



Tilstandsrapport – et godt grunnlag for boligkjøp?

Fagdirektør Thomas Bartholdsen

Nasjonalt fuktseminar 14.03.2018

Visjon

**"Vi gir forbrukeren makt og
mulighet til å ta gode valg"**
- Forbrukerrådets visjon



Norsk bolighandel

- Livets viktigste handel
- To forbrukere: selger og kjøper
- To profesjonelle: megler og takstmann
- Megler og takstmann har hver sin ansvarsforsikring
- Selger kjøper eierskifteforsikring
- Boligkjøper kjøper boligkjøperforsikring (på toppen av rettshjelpsdekningen i hjemforsikringen)
- Med andre ord: To proffer og fire (fem) forsikringer i en gjennomsnittlig bolighandel
- Likevel kan familier som boligkjøpere bli ruinert

DNB Eiendom: «I virkeligheten reklamerer 1 av 5»

Qudos
Boligkjøperforsikring AS

BOLIGKJØPERFORSIKRING

– på boligkjøper sin side

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen man gjør i sitt liv. Som ny boligeier har man visse forventninger til sitt nye hjem, og man regner med at boligen lever opp til disse. I virkeligheten reklamerer 1 av 5 på sitt boligkjøp, og kravene kommer raskt opp i mange hundre tusen kroner. En rettslig prosess i forbindelse med et mangelskrav resulterer ofte i høye utgifter og tar mye tid og krefter. Med boligkjøperforsikring dekkes egne og eventuelt idømte saksomkostninger oppad begrenset til én million kroner. Advokater og jurister med spisskompetanse på eiendomskjøp står parat for å hjelpe deg i 5 år etter overtakelse. Dette bidrar til å gi deg som kjøper en økonomisk trygghet og til å senke risikoen ved et boligkjøp.

Innboforsikring v.s. boligkjøperforsikring

INNBOFORSIKRING	BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dekker inntil 100 000,-	Dekker inntil 1 000 000,-
Egenandel 4000,- +20% av saksomkostninger	Egenandel 4000,- (refunderes ved oppnådd erstatning)
Dekker ikke motpartens saksomkostninger	Dekker også idømte saksomkostninger
Du må selv finne advokat	Tilgang til spesialiserte advokater
Bistand etter at tvist har oppstått	Bistand fra første stund etter kontrakt-signering, deretter fem år etter overtakelse

PRISER

Borettslagsleilendom	kr. 3.700,-
Seksjonert eiendom/aksjebolig	kr. 6.200,-
Eiendom med eget Gnb og Bnr	Kr. 8.900,-

Skadeoppgjøret foretas av Crawford & Company som hjelper boligkjøpere med eventuelle krav, reklamasjoner og juridiske spørsmål i forbindelse med kjøp av ny bolig.

Kontaktinfo ved skade/krav: Crawford & Company, Postboks 133, 1338 Sandvika.
Tlf. 69001410 / boligkjøperforsikring@crawco.no

Protector fokuserer på at megler bør unngå problemer

Tør du selge en nyere bolig
uten

Protector Eierskifteforsikring?

Mange tror ikke det er nødvendig å tegne eierskifteforsikring på nyere boliger. Realiteten er at det kommer mange reklamasjoner selv om boligen er av nyere standard.

Du har kanskje ikke tenkt over at kjøper har en lavere terskel for å klage ved kjøp av nyere bolig? Sannheten er at entreprenører og underleverandører kan gå konkurs. Dårlig arbeid, arealavvik og feil opplysninger kan også by på store kostnader i etterkant av salget. I tillegg er utbyggarantien liten og reduseres hvert år.

Protector Eierskifteforsikring gir selger trygghet og du som megler unngår fremtidige problemer.

*Merete Christensen Bernau
Direkte Eierskifte Protector Forsikring*

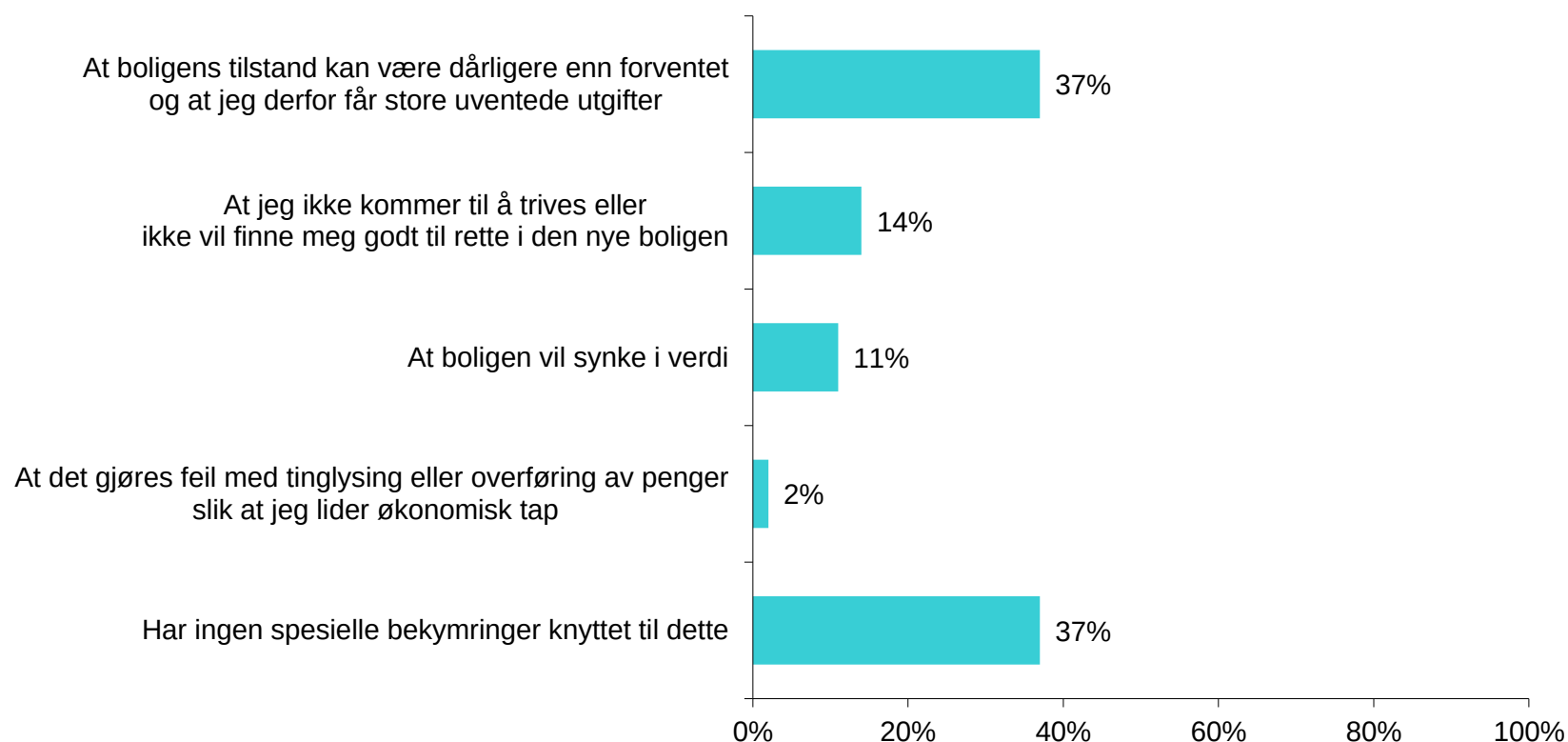
PROTECTOR
forsikring



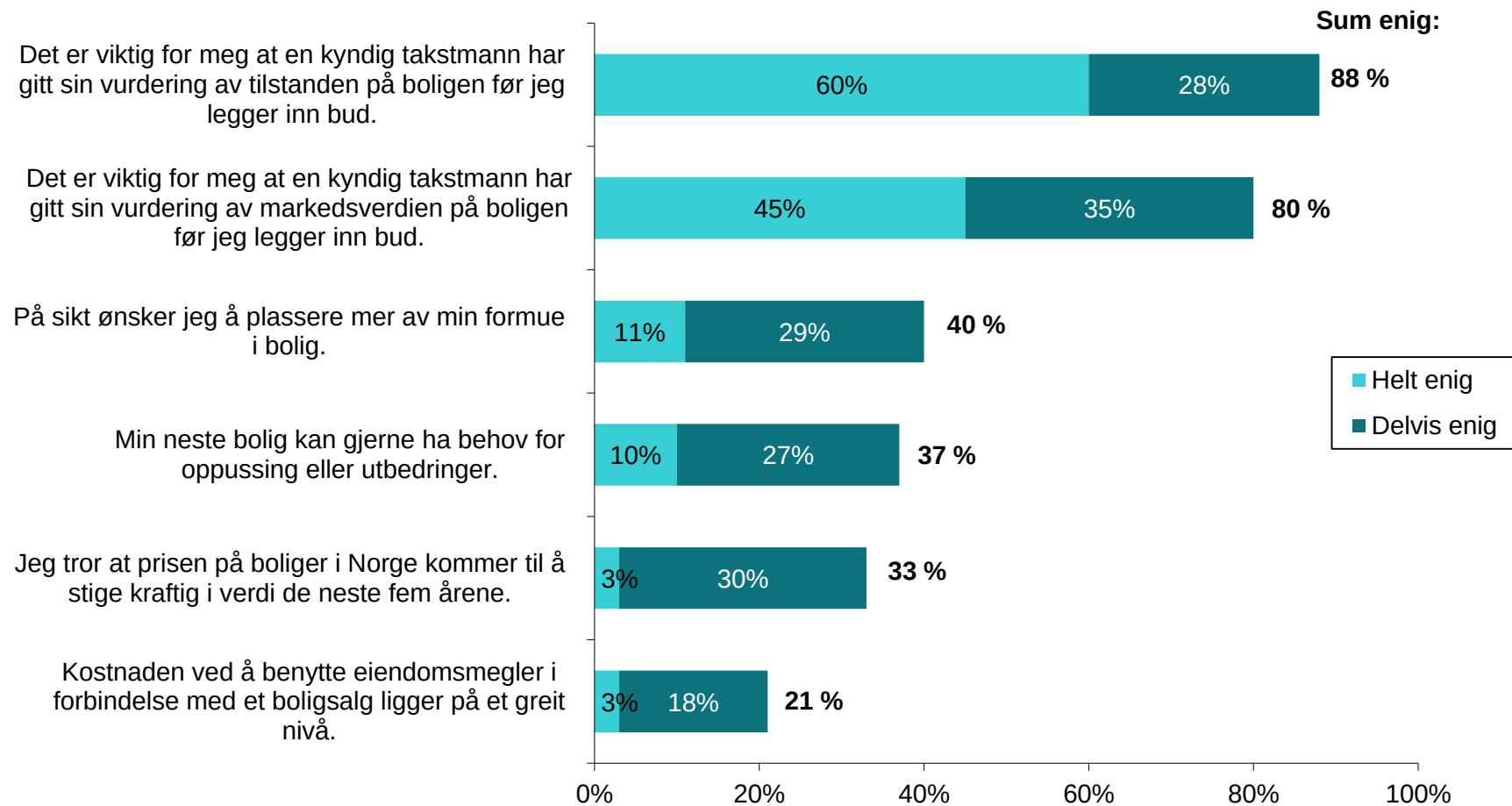
At boligens tilstand kan være dårligere enn forventet og dermed føre til store uventede utgifter er den bekymringen flest (37 %) tror de vil ha neste gang de skal kjøpe bolig.



Hva tror du vil være din største bekymring knyttet til ditt neste boligkjøp?

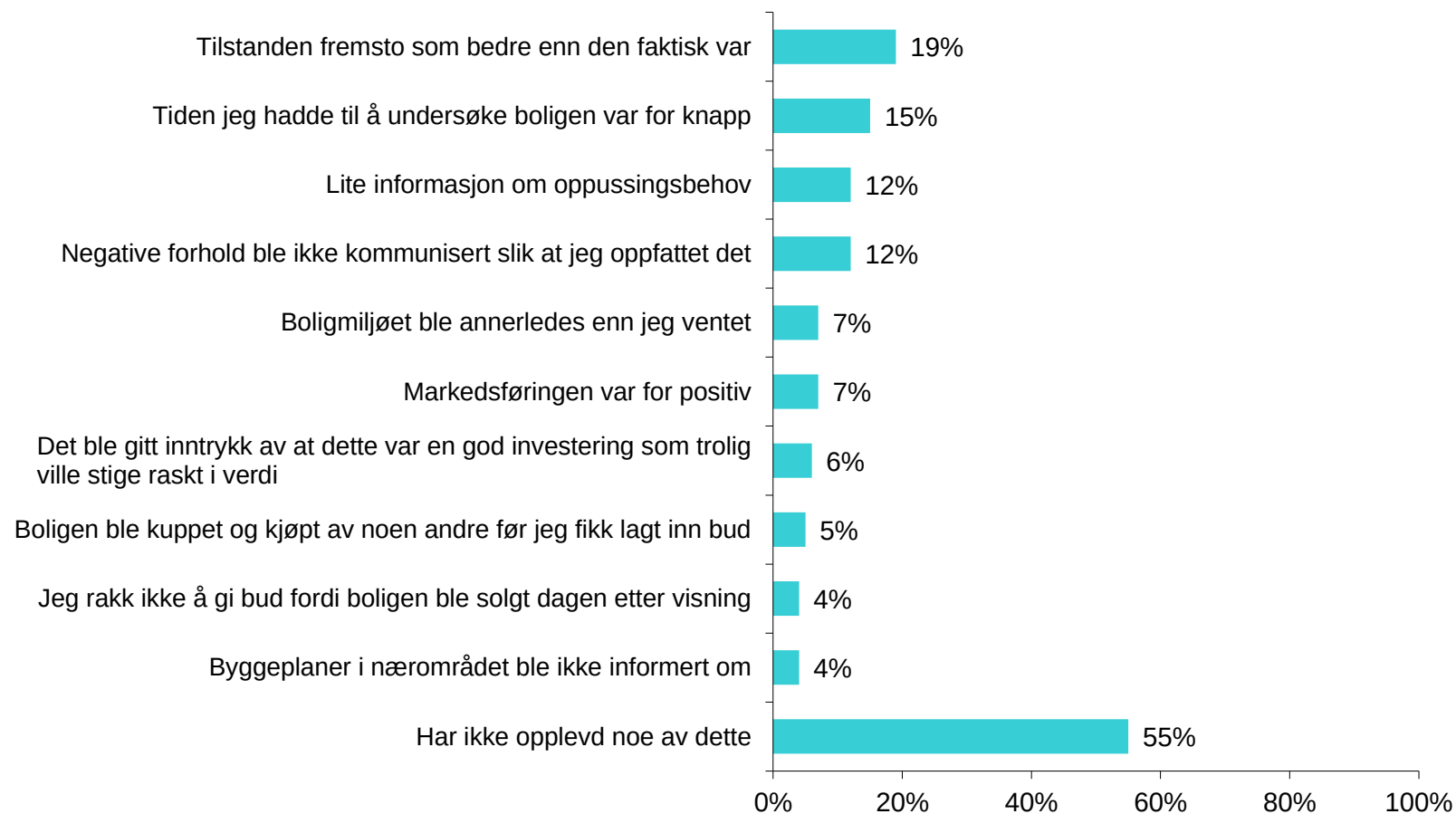


Andeler som er enig (helt eller delvis) i ulike påstander knyttet til bolig:



45 % har opplevd ulike problemer knyttet til boligkjøp.

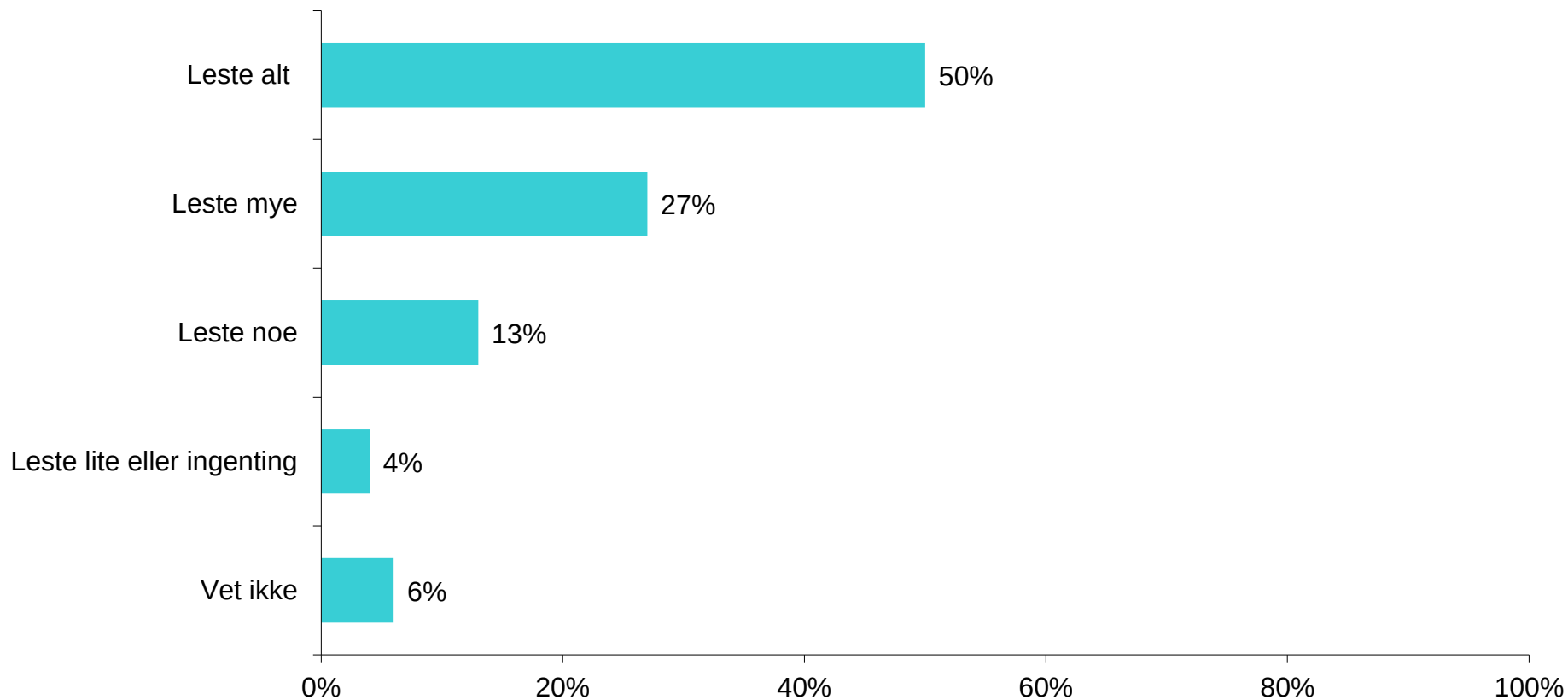
Har du i forbindelse med boligkjøp opplevd noe av følgende? (Flere svar mulig)



Skjønner boligkjøperne viktigheten av informasjonen?



Sist gang du la inn bud på en bolig, hvor grundig leste du tilgjengelig informasjon om boligen før du la inn budet?



Klagestatistikk for bolighandel 2015

- **9300 boligkjøpere** kontaktet eierskifteforsikringsselskapene.
(Klage på fritidsboliger ikke med)
- **Men ofte klager forbruker først til megler, selger og boligkjøperforsikring-** slik at eierskifteforsikringenes tall ikke er det hele bildet av klageantall
- **600 rettslige stevninger**
(forberedelse til rettssak)
- **490 millioner forsikringskroner** ble utbetalt
(både de med og de uten rettssak)
- **24 boligkjøpere** fikk hevet kjøpet og tilbake
- **650 saker** til Finansklagenemnda eierskifte

Forbrukerrådets befolkningsundersøkelse i 2014 viste at 14 % har klaget

Selgers og kjøpers ansvar og plikter

- Avhendingsloven (justis)
- Selger har opplysningsplikt
- Kjøper har undersøkelsesplikt
- «Som den er» - unntaket som ble hovedregel
- Du kan ikke klage på noe du kunne lese eller se på visning
- Forholdet du klager på må ha hatt betydning for avtalen
- Vesentlighet fra 3 til 5-6 prosent + økt boligpris = økt terskel
- Eierskifteforsikring (Boligselgers ansvar)
- Boligkjøperforsikring (rettshjelp)

Eiendomsmeglingsloven (finans)

- Regulerer eiendomsmeglerforetakene og kompetansekrav
- Regulerer hvordan eiendomsmegler gjør jobben sin
- Reguleringen av megleren innebærer regulering av bolighandel der megler er engasjert

Annet:

- Markedsføringsloven og prisopplysningsforskriften
- Bransjenormen for markedsføring (Forbrukertilsynet)
- Positive og negative forhold skal kommuniseres med lik styrke

Hva skal til for at du kan klage på boligkjøpet?

- **Skjult mangel** (En feil ingen kjenner til): Etter overtakelse viser eiendommen seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen har grunn til å forvente.
- **Mangelfull informasjon** (Holdt tilbake opplysninger): Selger unnlater å gi opplysninger om eiendommen som han må ha kjent til, og som kjøper kan forvente å få, og som antas å ha innvirket på kjøpet
- **Feilaktig informasjon** (Løgn og usannheter): Selger gir uriktige eller feilaktige opplysninger om eiendommen som antas å ha innvirkning på kjøpet.

Tilstandsrapporter

- Viktig for at kjøper skal vite hva hun kjøper og tør by
- Viktig for at selger skal få gitt riktige opplysninger, ikke havne i tvist
- Frykt for at tilstandsrapportene er for overfladiske
- NS 3600 med sertifisert takstmann = brukes ikke
- Nivå 1 = overfladisk
- «hinting» om feil og for mye «salgsretorikk» eks: barnevennlig strøk
- Frykt for formuleringer om «risiko» som kan benyttes til å avslå krav
- **Korrigert av FR 18/3.** Protector laget egen rapport for Byggmesternes takseringsforbund
- **Korrigert av FR 18/3.** Takstmenn i BTF får sin ansvarsforsikring i Protector
- **Korrigert av FR 18/3.** Dermed blir selgerens ansvar og takstmannens ansvar i samme selskap
- Teknisk verdi ofte ikke med i tilstandsrapporten
- Meglerne fjernet takstmenn fra markedsverdivurderingen 2016
- Oppsummering av TG2, TG3 utelatt

Eierskifteforsikringer har vært gjenstand for kritikk

- <http://www.nettavisen.no/na24/--regjeringen-lar-boligkjopere-svi/3479565.html>
- - Regjeringen lar boligkjøpere svi
- Publisert: for 6 år siden



Fra Horne spørsmål til Faremo

- *Mange vegrer seg derfor i å følge saken helt til rettssystemet, noe som gir selgers forsikringsselskap incitament til å hale ut saken lengst mulig. Mange tror man har 5 års «reklamasjonstid» i slike saker, mens rettssystemet har lagt seg på en langt strengere praksis. Mange unnlater også å varsle om småfeil, fordi man vet saker av liten økonomisk verdi blir avvist, men opplever at når antall feil og mangler øker til en tilstrekkelig stor sum, **så forsøkes saken avvist med begrunnelse i at de har klaget for sent.** De burde klaget ved første «fillesak» selv om den var økonomisk ubetydelig. Dette oppleves som urimelig fra kjøpers side. Det argumenteres også ofte med at **feil og mangler skulle vært oppdaget på visning og påpekt senest ved overtakelse.** Selv bare noen måneders botid før man **klager kan være nok** til at motpart hevder man har oversittet reklamasjonsfristen. Dette til tross for at det ofte vil ta lang tid før boligeier får oversikt over boligens reelle tilstand og omfanget av skader...»*
- (FR's uthevninger)

Dokumentasjon, analyse

- Forbrukerrådet la i 2017 frem en omfattende rapport om forsikringsordningene i bolighandelen, utviklet med støtte fra BLD
- <https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/boligkjopere-er-de-store-taperne-med-dagens-forsikringsordning/>
- 400 siders rapport
- Flere undersøkelser blant boligkjøpere
- Undersøkelser om tid i bolighandel
- Undersøkelser om takstmann og megleres vurderinger
- Konkrete løsninger!

Oppsummering av «forsikringsordningene»

- Eierskifteforsikringsselskapene får kritikk
- Uavhengige eksperter: De avslår mer enn rettstilstanden tilsier
- Boligkjøperforsikringen får kritikk: De kan ikke hjelpe alle
- Begge forsikringene har felles insentiv: De sparer arbeid og utgifter og reduserer egen risiko hvis boligkjøper gir opp eller nøyer seg med lite
- Takstmenn får kritikk for ikke å se, og meglere for å skjønne male
- Takstmenn for forsikringsselskapene får kritikk

Argumentasjon og taktikk

- 3 måneder
- Kjøpt «som den er» - kjøpers undersøkelsesplikt
- Konkrete oppfordringer om å undersøke nærmere
- «hint» og «antydninger» fra salgsoppgave/ takst gjenoppdages
- Ikke «nytt» for «brukt»
- 6 prosent
- Egen klagenemnd
- Sender egen takstmann som ofte finner at skaden er liten
- Takstmannen gir ofte tilbud på utbedring som er lavt
- Somler – bytter konsulenter – «interne» klagenemnder
- Tilbyr småpenger i starten, forliksforsøk
- Drevne advokater
- Lav terskel for å anke til lagmannsrett

Hvordan opplever boligkjøperne løpet»

- Camilla Lindblads egen historie
- <https://www.youtube.com/watch?v=bjI0FtGIkuc>
- Se mer på tv2.no

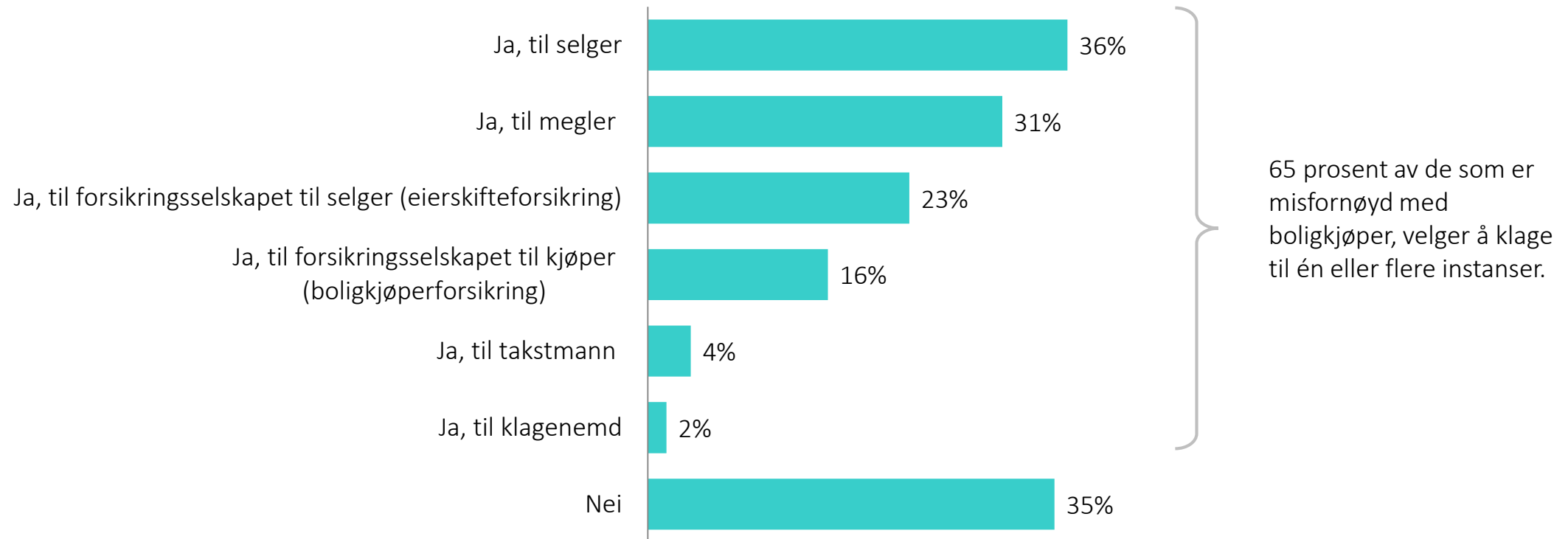
Markedsstudie fra Forbrukerrådet 2017

En markedsstudie gjennomført av Forbrukerrådet i 2016 at mange mener de har grunn til å klage etter boligkjøp.

- <https://www.forbrukerradet.no/side/markedsstudier/>

26 prosent av boligkjøperne sier de hadde grunn til å klage på boligen. Hele 35 prosent av disse unnlater å klage selv om de mener de har grunn til det.

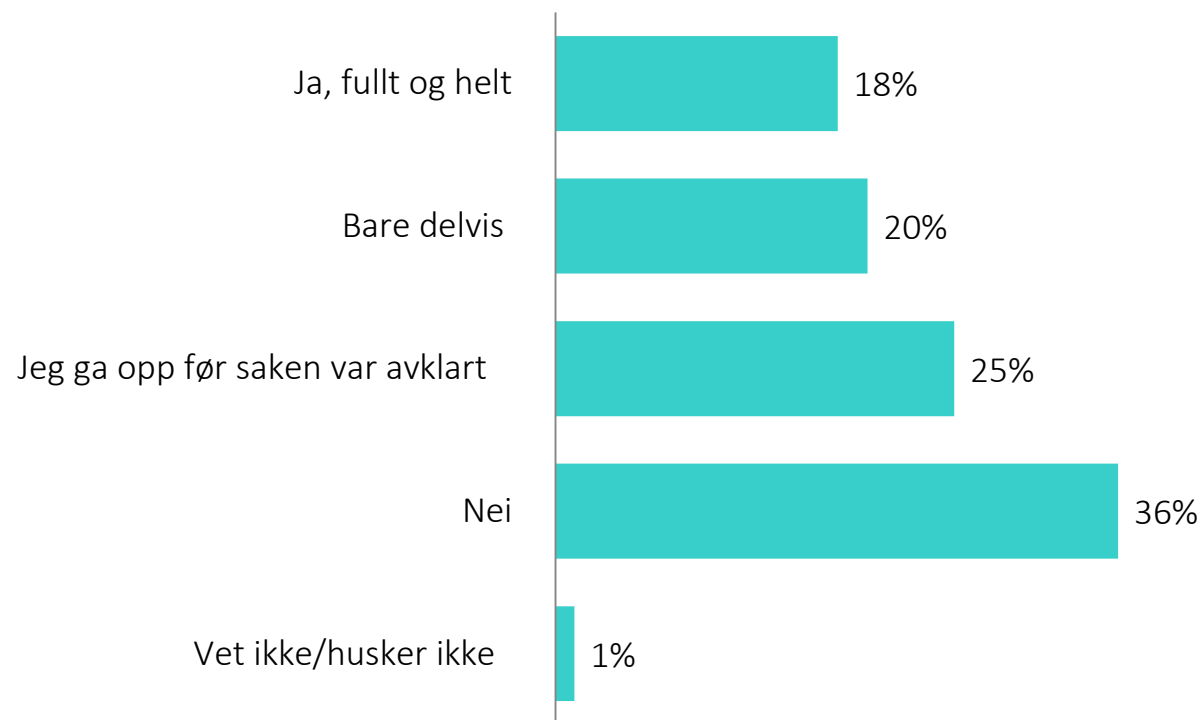
Klagde du på det du var misfornøyd med ved boligen?



N = 128 intervju. Filter: Hadde grunn til å klage på bolig kjøpt siste fem år. Fra Forbrukerrådets befolkningsundersøkelse, desember 2016

Én av fire som klager på boligen gir opp før saken er avklart.

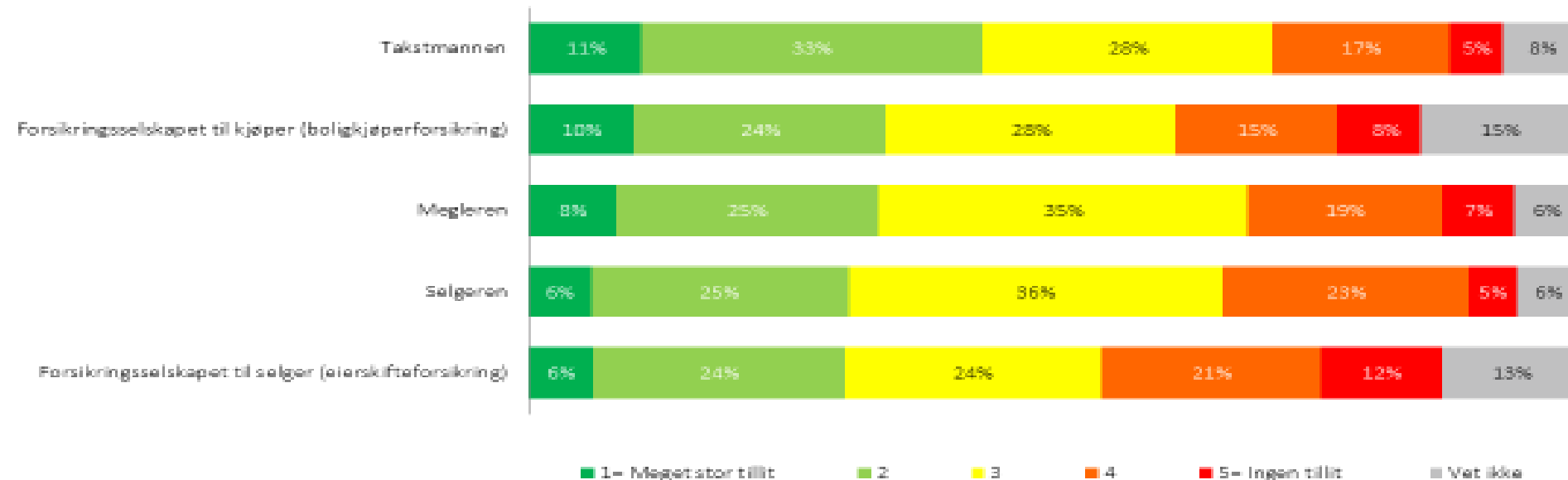
Fikk du medhold i klagen?



N = 83 intervju. Filter: Klagde på bolig kjøpt siste fem år. Fra Forbrukerrådets befolkningsundersøkelse, desember 2016

Boligkjøpernes tillit til aktørene er lav

Hvor stor tillit har du til at de som er involvert i salget av brukt bolig respekterer regler og retningslinjer som skal beskytte boligkjøperen?

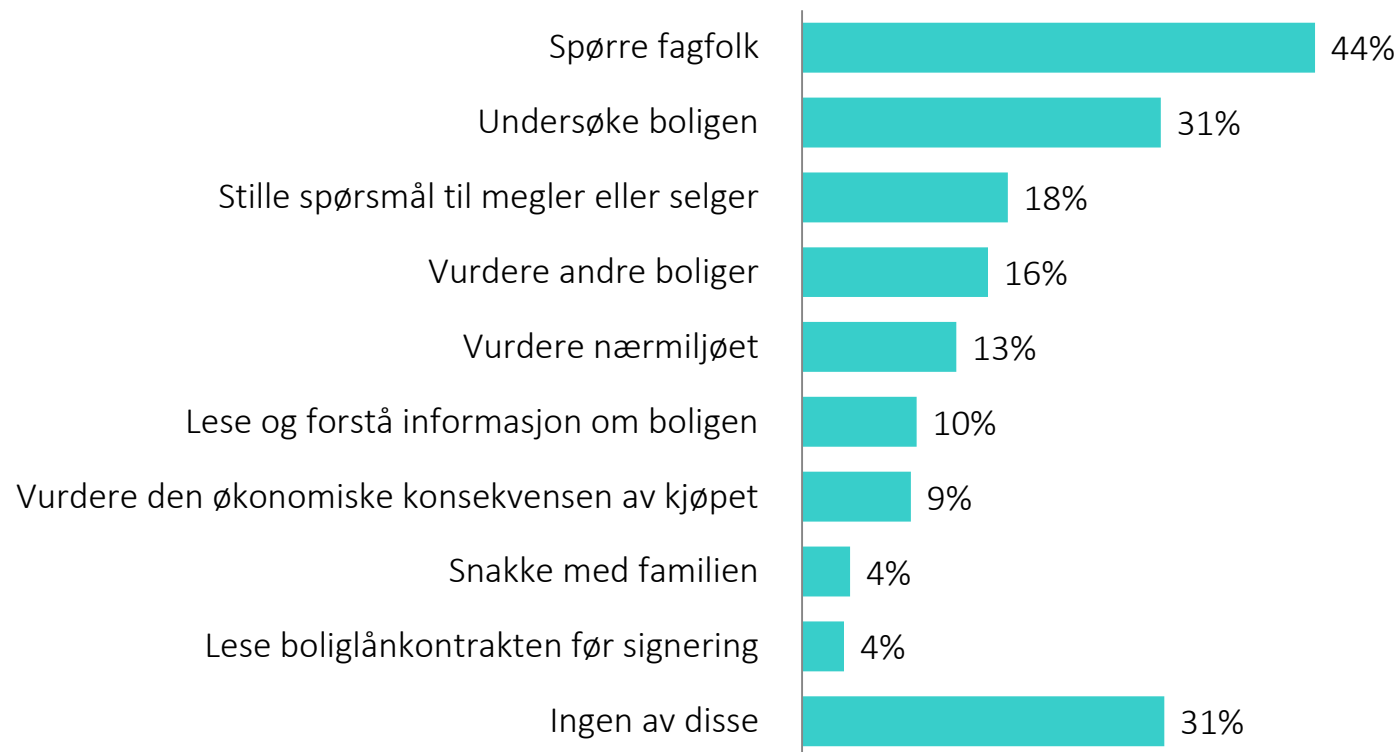


N= 459 Intervju. Har kjøpt egen brukt bolig No. siste 5 år



Sju av ti av kjøpere skulle gjerne hatt mer tid til å spørre fagfolk, undersøke boligen eller gjøre ulike vurderinger sist de kjøpte bolig.

Er det noe av følgende du gjerne ville hatt mer tid til da du sist kjøpte bolig?



N = 499 intervju. Filter: Har kjøpt egen brukt bolig i løpet av siste fem år. Fra Forbrukerrådets befolkningsundersøkelse, desember 2016

Dokument 8:123

- Fremmet av 5 representanter fra KrF
- Seks konkrete forslag
- Begrunnet i Forbrukerrådets vurderinger og rapport om eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring og
- Risiko: Nedstemmes
- Vanligvis: NEDSTEMMES





Cathrine Woldstad
Eierskifteforsikrings-offer

2 Nyhetene **Stein Thomas Slensvik ved Forsvarets Høgskole er gjest.**

07:03:58

De seks forslagene

- Stortinget ber regjeringen **utrede en omlegging av forsikringsordningene** i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.
- Stortinget ber regjeringen om å **fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet** ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.
- Stortinget ber regjeringen **vurdere** insentiver i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.
- Stortinget ber regjeringen **vurdere** å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.
- Stortinget ber regjeringen **vurdere** å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.
- Stortinget ber regjeringen **sikre boligkjøpernes behov for mer tid i** bolighandel gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.

VEDTATT!

- **Vedtak 1035**
- Stortinget ber regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.
- **Vedtak 1036**
- Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.
- **Vedtak 1037**
- Stortinget ber regjeringen vurdere insentiver i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.
- **Vedtak 1038**
- Stortinget ber regjeringen vurdere å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.
- **Vedtak 1039**
- Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.
- **Vedtak 1040**
- Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.
- **Vedtak 1041**
- Dokument 8:123 S (2016–2017) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hjemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal om tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i handel med bolig – vedlegges protokollen.
- **Vedtak 1042**
- Stortinget ber regjeringen vurdere å fjerne selgers rett til å utbedre mangler etter avhendingsloven § 4-10, og fremme forslag til Stortinget om dette.

Ny høring takstlovutvalget fra 2009:

- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing/id2577490/>
- Enighet mellom Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, Norges Takseringsforbund, NITO-takst og delvis Norges eiendomsmeglerforbund
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing/id2577490/?uid=b2029128-33da-48f0-9abc-cce84b92ab00>

Ny høring på takstlovutvalget fra 2009

- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing/id2577490/>

Felles høringssvar fra Forbrukerrådet, Huseiernes landsforbund, NITO-takst, Norges Takseringsforbund og Norges eiendomsmeglerforbund:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing/id2577490/?uid=b2029128-33da-48f0-9abc-cce84b92ab00>

Oppsummering felles FR, HL, NITO-takst, NTF

- I stedet for dagens system der forbrukerne forsikrer seg mot hverandre, men likevel kan bli involvert i rettssaker, skal en helt ny forsikringsløsning forsikre ukjente feil ved boligen, slik at handelen blir tryggere
- **Tilstandsrapportens minimumsinhold skal fastsettes av myndighetene, og når den er fremlagt for kjøpere til rett tid får selgeren mulighet til å ta «som den er» forbeholdet og blir fri for ansvar**
- Takstmennenes rolle skal styrkes gjennom en egen autorisasjonsordning, og takstmannen må ha ansvar, kompetanse og ansvarsforsikring for å kunne skrive tilstandsrapporter
- **Fullstendig salgsinformasjon og teknisk tilstandsrapport skal være helt åpent direkte tilgjengelig på markedsportalene og legges samtidig som boligen annonseres.**
- Samtidig går vi inn for at **plikten boligkjøpere har til å lese salgsinformasjonen blir skrevet tydelig inn i loven**, slik at forbrukerne lettere vet hva som forventes av dem.
- Boligkjøpere skal videre også få en dag mer etter visning til å lese, undersøke, spørre fagfolk og vurdere alle sider av kjøpet.
- Det kan også være aktuelt å vurdere å gi boligkjøpere en områdingstid dersom det ikke er fremlagt gyldig tilstandsrapport, slik at de kan gå fra budet dersom de innen fem dager oppdager at boligen var i dårligere stand enn forventet da de ga inn bud.
- Punktene støttes også av NEF unntatt det som går på ny forsikringsordning og regelverket rundt den

Hvordan følges vedtakene opp?

- Finansdept:
- Forsikringsordningen
- Justisdepartementet alle andre

- Det øves påtrykk
- Forbrukerrådet
- Huseiernes Landsforbund m fl.

Finansklagenemnda Eierskifte

2018-125 Saksnr. 20174109

- Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)
- Feil ved bad med gulv og sluk fra 2014 — sølvkre — vesentlighetsvurderingen — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.
- En andelsleilighet fra 1957 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2.330.000, overtakelse var den 3.8.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at sluk og gulv på bad ble skiftet i 2014, i tillegg ble det lagt ny membran og varmekabler. Selger opplyste at arbeidene kun var utført av faglærte og navnga utførende firma. I tilstandsrapporten fremgikk det at det ikke var opplyst om problemer ved badet, men enkelte forhold ved badet ble vurdert til TG 1-2.

Forts.

- Kjøper avdekket etter overtakelsen at badet ikke var egnet som våtrom og bar preg av ufagmessige løsninger, samt at det ble avdekket forekomst av sølvkre. Det ble anført at det forelå opplysningssvikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke kjente til verken sølvkre eller feil ved badet. Selger hadde opplyst om firmaet som sto for arbeidene og var utover dette ikke kjent til ufagmessig arbeid.

forts

- Eiendommen er en andelsleilighet oppført i 1957. I salgsprospektet ble det opplyst:
 - Skiftet gulv og sluk på badet i 2014. Ny membran og varmekabler.
- I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset "*ja*" for kjennskap til arbeid på bad, og "*kun av faglært*", utdypet med:
 - V bygg, Byttet sluk, lagt nytt gulv med fliser og varmekabler.
- Selger opplyste videre i egenerklæringsskjemaet at membran og sluk var skiftet. På spørsmål i egenerklæringen om skadedyr i boligen, krysset selger av for "*nei*".
- Ved salget forelå det en "*Tilstandsrapport våtrom*", hvor innvendige dører, innredning og garnityr for våtrom, ledningsnett for sanitærinstallasjoner og luftbehandling ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Overflater på badets gulv, vegger og himling ble gitt TG 1. Det ble gitt følgende opplysninger

forts

- Innvendige dører
- Det er ikke tilluft til bad.
- ...
- Innredning og garnityr for våtrom
- Helflist bad dusj med forheng, klosett og møblement med servant. Sluk i plast med oppsamlerkopp (ny sluk i 2014).
- Merk: Synlige kobberrør til dusj og servant.
- ...
- Det er ikke opplyst om problemer relatert til badet. Tg. 1 til 2 pga. alder.
- ...
- Merk: (..) Badet er ikke i hht. dagens norm eller utførelse med bla. "rør i rør" system m.m.
- ...
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Bad: Vannrør av kobber og avløpsrør i trolig soilrør/støpejern. Ny sluk i plast med oppsamlerkopp i 2014. TG:2.
- ...
- Luftbehandling, generelt.
- Det er ikke tilluft til bad, tg. 2.

forts

- Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.330.000, og overtatt av kjøper den 3.8.16.
- Kjøper avdekket etter overtakelse at badet ikke var egnet som våtrom og at det var sølvkre på badet. I rapport fra takstmann K fremgikk:
 - Badet fremstår som meget dårlig og ikke egnet til våtrom slik det fremstår i dag. Det er riktignok lagt fliser på gulv og opp etter sokkel, og det er forsøkt brukt membran da vi kan se spor etter smøremembran på rørgjennomføringer som går rett igjennom gulv, også i dusjsone, men vi kan ikke se at det er smurt membran opp etter vegg. Det ser ut for oss at sokkelfliser ligger rett utenpå gamle fliser, og at plater står ned på de gamle flisene igjen.
 - Det vi reagerer aller mest på i badet, er at det er åpne rørgjennomføringer gjennom gulv og i vegg, også i dusjsone. I sistnevnte er det også direkte hull i vegg der rør kan se ut til å gå igjennom. Ved dusjing direkte på vegger og gulv, så vil vann trenge igjennom til tilstøtende rom med påfølgende vannskader. (...)
 - Badet fremstår som ikke fagmessig utført, og vil ikke tåle vannpåkjenning direkte på flater, hverken gulv eller vegg. På grunn av den små størrelsen på badet, må det påregnes at hele badet er en våtsone, og at det ikke er mulig med en lokal reparasjon som vil tilfredsstille krav som settes til våtrom.

Selger forklarer:

- Selger forklarte følgende til selskapet:
 - Jeg er ikke kjent med at det er sølvkre. Når det gjelder synlige rør gjennom veggene har disse vært tilgjengelige ved visning og takst, samt at jeg har anbefalt bruk av dusjkabinett på grunn av dette. (Jeg hadde privatvisning med kjøper og sa til han at han burde ha dusjkabinett.) Jeg har ikke snakket med kjøper om forholdene. V bygg byttet ut baderomsgulvet inkludert sluk i 2014, ...
- Selger fremla to fakturaer fra V bygg for arbeid utført på badet på henholdsvis kr 4.500 og 14.000 fra 2014. I tillegg fremla selger arbeidsbekreftelse fra et annet firma, I AS, hvor det fremgikk at:
 - Jeg bekrefte, det arbeid på bad på adresse: (..) Bergen er utført på BVN (Byggebransjens våtromsnorm)
- Kjøper innhentet tilbud om utbedring av badet på kr 215.170 inkl. mva.

Flertall

- **Flertallet**, Tjomsland, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal, vil bemerke at når det gjelder det kvantitative elementet tas det vanligvis utgangspunkt i en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det kreves som utgangspunkt at utbedringskostnadene utgjør 5-6 % av kjøpesummen. I dette tilfellet er det ikke bestridt at utbedringskostnadene beløper seg til kr 215.170, som utgjør mer enn 9 % av kjøpesummen, og det kan derfor legges til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt. Spørsmålet om denne utbedring vil innebære en standardheving går flertallet ikke nærmere inn på.
- Ved vurderingen av det kvalitative elementet er det av stor betydning hvor påregnelig et slikt skadeforløp har fremstått, særlig hensett til de risikopplysninger som ble gitt ved salget, og vedkommende boligdels alder. I dette tilfellet ble det gitt flere generelle risikopplysninger i tilstandsrapporten forut for salget. Det heter riktignok under punktet om overflater at det ikke er *"opplyst om problemer relatert til badet"*, og det ble vurdert til TG 1. Under punktet *"innredning og garnityr for våtrom"*, ble det gitt bedømmelsen TG 1 til 2 på grunn av alder, hvilket generelt tilsier at utbedringsbehov i nær fremtid ikke kunne fremstå som upåregnelig for kjøper. Det er også opplyst om at det ikke er tilluft til badet, og her er det gitt TG 2. Ledningsnettet er gitt TG 2. Det fremheves også: *"Merk: Synlige kobberrør til dusj og servant"*.
- Et samlet inntrykk av de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentene, indikerer at det i 2014 ble foretatt en overflateoppussing av badet. Det som her er uttalt kan derimot ikke gi kjøper *"en berettiget forventning om et baderom av 2014 standard"*, slik kjøper gjør gjeldende i klagen. Det vises blant annet til at det i tilstandsrapporten presiseres at: *"badet er ikke i hht. dagens norm eller utførelse med bla. "rør i rør" system m.m."* Flertallet tilføyer at kjøper heller ikke kunne forvente at de underliggende konstruksjoner var nyere enn fra oppføringsåret, som var 1957.
- Kjøper har anført at det omfattende utbedringsbehovet av badet som nå er blitt avdekket, ikke har særlig sammenheng med de risikomomenter som er fremhevet i tilstandsrapporten, men i stor grad skyldes dårlig arbeid i forbindelse med oppussingen i 2014. Flertallet mener at dette forholdet kan være et moment i helhetsvurderingen, selv om det — slik saken her ligger an — er vanskelig å operere med noe klart skille mellom disse årsaksfaktorer.
- Flertallet har vært i atskillig tvil om det her foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en helhetsvurdering er flertallet — hensett til at arbeidene i 2014 må anses som en overflateoppussing og til boligens alder — blitt stående ved at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Mindretall

- **Mindretallet**, Asak Oftedahl og Sørli, legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet slutter seg til flertallets syn om at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, men har et annet syn på den kvalitative vurderingen.
- Mindretallet viser til at badet var markedsført med skifte av sluk og gulv i 2014 med ny membran og varmekabler. Arbeidet var opplyst gjort av navngitt faglært firma. I tilstandsrapporten våtrom som var vedlagt salgsoppgaven var overflater på innvendige vegger og gulv gitt tilstandsgrad 1. Det var opplyst om nye gulvfliser og nytt gulv, og at *"det ikke var opplyst om problemer relatert til badet"*. Etter mindretallets syn kunne kjøper på bakgrunn av disse opplysningene legge til grunn at badet var renoverert med nytt tettesjikt og sluk, og ikke kun overflateoppusset. Når badet viser seg å ikke tåle vannpåkjenning direkte på gulv og vegger, mener mindretallet at det foreligger et kvalitativt avvik fra det kjøper kunne forvente ut fra opplysningsbildet ved kjøpet.
- Mindretallet er for øvrig enig i at det er gitt risikopplysninger knyttet til gamle rør og konstruksjoner, men mener at utbedringsbehovet som er avdekket ikke har særlig sammenheng med de risikopplysningene som er gitt, og at det derfor ikke er avgjørende i denne saken. Etter mindretallets syn foreligger det etter dette en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.
- Avgjørelsen er avgitt under dissens.
- **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**
- Selskapet gis medhold.

At boligens tilstand kan være dårligere enn forventet og dermed føre til store uventede utgifter er den bekymringen flest (37 %) tror de vil ha neste gang de skal kjøpe bolig.



Hva tror du vil være din største bekymring knyttet til ditt neste boligkjøp?

