

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-551

24.6.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – hull, råte, vannskader, mv. – "nye skader" oppstått mellom budaksept og overtakelse? – avhl. §§ 3-1 og 4-12.

En enebolig oppført i 2009 ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.21, og overtatt av kjøper den 13.7.22. Kjøper var ikke fysisk på visning, men hadde en digital visning via Teams. Det var leietakere som bodde i boligens sokkelleilighet. I tilstandsrapporten ble kjøkkeninnredning i sokkelleiligheten gitt TG 2, med opplysning om at den bar preg av alder og slitasje. Det ble også opplyst om skjolder i himlingen på kjøkkenet. Baderomsinnredning ble gitt TG 2, og det ble opplyst om skader og høy slitasjegrad. Gulv og veggoverflater i sokkelleiligheten ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om fuktutslag, samt at veggoverflater og gulv var slitt og aldringspreget. Ventilasjonen i underetasjen og ytterdørene ble vurdert til TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere feil og mangler, bl.a. hull i innredningen på badet og i vegg bak klesskap på soverom, vann- og råteskader på kjøkkeninnredning og luftventilene, misfarget himling, sprekk i ytterdør, ødelagte taklamper og jordslag i panelvegger. Kjøper anførte at de påberopte forholdene oppsto mellom avtaleinngåelsen og overtakelsen, og dermed var selgers ansvar iht. § 3-1. Foretaket bestred ansvar og viste til at det ble gitt tydelige risikopplysninger om flere av forholdene. Videre kunne ikke kjøper påberope seg forhold som ville ha blitt oppdaget ved nærmere undersøkelse eller alminnelig besiktigelse av boligen. Nemnda kom til at enkelte av forholdene utgjorde avtalemessige avvik, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 158 997, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av hull i innredning og vegg, vann-/råteskadet kjøkkeninnredning og lufterventiler, misfarget himling, sprekk i ytterdør, ødelagte taklamper og jordslag på panelvegger, jf. avhl. § 3-1. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i oppført i 2009.

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

Dette er boligen for deg som ønsker en nyere enebolig i et barnevennlig og populært boligområde. Gode solforhold på terrasse og i hage, samt utsikt over naturskjønne omgivelser.

Boligen har en gjennomgående god standard, tidsriktige farger og en god planløsning.

(...)

Det er godkjent hybel i sokkelen med stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Dagens leieinntekt er på 9.000,- mnd. og kan videreføres om ønskelig.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med befaringsdato 2.11.21. Bad i utleiedelen ble delvis gitt TG 0 og 1 (himling, vannrør, avløpsrør/sluk, ventilasjon). Det ble gitt TG 2

for overflater vegger/gulv, membran og fallforhold, og det ble påpekt bl.a. høy slitasjegrad og skader på innredning, svelling/fuktskader på vegger, mv. Fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG 3. Kjøkken i utleiedel ble også gitt delvis TG 0 og 1 (overflater vegger/gulv, vannrør, avløpsrør, ventilasjon). Overflater himling og innredning ble gitt TG 2, og det ble påpekt skjolder og at innredningen bar preg av alder/slitasje. Under punktet "Rom under terreng" ble overflater vegger/gulv gitt TG 2, og det ble opplyst at vegger og gulv var slitt/aldringspreget. Fuktindikator viste utslag "som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i utlektet kjellervegg". Dører og vinduer ble gitt TG 0 og 1. Tekniske anlegg og VVS ble også i hovedsak gitt TG 0 og 1.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2017, og opplyste ikke om de påberopte forholdene i egenerklæringsskjemaet.

Det ble ikke utarbeidet en fullstendig salgsoppgave med bilder før salget, ettersom eiendommen ble solgt til kjøper før boligen ble annonsert på Finn.no. Kjøper var ikke fysisk på visning før salget, men hadde en digital visning via Teams.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.21. I kjøpekontrakten fremgikk det følgende:

Eiendommen overtas av kjøper 14 dager etter at selger har overtatt nytt hus, dog senest utgangen av 3.kvartal ...

(...)

11. Særlige forhold

Selger utbedrer TG3 vedrørende vannlekkasje i underetg. Kjøper får tilgang til utleiehybel 20.07.2022.

Ifølge kjøper ble forholdet som var inntatt i kjøpekontrakten utbedret før overtakelsen.

Kjøper har forklart at selger i perioden mellom avtaleinngåelsen og overtakelse leide ut boligen til en familie gjennom NAV. Foretaket har presisert at selger har leid ut utleieleiligheten til de samme leietakerne hele sin eiertid, og at leietakerne allerede bodde i leiligheten når selger kjøpte boligen i 2017.

Kjøper overtok boligen den 13.7.22, og i overtakelsesprotokollen ble det bemerket følgende:

Søppel ute må fjernes.

Utelampe henger.

Hull i innredning bad kjeller.

Bråk fra blandebatteri på bad.

Etter overtakelsen avdekket kjøper ytterligere skader i sokkelleiligheten. Det ble fremlagt bilder av forholdene, samt beskrivelse fra kjøper.

Kjøper innhentet en forklaring datert 16.2.23 fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget:

Først å fremst må jeg bare si at det er veldig lenge siden jeg har vært på objektet, og det blir derfor veldig vanskelig å mimre tilbake om hvordan det så ut. Men jeg kan prøve å svare litt ut ifra hva jeg har skrevet i rapporten sammenlignet med bildene jeg ble tilsendt.

-De to øverste bildene av servant kan vel kobles til TG2 satt på Sanitærutstyr / innredning.

Hvor jeg skriver : "Innredning har skader/høy slitasjegrad"

-Men om det var hull i servanten ville det stått i en bisetning, og trolig ville nok TG2 vært erstattet med TG3.

-Svertesopp på panelplater og råte/vannskader rundt ventiler ville vært kommentert i min rapport dersom det hadde vært tilfelle på befaringsdagen.

-Vedrørende hull bak klesskap, så har det trolig også stått ett klesskap her på befaringsdagen. Hvis ikke ville også dette vert kommentert. (Sjekk om det er i området omtalt i neste punkt)

-Ser jeg har satt TG3 på "Fukt i tilliggende konstruksjoner" på bad i utleiedel. Hvor jeg skriver: "Synlig, målbar vannskade på soveromsvegg mot nordøst. Yttligere undersøkelser og strakstiltak bør påregnes." Så hvis noen av bildene du har sendt er fra det området, har du ihvertfall forklaring på det.

-De sorte merkene/råte på kjøkkenbenken var på befaringsdagen skjult under kjøkkenvasken som jeg nå ser er fjernet. Man ser et tydelig skille på hvor kanten på kjøkkenvasken har vert. Disse er ikke mulig å se når kjøkkenvasken er montert. Forøvrig har jeg skrevet at "Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje" Svellinger i panelplater og vindusforinger av dette kaliberet ville vert kommentert om det var tilfelle på befaringsdagen.

-Ser også jeg har kommenter "skjolder" i kjøkkenhimling. Men om ventiler har vert teipet igjen i flere måneder, så er det ikke så rart om det utvikler seg et belegg el.l i himlinger og på andre overflater.

-Ødelagte taklamper ville også vert kommenter i min rapport.

-En ødelagt ytterdør vill også vert kommentert i min rapport. -Basert på hvordan resten av leiligheten har blitt behandlet er det ikke usannsynlig at disse skadene også har forekommet etter befaringstidspunktet. Med igjenteipede ventiler, er det ikke umulig at døren har blitt brukt til å lufte ut med, i all slags vær. -Men ikke mulig å verifisere selvfølgelig.

Det ble videre fremlagt tilbud og uttalelse fra byggmester M. datert 15.7.22:

TILBUD /OVERSLAG PÅ ARBEIDER I SOKKEL LEILIGHET CA 54 M2

Utbedring av fukt skader og null vedlikehold på enhet

Bytte 26 veggpanel plater/ ødelagte /skader/fukt svelling.

Male vegger for samme farge pga gulnede eks plater og noe skiftet tidligere i feil farge

Demontere og remontere gulvlister /taklister

Fuge lister mot tak

Prime og male tak (meget stygt)

Fikse vinduspost pga fukt /svelling 2 stek vinduer

Totalt arbeider inkl materialer /maling

kr 53200,- eks mva

Kr 66500,+- inkl mva

(...)

Kommentar til skader /mugg/jordslag /møkk

Alle ventiler var tettet igjen og noen var tapet over også

dette gjør at inne klima ikke er funksjonelt slik at fuktig luft ikke får vandret ut. Og ingen ny luft kommer inn.

Det vil igjen slå ut på sprengning av fukt der lekkasje av luft samler seg ved ventiler . jordslag og skitne tak er også et resultat av fuktig inntengt luft som ikke kommer noe sted samt evt matlaging og fett som heller ikke går riktig ut .(stillestående luft skaper problemer)

Det og tette ventiler i en sokkel leilighet (alle typer hus) er veldig uheldig med tanke på konsekvensene som kan og vil bli slik som i dette tilfellet

Forandring .?

Enklere og lese ?. det burde ikke være en utenforstående uten noen form for kompetanse som burde ta en avgjørelse eller finne en annen løsning på det som er beskrevet over . men vi får prøve dette til vedkommende .

1. Skadeårsak. årsaken er at alt var tettet igjen og leiligheten har tydelig vært fullstendig tettet

2. (det betyr meget lite luft)

3. Skadeomfang . luker og ventiler som er stengt eller plastet over vil ha lekkasje av luft som er fuktig / varm/kald dette gjør at plater (mdf, som er presset papp) vil svelle pga kondensering (fuktighet) vannsøl og mat olje/smør som ikke blir vasket bort lager problemer . mat fett etter evt steking skaper områder med skjolder som igjen fester seg på overflater og løsner maling og lamineringer . og at det samler seg og blir liggende

4. Så søl og høy fuktighet med varme vil øke hastigheten med forråtnelse og skader . kjøkkenet var ikke i en

stand til og bytte ut deler da alt var småskadet eller griset ned og misfarget på flere steder .

Kjøper har opplyst at de selv utførte arbeidet med de skadde overflatene oppstilt av byggmester M. Det ble fremlagt to fakturaer som gjaldt containerleie, på totalt kr 6 898 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt faktura for nytt kjøkken til kr 30 567 inkl. mva., og opplyst at de selv utførte arbeidet med bytte av kjøkken. Det ble likevel fremlagt et estimat fra et kjøkkenforum om *"Montering pris for GDS kjøkken kr 16.769 inkl. Mva"*.

Videre innhentet kjøper et tilbud datert 24.8.22 fra byggmester M. for bytte av ny inngangsdør til sokkelleiligheten til kr 25 625 inkl. mva.

Det ble også fremlagt en bestillingsoversikt datert 21.7.22 fra P. for taklamper til totalt kr 9 611 inkl. mva., samt en faktura fra N. Elektro datert 16.8.22 for *"bytte dim i gang, montere på deksel på stikk i kjøkken, kjeller"* til kr 1 987 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt kvittering på nytt baderomsmøbel til kr 4 199 inkl. mva., samt pristilbud på å bytte ut servantkran til kr 2 350 inkl. mva.

Megleren som gjennomførte salget har forklart følgende:

Kjøper fikk ikke fremlagt noe bilder av hybelen ved kjøp, men hadde en visning via teams hvor vi gikk nøye gjennom boligen, altså digitalt live.

Det fremkommer også av taksten at det var høy slitasje på både baderomsinnredning og preg av slitasje på kjøkken.

Videre ble selgers kommentar fremlagt:

Alle punkter foruten det som står i takstrapporten fra vår takstmann er ukjent for oss.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene oppsto mellom avtaleinngåelsen og overtakelsen, og dermed utgjorde mangler etter avhl. § 3-1. Boligen ble markedsført med god standard, og selger opplyste ikke om kjennskap til de avdekkede forholdene. Skadene ble heller ikke bemerket i tilstandsrapporten, og var dermed ikke til stede ved takstmannens befaring. Boligen var ikke i samsvar med den kvalitet som følger av avtalen. En digital visning måtte sidestilles med en alminnelig visning, og avvikene var ikke synlig på visningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 158 997, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-9 andre punktum eller 3-10. Det ble gitt tydelige risikoopplysninger om flere av forholdene, og kjøper kunne ikke påberope seg forhold som de ville ha oppdaget ved nærmere undersøkelse eller alminnelig besiktigelse av boligen. Det var ikke dokumentert at skadene hadde oppstått etter avtaleinngåelsen, og det ble vist til at det var gitt klare risikoopplysninger om forholdene ved salget. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det ble konkludert med at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at de påberopte forholdene var nye skader som har oppstått mellom avtaleinngåelsen og risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort at boligen har mangler foretaket kan holdes ansvarlig for etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Når det gjelder spørsmålet om de påberopte forholdene er nye skader som har oppstått mellom avtaleinngåelsen og risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1, har nemnda vært mer i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at de påberopte forholdene må anses som nye skader som har oppstått mellom avtaleinngåelsen og risikoens overgang. Det bemerkes at det er fremlagt begrenset med dokumentasjon hva gjelder utviklingstid og skadeomfang for de avdekkede forholdene, og det er heller ikke fremlagt noen fagkyndig vurdering over når skadene har oppstått. Det er kun fremlagt en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget, som synes det var vanskelig å huske hvordan boligen så ut ved sin befaring, og som ikke har foretatt en besiktigelse av skadene eller foretatt en selvstendig vurdering av skadeårsak, skadeomfang eller utviklingstid. Heller ikke byggmester M. sier noe om utviklingstid, eller om skadene har oppstått før eller etter avtaleinngåelsen.

Sekretariatet har likevel foretatt en vurdering av de påberopte forholdene slik disse er dokumentert for oss. Det bemerkes imidlertid at det er kjøper som har bevisbyrden for at skadene har oppstått etter avtaleinngåelsen, og som dermed må sannsynliggjøre at skadeutviklingen ikke hadde startet på salgstidspunktet. Det bemerkes videre at det ikke er fremlagt noen bilder fra boligen før salget, og at kjøper heller ikke besiktiget boligen ved fysisk visning. Dette vanskeliggjør bevisbildet av hvordan boligen fremsto på salgstidspunktet, og det kan heller ikke utelukkes at detaljer blir mer utydelige ved en videovisning enn ved en fysisk besiktigelse. Herunder kan misfarging på overflater, småskader, slitasje og lignende fremstå mindre synlige gjennom kamera, uten at dette betyr at skadene ikke var til stede eller hadde startet sin utvikling på visningstidspunktet. Den lengre tiden mellom avtaleinngåelsen og overtakelsestidspunktet vanskeliggjør også vurderingen av om skadeutviklingen har startet før eller etter avtaleinngåelsen.

Vedrørende fuktskader på kjøkkenet, forstår vi det slik at deler av forholdene var skjult under kjøkkenvask og bak kjøkkeninnredningen. I så fall kan skadene ha vært til stede i selgers eiertid, uten at dette ble avdekket av selger eller takstmannen ved sin forenklete befaring. Det ble også opplyst om at kjøkkeninnredningen bar preg av alder og slitasje, og vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at alle eller deler av de påberopte skadene ikke var til stede på salgstidspunktet.

Det er etter sekretariatets oppfatning i alle fall ikke sannsynlig at skadene ikke hadde startet sin utvikling før salget, og at et eventuelt større skadeomfang kan anses som en naturlig videreutvikling av en allerede oppstått skade.

Tilsvarende ble det opplyst om skjolder i himlingen på kjøkkenet, og en eventuell ytterligere misfarging må etter sekretariatets oppfatning mest sannsynlig anses som en naturlig videreutvikling av det opplyste forholdet.

Videre ble det opplyst om skader og høy slitasjegrad på badersinnredningen, og vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at hullet i vasken må ha oppstått etter takstmannens besiktigelse. Det fremstår uklart hvor hullet er, men sekretariatet forstår det ut ifra bildene at hullet er på undersiden/baksiden uten direkte betydning for vannavrenningen ved alminnelig bruk av vasken.

Det kan dermed ikke utelukkes at dette var en av skadene takstmannen siktet til ved sine opplysninger, og takstmannen har kun fremsatt en usikker antakelse om at han trolig ville ha satt TG 3 dersom han hadde avdekket hullet ved sin befaring. Det er heller ikke dokumentert om hullet har noen betydning for vaskens funksjon, eller hvor synlig hullet må ha vært dersom det eksempelvis stod gjenstander under vasken ved besiktigelsen. Det er etter sekretariatets oppfatning dermed ikke sannsynliggjort at hullet har oppstått i tiden etter avtaleinngåelsen.

Hva gjelder fuktskader på veggoverflatene i underetasjen, bemerkes det at det ble opplyst om fuktutslag, samt at veggoverflater og gulv var slitt og aldri preget. Både himling på kjøkken samt gulv og veggoverflater i sokkelleiligheten for øvrig ble vurdert til TG 2.

Jordslag og fuktskader kunne dermed allerede ha startet sin utvikling på dette tidspunktet, og det er ikke dokumentert eller beskrevet hvor jordslaget ligger. Forholdet kan også ha vært til stede ved takstmannens besiktigelse, men vært skjult bak møbleringen. Slik saken er dokumentert er det altså ikke sannsynliggjort at forholdet ikke hadde startet sin utvikling på salgstidspunktet.

Vi ser riktignok at ventilasjonen i underetasjen og ytterdørene ble vurdert til TG 1, men vi bemerker at takstmannens undersøkelser i henhold til mandatet kun beror på stikkprøvetakninger. Det kan dermed ikke

utelukkes at skadene var påbegynt uten at takstmannen avdekket de aktuelle skadene ved sine stikkprøver. Det kan heller ikke utelukkes at døren hadde begynt å ta skade, men at det har foregått en ytterligere skadeutvikling hvor skaden har blitt mer synlig. Ettersom de aktuelle leietakerne etter det opplyste har bodd i sokkelleiligheten over mange år, synes det for sekretariatet å være mindre sannsynlig at leietakerne etter avtaleinngåelsen skal ha begynt med helt nye vaner som likevel kunne ha sannsynliggjort at forholdene må anses som nye skader som først startet sin utvikling mellom avtaleinngåelsen og overtakelsestidspunktet.

Sekretariatet finner det mer sannsynlig at skadene i alle fall delvis kan ha startet sin utvikling før avtaleinngåelsen – riktignok delvis i det skjulte, og vi viser særlig til de risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Vedrørende hullet i soveromsveggen, forstår vi det slik at dette var skjult bak et klesskap. Det er dermed vanskelig å legge til grunn at skaden må ha oppstått etter avtaleinngåelsen, med mindre noen har fjernet skapet og fysisk skåret ut panelet. Dette er ikke dokumentert eller sannsynliggjort for vår behandling.

Riktignok finner vi det noe uklart om hullet i soveromsveggen kan ha oppstått i forbindelse med utbedring av fuktskade fra baderommet, men kjøper har opplyst at disse skadene ble utbedret i tråd med avtalen i kjøpekontrakten. Dersom hullet likevel viser seg å være en følge av den avtalte utbedringen, bemerker vi at kjøper ved en slik avtale aksepterer at det skal foretas en tilstandsendring ved arbeidet uten at dette nødvendigvis vil anses som en ny skade i strid med avtalen. Det kan riktignok stilles spørsmål ved om kjøper kan ha et krav mot selger dersom hullet i veggen viser seg å være en mangelfull utbedring fra selger, men dette er ikke nærmere belyst for oss. Det kan i et slikt tilfelle også stilles spørsmål ved om det er tale om en selgerforpliktelse, som ikke nødvendigvis kan kreves dekket av foretaket. Slik saken er belyst kan vi imidlertid ikke se at det er dokumentert at det er tale om en ny skade som har oppstått etter avtaleinngåelsen, og som foretaket kan holdes ansvarlig for.

Vi kan heller ikke se at det er dokumentert noen ny skade på blandebatteriet på badet i hovedboligen. Vi kan ikke se at det er dokumentert at et eventuelt "bråk" må anses som en skade, jf. beskrivelse i overtakelsesprotokollen, eller at det ikke forelå et tilsvarende bråk i selgers eiertid. Forholdet er ikke dokumentert ved noen fagkyndig vurdering, utover kjøpers egen vurdering om at blandebatteriet var defekt.

Tilsvarende er det ikke dokumentert noe avvik ved taklampene, foruten at kjøper har fremlagt to bilder. Kjøper har opplyst om avvik ved fire taklamper, men likevel bare fremlagt bilder av to lamper. Det er ikke dokumentert hva som er galt, om lysene fungerte slik de var montert, eller om det var åpenbare feil som takstmannen skulle ha avdekket ved en alminnelig besiktigelse av boligen. Det er dermed vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at lampene ikke hadde tilsvarende tilstand før salget, og det bemerkes at slike detaljer heller ikke alltid vil være det man legger mest merke til ved en digital videovisning.

Nemnda kan ikke foreta sin bevisvurdering på annet grunnlag enn de dokumenter som er fremlagt i saken. I tillegg til synspunkter fra både kjøper- og selgersiden, er det fremlagt en kommentar fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten, samt noen bilder. Nemnda må videre bygge på det som fremstår som mest sannsynlig, likevel slik at kjøpersiden bærer tvilsrisikoen ved absolutt tvil.

I dette tilfellet mener nemnda at flere av de påberopte avvikene er begrenset dokumentert, og at det derfor er vanskelig å konkludere med mangel etter avhl. § 3-1. Dette gjelder de fire taklampene, der det egentlig ikke er lagt frem noe annet enn to bilder. Det samme gjelder misfarging og enkelte av råteskadene, som gjerne er forhold som utvikler seg over tid og som neppe var like synlig på en digital visning. Når det gjelder hullet i veggen, er nemnda videre enig med takstmannen i at det mest sannsynlig var skjult på visning.

Derimot mener nemnda, som takstmannen, at hullet i servanten, forholdet ved ventilasjonen og avviket ved døren nok er forhold som ville blitt anmerket om de var til stede på hans befaringstidspunkt. Særlig gjelder dette ventilasjonen og ytterdøren, som ble gitt TG 1. Selv om kjøper har bevisbyrden for sitt krav, har nemnda – under tvil – kommet til at det for disse tre forholdene er sannsynliggjort mangel etter avhl. § 3-1.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, må dette bli relativt skjønnsmessig med bl.a. fradrag for standardheving/forlenget levetid. For hullet i servanten må

det ses hen til at baderomsinnredningen var gitt TG 2, samt at det var opplyst om "*skader/høy slitasjegrad*". Kostnaden til ny servant synes å ha vært kr 4 199. Ytterdøren var gitt TG 1, og kvitteringen for ny dør viser kr 25 625 i utbedringskostnad. Følgeskadene av gjenteipede ventiler – gitt TG 1 – er angitt til kr 66 500, dog slik at det må tas i betraktning at kjøper både får enkelte helt nye komponenter og ny maling/overflater. Etter en konkret vurdering finner nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 40 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet 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).