

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-306

25.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – feil ved bad – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig med hybeldel fra 1989/90 ble solgt for kr 11,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.2.22. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var "oppgradert i flere omganger gjennom de senere år" med derav varierende alder og tilstand på overflater og utstyr/installasjoner". Flere av boligens bygningsdeler ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 2, og begge bad ble gitt både TG 0, TG 1 og TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, herunder feil og skader på begge baderom, ufaglært montering av ventilasjonsanlegg, og feil ved termostater til vannbåren gulvvarme. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket erkjente ansvar for alle forhold, med unntak av feil ved badene. Partene ble likevel ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Hva gjaldt badene, har foretaket bestridd at det ble gitt mangelfulle opplysninger, og anført at de påreklamerte forholdene var påregnelige for kjøper. I alle tilfeller måtte det foretas et fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, i tillegg til krav om erstatning for advokatkostnader og tappt leieinntekt.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved bad, ventilasjon, vann- og soppskade, maur mv., jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med hybeldel i Akershus oppført i 1989/90.

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

KORT OM EIENDOMMEN

(...) - Vannbåren gulvvarme i begge etasjer med varmepumpe med bergvarme fra brønn i hage

(...) - Tre velutstyrte bad (...)

(...)

INNHold OG BYGGEMÅTE

(...) Det gjøres oppmerksom på at rom innredet som soverom i u.etasje er definert som bod og er ikke godkjent som varig oppholdsrom grunnet lysinnslipp (...)

(...)

STANDARD

Nåværende eiere oppførte eiendommen i tidsrommet 1990/1992 Boligen er oppgradert i flere omganger gjennom de senere år og har derav varierende alder og tilstand på såvel overflater som utstyr og installasjoner. I boligsalg rapport er TG 0/1 gitt for 79% av rapportens punkter, mens TG 2 er gitt for 20%. (...)

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

(...) Rom som er benyttet som soverom i u.etasje er opprinnelig byggemeldt som bod og disp.rom jf. byggetegning datert 16.5.1989 Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. (...)

(...)

EVENTUELL ADGANG TIL UMLEIE

Den del av boligens u.etasje som er innredet som en hybel er lovlig for beboelse, men er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen. (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. satt følgende tilstandsgrader: "Baderom A (U. etasje)" (TG 0 og 1/TG 2), "Baderom B (U. etasje)" (TG 0 og TG 1/TG 2), "Øvrige rom" (TG 0 og TG 1/TG 2), "Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)" (TG 0 og TG 1/TG 2), og "Tekniske anlegg, VVS anlegg (...)" (TG 0 og TG 1).

Baderom A ble opplyst oppført i 2007. Det var foretatt hulltaking uten at det var påvist forhøyede verdier, og bl.a. overflater vegger/himling, fallforhold, avløpsrør/sluk, ventilasjon ble gitt TG 0 og 1. Vannrør, innredning, overflater gulv og membran, tettesjikt og overgang til sluk ble gitt TG 2, med opplysninger om at anbefalt brukstid var overskredet, manglende dreusspalte fra innebygget systerne, riss/sprekker i gulvfliser, og ukjent restlevetid for membran.

Baderom B ble opplyst oppført i 2004. Hulltaking var foretatt uten at det var påvist forhøyede verdier, og bl.a. overflater, avløpsrør/sluk, ventilasjon og innredning ble gitt TG 0 og 1. Vannrør, fallforhold og membran, tettesjikt og overgang til sluk ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at restlevetid var ukjent.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger hadde bl.a. krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, drenering/fukt i underetasje, sopp/råte eller at ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte. Selger informerte ellers om ufaglært utskiftning av fire baderomsfliser i underetasjen, om tidligere forekomst av maur, samt at stue og bad i hybeldelen nylig hadde fått godkjenning som bruksareal.

Boligen ble solgt for kr 11,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.2.22, og overtatt av kjøper den 15.6.22.

I perioden 1.7.22 til 30.5.23 avdekket og reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler, herunder:

- Maur og fuktskader i vegg mot utett baderom i utleiedel (baderom A)
- Diverse feil og mangler ved baderom i underetasjen (baderom B)
- Ufaglært og ufagmessig montering av ventilasjonsanlegg
- Feil ved termostater til vannbåren gulvvarme

Forholdene ble nærmere dokumentert ved en skaderapport fra husforsikringen (If Skadeforsikring) v/takstmann Ø. datert 1.9.22, inspeksjonsrapporter fra Anticimex datert 9.9.22, 30.3.23 og 30.6.23, en reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 12.1.23, en tilleggsrapport fra takstmann S. datert 22.2.24, en skaderapport fra entreprenør S., e-postkorrespondanse med rørleggerfirma F., en reklamasjonsrapport fra takstmann V. datert 31.8.23, samt en e-post fra takstmann V. datert 2.4.24.

Takstmann Ø., takstmann S. og takstmann V. var enige om at fuktskadene i veggen mellom soverommet og badet (baderom A) i utleiedelen i underetasjen trolig skyldtes utett bad. Ved åpning av veggen ble det funnet maur og fukt. Takstmann Ø. og takstmann S. mente at det var tydelige tegn til tidligere utbedringsforsøk.

I reklamasjonsrapport datert 12.1.23 la takstmann S. til grunn at badet måtte rives og at skaden i veggen måtte utbedres for estimert kostnad kr 364 625 inkl. mva.

I reklamasjonsrapporten datert 31.8.23 la takstmann V. til grunn at det var tilstrekkelig å utbedre baderomsveggene lokalt i våtsonen, samt å utbedre selve skaden i soveromsveggen. Takstmann V. la til grunn at opprinnelig rørsystem, som riktignok burde oppgraderes grunnet alder, samt det elektriske anlegget i vegger, kunne benyttes. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 249 875 inkl. mva.

Takstmann S. sin tilleggsrapport datert 22.2.24 beskrev at det etter ytterligere åpning av konstruksjoner v/entreprenør også var funnet skader i baderommets yttervegg. Takstmann S. holdt fast ved utbedringsmetoden han tidligere hadde foreslått, altså at hele badet måtte rives. Han la til et tillegg på kr 10 000 for utbedring av ytterveggen, slik at utbedringskostnadene ble oppjustert til kr 374 625 inkl. mva.

I e-post datert 2.4.24 bemerket takstmann V. at det var vanskelig å ettergå bildene, og at han selv ikke hadde sett slike stokkmaur som takstmann S. hadde beskrevet. Han mente at dersom det var økte skader, kunne det komme et tillegg på ca. kr 10 000 til kr 15 000 eks. mva., men han holdt fast ved at det ikke var nødvendig med nytt røropplegg, nye varmekabler osv.

Det andre badet i underetasjen (baderom B) ble vurdert av takstmann S. og takstmann V. I reklamasjonsrapporten datert 12.1.23 beskrev takstmann S. at maur kom ut av sokkelflisene, at dusjkabinettet ikke var tett mot veggene, og at dusjhjørnet trolig var forhøyet grunnet feil fallforhold på gulvet. Det var ikke tilgang til et eventuelt sluk, og fliser og fuger var ikke vanntette. Soppskaden i mykfugene i dusjhjørnet skyldtes trolig at vann rant ned langs dusjveggene og ble liggende under bunnen til dusjhjørnet, uten mulighet for uttørking. Takstmann S. kommenterte også et hull i veggen i dusjsonen, og inn til den tilstøtende badstuen. Han mente at dusjvann kunne renne inn i konstruksjonen og føre til skade på sikt. Videre beskrev han en utetthet ved døråpningen til badstuen. Takstmann S. mente at det måtte etableres et tett dusjkabinett, at det måtte etableres nytt blandebatteri for bedre vanntrykk, at det måtte etableres en kanal for en veggventil i hullet i veggen mot badstuen, samt at utettheten ved døren til badstuen måtte utbedres lokalt. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 104 375 inkl. mva.

I reklamasjonsrapporten datert 31.8.23 var takstmann V. dels enig i svakhetene beskrevet av takstmann S. Takstmann V. skrev at hullet i veggen i dusjsonen var en svak løsning, og at det hadde ført til fukt på gipsplaten i veggen. Han poengterte imidlertid at det ble informert om svertesoppen og dårlig fuktsikring ved terskelen til badstudøren, og at det dårlige vanntrykket i dusjen kunne skyldes vedlikeholdsettersele eller påregnelig elde og slitasje. Svertesoppen kunne vaskes bort med klor, men hvis den kom tilbake, kunne det være at dette skyldes at det ikke var benyttet våtromssilikon. Takstmann V. mente at den enkleste løsningen var å montere et tett dusjkabinett for estimert kostnad kr 31 750 inkl. mva.

I tilleggsrapporten datert 22.2.24 stilte takstmann S. spørsmål ved hvordan takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kunne gi TG 0 og TG 1, når membranen i dusjsonen åpenbart var brutt når det var et stort hull i veggen i dusjsonen. Dette skulle ifølge takstmann S. gitt TG 3. Takstmann S. mente at det var "umulig" å unngå å se avvikene han hadde beskrevet. Han holdt fast ved utbedringsmetoden og kostnadene han tidligere hadde skissert.

I e-posten datert 2.4.24 fastholdt takstmann V. at hans estimat kunne legges til grunn. Han var enig i at det var brudd i tettesjiktet, men mente at tett dusjkabinett var en god løsning, og at det ikke var hensiktsmessig å gjøre inngrep i veggen. Han tok ikke med utbedring av membranen ved dørterskelen siden det var informert om denne.

Feilene ved ventilasjonsanlegget er omtalt i skaderapporten fra entreprenør S., og i reklamasjonsrapportene til takstmann S. og takstmann V. datert hhv. 12.1.23 og 31.8.23. Entreprenør S. beskrev at det var veldig mange og grove feil ved ventilasjonsanlegget og måten det var installert på. Det var bl.a. feil ved rørføringer, ventiler og montering av aggregatet. De beskrev at videre bruk av anlegget kunne føre til fuktskader, dårlig innneklima og mye energisløsing. De mente at anlegget burde skiftes ut for kr 131 300 inkl. mva.

Takstmann S. mente at anlegget måtte ha blitt etablert av ufaglærte, og han la til at det var risiko for at anlegget kunne gå varmt, noe som kunne lede til brann. Han anbefalte kjøper å undersøke om etableringen av anlegget var omsøkt hos kommunen. Når det gjaldt utbedringskostnadene, viste han til et estimat fra entreprenør S. på kr 31 250 inkl. mva.

Takstmann V. hadde ingen innvendinger mot feilene og utbedringsbehovet skissert av entreprenør S., men skrev at entreprenør S. hadde estimert utbedringskostnadene til kr 96 300 inkl. mva. Han bemerket at det strengt tatt ikke hadde blitt informert om balansert ventilasjonsanlegg ved salget.

I tilleggsrapporten datert 22.2.24 la også takstmann S. til grunn kostnader skissert av entreprenør S. på kr 96 300 inkl. mva.

Kjøper mener at det var kostnadene i rapporten fra entreprenør S. på kr 131 300 inkl. mva. som måtte legges til grunn, mens foretaket mente at utbedringskostnadene utgjorde kr 96 300 inkl. mva.

Avvik ved gulvvarmen ble beskrevet i e-post korrespondanse med rørleggerfirma F., i takstmann V.'s reklamasjonsrapport datert 31.8.23, i takstmann S.'s tilleggsrapport datert 22.2.24, samt kun kort i e-posten fra takstmann V. datert 2.4.24. Rørleggerfirma F. skrev at det ikke var noen termostater som fungerte lenger, og at de hadde gått ut av produksjon, slik at hele systemet måtte oppgraderes. De ga et pristilbud på kr 64 790 inkl. mva.

Takstmann V. beskrev at termostatene gikk ut av produksjon for mer enn 10 år siden, og at komponenter i et slikt anlegg hadde en levetid på 10-20 år. Det var 15 stk. termostater og 2 stk. kontrollenheter – én i hver etasje – som eventuelt måtte oppgraderes, men takstmann V. mente at omfanget var noe uvisst, siden det var uklart hvilke termostater som var defekte og om begge kontrollenheter måtte skiftes. Dersom det måtte gjøres en full oppgradering, hadde rørleggerfirma F. tatt sikte på å etablere et annet system enn det eksisterende, og takstmann V. la til grunn at arbeidene ville ta omtrent 6 timer og koste kr 40 902 inkl. mva. Takstmann V. mente at etableringen av nytt anlegg var en klar fordel å skifte ut et gammelt anlegg med et nytt.

Takstmann S. la takstmann V. sitt estimat på kr 40 902 inkl. mva. til grunn.

Ellers beskrev Anticimex-rapportene veldig høy aktivitet av sort jordmaur/flyvemaure. Kjøper har lagt frem en video som viser svært mange slike maur på badetrom A i utleiedelen og på soverommet i utleiedelen. I den siste oppfølgingsrapporten fra Anticimex, som var utført midtvinters, sto det at det kun var observert få individer.

Takstmann S. og kjøper har beskrevet observasjon av stokkmaur, mens takstmann V. bare hadde sett sort jordmaur. Foretaket mente at forekomst av stokkmaur ikke var tilfredsstillende dokumentert.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnader skissert i takstmann S. sin tilleggsrapport på kr 649 607 og for utbedringskostnader beskrevet i rapporten fra entreprenør S. kr 131 300, dvs. totalt kr 780 907 inkl. mva.

Foretaket mente at utbedringskostnadene var lavere enn dette. Foretaket har vist til at takstmann V. har estimert kostnader ved maur i vegg, avvik på badrom A i utleiedel, bad B i underetasje, ventilasjon, samt gulvvarme til totalt kr 418 827 inkl. mva.

Kjøper har også krevd erstatning for tapte leieinntekter grunnet skader i hybeldelen, samt erstatning for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000. Kjøper har beregnet et husleietap på kr 11 000/md fra 30.11.22 til 20.6.24, totalt kr 209 000 – dette på tidspunktet for klagen. Kjøper har vist til at takstmann S. estimerte forventede leieinntekter til kr 11 000/md, samt til Finn-annonser for lignende hybelleiligheter. Foretaket har bemerket at kjøper ikke kunne kreve erstatning for tapte leieinntekter når det hadde blitt opplyst ved salget at hybeldelen ikke var godkjent som separat boenhet.

Foretaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for ventilasjonsanlegget, den vannbårne gulvvarmen og maurskadene i soveromsveggen i utleiedelen. Foretaket fremsatte et tilbud om minnelig løsning på kr 200 000 som ikke ble akseptert av kjøper.

Foretaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og har vist til flere forklaringer fra selger:

Fuktskade i hybeldel

Dette er ukjent for oss.

Funn av maur

Det ble oppgitt i salgsdokumentasjonen at vi for en tid siden hadde en del maur i underetasjen, men at dette ble borte etter at Anticimex hadde satt ut maurmiddel.

Dårlig vanntrykk i dusj

Vi er kjent med at det ikke er optimalt vanntrykk i dusjen i 1. etasje, uten at vi har opplevde det som et problem. At det er dårlig vanntrykk i underetasjen er ukjent for oss, men denne dusjen har vi ikke benyttet etter at barna flyttet ut (det var også barna som i hovedsak benyttet denne dusjen.

(...)

Hei, (...) vi har i alle fall ingen kjennskap til noen lekkasje fra hverken badet i 1. eller u.etasje hvis det er det de mener.

(...)

Problemer med gulvvarmen kjenner jeg ikke til. Vi hadde service på røropplegg og termostater høsten før vi solgte. Aggregatet til den balanserte ventilasjonen er tilnærmet nytt, og jeg installerte det selv. Hvis det var feil med dette, så er det i så fall ikke noen jeg kjente til.

(...)

At vi har hatt maur i huset har vi kjent til, og vi innhentet hjelp fra Anticimex for å håndtere dette problemet (som også er kommentert i opplysninger fra oss), men de tiltakene Anticimex utførte, har ikke vi merket noe til maur som et problem.

Arbeidene med badene som det vises til er utført av muremester A. Hvordan takstmann S. har kommet til at disse arbeidene er utført av en ufaglært, er ukjent for oss.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at selger og takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdene, at tilstandsrapporten ikke var godkjent, og at forholdene utgjorde avvik fra berettiget forventet stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 780 907, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandel under boligkjøperforsikringen og tapte leieinntekter på kr 209 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for ventilasjonsanlegget, den vannbårne gulvvarmen og maurskadene i soveromsveggen i utleiedelen, men har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 når det gjaldt baderommene. Det ble vist til risikoopplysningene som ble gitt, og at selger ikke ga mangelfulle opplysninger om badene, eller om maur. Foretaket har bl.a. vist til at visse bygningsdeler i baderom A ble gitt TG 2 og at skadene derfor måtte ha vært påregnelig for kjøper. I tillegg har foretaket vist til at utbedring av ventilasjonen ville innebære en oppgradering. Tilstandsrapporten var godkjent, og takstmannens opplysninger var ikke mangelfulle. Det var kun forholdene som utgjorde mangler som det skulle tilkjennes prisavslag for, jf. avhl. § 4-12, og det måtte gjøres fradrag for alder og standardheving, samt for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Vilåårene for å kreve erstatning for etter avhl. § 4-14 var ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt baderom A kom sekretariatet til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2. Selv om det var påregnelig at badet ville måtte renoveres på kort sikt, var det upåregnelig at badet allerede ved overtakelse hadde vært utett i mange år, noe som hadde ført til omfattende følgeskader. Videre kom sekretariatet til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om baderom B, jf. avhl. § 3-7. Ved utmålingen av prisavslaget viste sekretariatet til at det måtte foretas et standardhevingsfradrag for noen av forholdene, og tilkjente kjøper et samlet beløp iht. avhl. § 4-12 på kr 350 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper ble i tillegg tilkjent kr 4 000 i advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 første ledd, men ikke erstatning for tapt leieinntekt, jf. avhl. § 4-14 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Om mangelsvurderingen har sekretariatet i sin vurdering fremholdt følgende:

Partene er enige om at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd for ventilasjonsanlegget, den vannbårne gulvvarmen og maurskadene i soveromsveggen i utleiedelen. Sekretariatet legger derfor dette til grunn. Vi tilføyer at selger skulle informert om ufaglært egeninnsats ved montering av aggregatet til den balanserte ventilasjonen, jf. avhl. § 3-7.

Det gjenstår dermed å vurdere om påreklamerte feil og avvik ved baderommene i underetasjen (baderom A og baderom B), herunder følgeskader fra baderom A i soveromsveggen og skader i ytterveggen, utgjør mangler etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-2 første ledd og 3-7.

Sekretariatet finner at utettheten og følgeskadene fra baderom A i "hybeldelen" utgjør avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det er i utgangspunktet tale om et eldre baderom fra 2007 som det hadde blitt gitt risikoopplysninger om, herunder ukjent restlevetid på membran og mulige symptomer på utettheter i tettesjiktet (TG 2). Slik selger hadde besvart egenerklåringsskjemaets pkt. 2, fremsto det som at de ufaglærte arbeidene var begrenset til utskiftning av fire fliser på ett av baderommene i kjelleretasjen. Det ble ikke informert om synlige skader, og takstmannen hadde dessuten foretatt hulltaking i tilstøtende rom – dvs. nettopp i den fuktskadede soveromsveggen – uten at det var funnet fukt der (TG 0 og TG 1). Hulltakingen uten funn av fukt var egnet til å gi kjøper en forventning om at badet enn så lenge var tett, og at det i det minste ikke var skader i det aktuelle området, jf. til sml. FinKN 2024-654 og FinKN 2024-732. Det er uklart om hulltakingen og fuktmålingen ble utført korrekt, men med tanke på alder og synlig tilstand kan vi ikke se at en eventuell ugyldighet på dette punktet får noen betydning for kjøpers krav. Oppsummeringsvis finner vi at det var påregnelig for kjøper at badet måtte renoveres på nokså kort sikt, men upåregnelig at badet allerede ved overtakelsen hadde vært utett i mange år, samt at det var såpass store følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Dermed foreligger det et forventningsavvik.

Sekretariatet anser det sannsynlig at takstmannens undersøkelser av baderom B i underetasjen var mangelfulle sett opp mot takstforskriften (FOR-2021-06-08-1850) § 2-2. Takstmannen skrev at det ikke var observert synlige brudd i membran/tettesjikt til tross for at hullet i veggen i dusjsone – og dermed bruddet i membranen – var lett synlig ved befaringen. Takstmann S. har uttalt at det er "umulig" å ikke se dette ved besiktigelse av badet. Selv om heller ikke dette baderommet kunne forventes å ha lang restlevetid, mener vi at badet til dels avvek fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd, og at takstmannens opplysninger var mangelfulle, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet fremholdt følgende:

Ettersom de påreklamerte forholdene utgjør mangler etter avhl. § 3-2 første ledd, og til dels etter avhl. § 3-7, kan kjøper kreve prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene dersom ikke annet er godtgjort, jf. bestemmelsens andre ledd.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene skissert i takstmann S.s tilleggsrapport på kr 649 607 inkl. mva., samt for utbedringskostnader beskrevet i rapporten fra entreprenør S. kr 131 300 inkl. mva., dvs. totalt kr 780 907 inkl. mva. Foretaket mener derimot at det må tas utgangspunkt i takstmann V. kostnadsestimat på totalt kr 418 827 inkl. mva.

Sekretariatet bemerker at det ved fastsettelsen av prisavslaget er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn, og at det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, jf. f.eks. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggeteknisk kompetanse, og må bygge på sakens dokumenter og det mest sannsynlige faktum.

Slik saken fremstår for oss, har vi etter en konkret og helhetlig vurdering funnet det mest sannsynlig at baderom A i utleiedelen må rives og bygges opp på nytt, slik S. har beskrevet. Det er tale om et eldre bad som har vært utett i mange år, og det har ved åpning av ytterveggen etter takstmann V.s befaring blitt funnet skader også i denne veggen. Det at ytterveggen/grunnmuren trolig er en multimurkonstruksjon, kan kanskje også trekke i retning av at mer omfattende rivnings- og gjenoppbyggingsarbeider var nødvendige. For øvrig kan vi ikke se at takstmann V. i den siste e-posten datert 2.4.24 har vært tydelig på at utbedringsmetoden han opprinnelig foreslo, fortsatt står seg.

Under enhver omstendighet, kan ikke sekretariatet se at uenigheten om utbedringsmetode knyttet til baderom A får særlig betydning for prisavslagets størrelse. Bakgrunnen for dette er at en renovering av badet medfører en alders- og standardheving som ikke ville vært der i samme grad dersom en lokal utbedring – som skissert av V. – hadde vært lagt til grunn. Vi ville uansett kommet til et lignende beløp.

Når det gjelder baderom B, har vi ikke funnet det sannsynliggjort at det må gjøres mer omfattende arbeid enn det V. har beskrevet, altså at det installeres tett dusjkabinett. Vi viser til at det er et eldre bad med enkelte feil og mangler som er kjøpt, til at det ble informert om svertesoppen – som kan vaskes bort – samt om uheldige fallforhold med tanke på lekkasjesikkerhet. Såfremt gulv og vegger ikke tilføres fuktighet, antar vi at badet med et tett kabinett vil kunne benyttes som tiltenkt frem til tiden kommer når badet uansett bør renoveres. Det ble ikke informert om feil eller mangler ved dusjkabinettet, som hadde fått TG 0 og TG 1, og det bør derfor ikke gjøres et særlig stort fradrag når et nytt, tett kabinett etableres.

S. og V. har begge tatt utgangspunkt i estimerte kostnader fra entreprenør S. på kr 96 300 inkl. mva. når det gjelder ventilasjonen. I skaderapporten fra entreprenør S. er imidlertid utbedringskostnadene satt til kr 131 300. Det er uklart hvorfor kostnadene er satt høyere i sistnevnte skaderapport, og vi har under tvil kommet til at denne uklarheten må gå ut over kjøper.

Foretaket har anført at kjøper får noe bedre enn det som er kjøpt når kjøper får balansert ventilasjon. Sekretariatet mistenker at denne anførselen kan bero på en misforståelse. Etter hva vi forstår, er villavent – som det ble informert om ved salget – en type mekanisk og balansert ventilasjon, som kombinerer avtrekksventilasjon og tilluftsventilasjon. Vi oppfatter derfor ikke at utbedringen utgjør en standardheving i så måte. Ventilasjonen hadde fått TG 0 og TG 1, og vi finner derfor ikke grunnlag for å gjøre et spesielt stort fradrag.

Partene virker enige om at utbedringskostnadene knyttet til gulvvarmen utgjør kr 40 902 inkl. mva. Selv om systemet for vannbåren gulvvarme i utgangspunktet måtte antas å være av høy alder, må det her tillegges vekt at takstmannen noe uskjønnsomt valgte å gi dette TG 0 og TG 1. Fradraget her bør derfor ikke være stort.

Sekretariatet har etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det samlede prisavslaget, etter fradrag for egenandelen, passende kan settes til kr 350 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har i nemdsanmodningen gjort gjeldende at det ikke er grunnlag for mangel for baderom A og at prisavslaget uansett er satt for høyt. Det er bl.a. vist til at kjøper ikke kunne forvente mekanisk/balansert ventilasjon annet sted enn på kjøkkenet.

Kjøper har i tilsvaret tatt til motmæle. Det er fremlagt enkelte nye dokumenter som skal grunngi et høyere prisavslagskrav.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling. Vurderingen må nødvendigvis bli noe skjønnsmessig. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for noe "feil i faktagrunnlaget" slik kjøpers advokat anfører. Nemnda merker seg at det er uenighet om hva som er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, men har altså landet på at kr 350 000 inkludert egenandel er et passende prisavslag.

Når det gjelder spørsmål om erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet vist til følgende:

Såfremt egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000 ikke refunderes av boligkjøperforsikringsselskapet, foreligger det et direkte tap som kan kreves dekket i medhold av kontrollansvarsregelen i avhl. § 4-14 første ledd.

Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 andre ledd, jf. § 7-1 for tapte leieinntekter grunnet skader i "hybeldelen" på kr 11 000/mnd fra og med den 30.11.22 og frem til nå. På tidspunktet for klagen var kravet på kr 209 000. Dette kravet kan ikke føre frem. Det avgjørende er at kjøper ikke ble forespeilet at "hybeldelen" kunne leies ut i sin eksisterende stand. Det ble informert om lovlighetsmangler, og det var heller ikke etablert noe kjøkken i hybeldelen. Følgelig er det ikke sannsynliggjort et økonomisk tap som følge av avtalebruddet, og heller ikke tale om et tap som selger med rimelighet kunne regne med som følge av avtalebruddet, jf. adekvansbegrensningen i avhl. § 7-1 første ledd andre pkt. Det er dessuten tvilsomt om selger har utvist nødvendig "skyld", jf. avhl. § 4-14 andre ledd.

Nemnda slutter seg også til dette.

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 Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).