet ikke i henhold til kravet. Det er imidlertid per nå uvisst hva som ligger under gulv og slik selskapet ser det er avvik på tak ikke dokumentert. Kjøpersiden har ikke sannsynliggjort at det foreligger et avvik på takhøyde.

Ifølge teknisk forskrift skal romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Kjøpersiden har ikke dokumentert at takhøyde utgjør et avvik.

Nemnda kan ikke se at kjøper har svart ut dette.

På denne bakgrunn finner nemnda at det kun er forsvarlig å utmåle prisavslag med kr 52 200 for pipe og fuktproblematikk, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 ble ikke dette berørt av sekretariatet. Det er i selve klagen fremsatt krav om dekning av egenandel advokatutgifter på kr 4 000, kostnader til erstatningsbolig kr 58 019 og tapte leieinntekter på kr 70 000.

I lys av nemndsansmodningen – der erstatning ikke er omtalt – er det for nemnda uklart om kravene opprettholdes. Utover egenandelen på kr 4 000, som tilkjennes etter avhl. § 4-14 etter reglene om kontrollansvar, finner nemnda uansett at vilkårene for erstatning for øvrige krav ikke kan anses oppfylt.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunkt er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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