

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2014-518

26.11.2014

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Regress – uriktig opplysning om faglært arbeid – fal. §§ 4-1 og 4-2.

En eiendom i Halden kommune ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. Sikrede (selger) hadde i egenerklæringen svart benektende på spørsmål om bygningsmessig arbeid utført av ufaglærte. Kjøper fremmet mangelskrav knyttet til kondensskader forårsaket av manglende isolasjon, dampsperre og lufting, samt feilmontering av vegghengt toalett. Selskapet inngikk forlik med kjøper som medførte en utbetaling på kr 250.000. Selskapet fremmet regresskrav på 100 %, da det mente sikrede hadde gitt uriktige opplysninger om ufaglært arbeid knyttet til dette. Sikrede erkjente å ha utført noe egenarbeid, men ikke at han var ansvarlig for manglende lufting av taket og manglende plastfolie på yttervegger. Nemnda kom frem til at det forelå grunnlag for regress, men at regresskravet var satt noe høyt. Selskapet fikk således delvis medhold.

SKADE: kr 250.000.

SELSKAPETS REGRESS: 100 %.

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) i medhold av fal. §§ 4-1 og 4-2 om opplysningsplikt ved tegning av forsikringen. Selskapet anfører at sikrede har forsømt opplysningsplikten ved å svare "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer. Det vises til at sikrede innrømmer at han selv som ufaglært har utført visse arbeider i tilbygget fra 2008-2009. Ifølge fal. § 4-1 skal forsikringstakeren (som er identisk med sikrede i denne saken) "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Virkningen av forsømt opplysningsplikt etter § 4-1 reguleres av § 4-2. Selv om bestemmelsen ikke gjelder uttrykkelig for regress, er det ifølge nemndspraksis denne bestemmelsen som skal legges til grunn ved vurderingen av selskapets regress og omfanget av regressen. Etter § 4-2 første ledd er selskapet uten ansvar dersom sikrede svikaktig har forsømt opplysningsplikten etter § 4-1. Svik er ikke påberopt av selskapet. Etter annet ledd kan forsømmelse av opplysningsplikten som ikke er svikaktig, føre til at selskapets ansvar settes ned eller faller bort, med mindre sikrede kan legges bare lite til last. Det følger av dette at uaktsom forsømmelse av opplysningsplikten ikke kan gi grunnlag for regress dersom sikredes skyld er i nedre del av uaktsomhetsbegrepet. Hvis skyldgraden er tilstrekkelig stor, følger det av § 4-2 tredje ledd at reduksjon av selskapets ansvar skal vurderes ut fra bl. a. skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers.

Reklamasjonsgrunnlaget for kjøperen av eiendommen er manglende dampsperre og vindtetting, mangler ved isolasjon og manglende lufting i 2. etg. i boligens tilbygg, samt følgeskader av dette. Selskapet har utbetalt kr 250.000 i prisavslag til kjøperen. Arbeidet med tilbygget ble utført av fagmann, men noe av arbeidet ble overlatt til og utført av sikrede selv, ifølge sikrede under veiledning av fagmannen. Denne arbeidsfordelingen har ført til at det ikke ble lagt dampsperre, samt at isolasjonen er mangelfull. Disse forholdene er, sammen med dårlig lufting, årsak til kondensproblemene og følgeskadene av dette. Nemnda kan ikke se at det er bevismessig klart at arbeidsfordelingen mellom fagmannen og sikrede selv innebærer at det er sikredes egenarbeid som er årsak til mangler ved luftingen. Nemnda vil dessuten vise til at det i boligsalgslappporten er

påpekt at loftet bør ventileres, og nemnda er derfor i tvil om grunnlaget for det samlede beløpet som ble utbetalt til kjøperen. Til tross for tvil om omfanget av egenarbeidene, er det klart at svaret på spørsmålet om ufaglærte arbeidere er uriktig. Den uriktige opplysningen kan tilregnes sikrede som uaktsom, og uaktsomheten overstiger terskelen for "lite ... til last". Sikredes skyld er derfor tilstrekkelig til regress. Når det gjelder omfanget av regresskravet, skal det ifølge kriteriene i § 4-2 tredje ledd legges vekt på årsakssammenhengen mellom det uriktige svaret og selskapets ansvar. Slik årsakssammenheng foreligger langt på vei i saken, idet feilene ved dampsperre og isolasjon nettopp skyldes den ufagmessige utførelsen. Det er sannsynlig at selskapet ville ha unngått ansvar ved korrekt svar om ufaglært arbeid. Siden manglende lufting har medvirket til skadene, og det ikke er klart om dette skulle ha vært utført av fagmannen, er det likevel grunnlag for en viss tvil om den samlede årsakssammenhengen. Som tidligere nevnt, kan man også stusse over størrelsen på det prisavslaget som selskapet har betalt til kjøperen. Grunnlaget for utbetalingen av kr 250.000 er ikke opplagt, bl.a. på bakgrunn av opplysningene i boligsalgsrapporten om behov for ventilering av loftet og om manglende vindtetting i etasjeskiller. Nemnda kan ikke se at kjøperen hadde grunn til å oppfatte det slik at opplysningen om manglende lufting bare gjaldt den gamle delen av boligen. Nemnda har ikke opplysninger nok til å kunne ta klart standpunkt til grunnlaget for utbetalingen, men ser det slik at den tvilen som kan reises, tilsier en viss forsiktighet med regressen. Nemnda er etter dette kommet til at regressen bør være lavere enn det som selskapet krever. Nemnda konkluderer med et regressansvar for sikrede på 50 % av selskapets utbetaling.

Konklusjon: Selskapet gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Claus Listerud, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo

Saken gjelder hvorvidt selskapet har krav på regress etter utbetaling under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd.

Bakgrunnen for selskapets krav er påstand om forsømt opplysningsplikt vedrørende arbeid utført av ufaglærte, som medførte forsikringsutbetaling pålydende kr 250.000.

Eiendommen i Halden kommune, med enebolig oppført i 1928, ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt av 9.3.11. Kjøpesummen var kr 2,2 mill. Overtakelsen fant sted 1.6.11.

Boligen var i salgsoppgaven beskrevet som "nyoppusset".

I boligsalgsrapporten fremgikk det følgende om takkonstruksjonen:

Saltakskonstruksjon med tresperrer med hanebjelke og skråtak ned mot ytterveggene. Noe isolasjon på loftet. Loftet bør ventileres.

Det var gitt tilstandsgrad 1-2.

Under "Etasjeskiller" fremgikk det:

Det mangler vindtetting/komplettering av himlinger.

Og under "Overflater på innvendig himling":

Diverse uferdige flater i 2. etasje.

Selger hadde i egenerklæringen krysset av for "nei" på spørsmål om:

Kjenner du til om det er utført andre bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som f.eks. drenering, av ufaglærte personer?

Kjøper reklamerte over lekkasje i boligens tilbygg 7.1.13. Årsaken ble oppgitt å være feil ved isolasjon og diffusjonssperre som medførte kondensskader.

Selskapet etterspurte selgers kommentar til reklamasjonen. Han uttalte:

Dette forholdet er ikke kjent for meg. Ut i fra det jeg ser på bildene så gjelder dette tilbygget, og taket på badet og tv-stua. Alt grunnarbeidet er utført av snekker J. Det elektriske ble utført av W AS. Rørleggeren var også en fagmann, men jeg husker ikke og finner ikke noe regning fra han, da det kan ha blitt borte i flyttelasset. Jeg vet at han har gått konkurs kort tid etter at han jobbet hos meg. Hvis nødvendig så kan jeg grave dypere for å finne ut hvilket firma han drev. Alt jeg og min far har gjort er å slå på MDF-platene på vegg og tak etter at fagmennene var ferdig med sitt. Jeg har da ikke gitt noen opplysninger til kjøper om dette da jeg ikke visste om problemet.

Selskapet engasjerte firma L. som besiktiget forholdet. Under konklusjon fremgikk det:

De forhold som det reklameres for gjelder feil og mangler ved tilbygget som ble oppført i 2008-09. Mangelfull isolering og vindtetting, samt manglende diffusjonssperre. Dette har forårsaket kondensdannelser, med kondens- og fuktskader i konstruksjoner. Diffusjonssperre mangler helt på vesentlige deler av konstruksjonen og isolering er svært mangelfull. Likeledes mangler luftespalte i skråhimling, etc. Her ble det påvist direkte fuktighet grunnet kondens. Disse feil og mangler er direkte årsak til skadene og lekkasjene som er oppstått.

Det var gitt pristilbud fra byggmester B. på kr 287.081.

Selskapet ba selger bekrefte at snekker J hadde lagt isolasjon i himling og veggene på badet. Selger svarte:

Ja, jeg mener avtalen mellom meg og snekkeren var at han gjorde ferdig alt utenom å slå panelen i alle rommene i tilbygget. Og jeg begynte aldri å slå på panel uten at jeg hadde snakket med snekkeren først.

Kjøper reklamerte over feilmontering av vegghengt toalett.

Kjøper engasjerte firma V som besiktiget skadene. Av rapporten fremgikk det bl.a.:

Som bildene viser, måtte man ta ned himlingen der hvor lekkasjen var. Det viste seg å ikke være diffusjonssperre opp mot de kalde kneloftene, og det manglet også diffusjonssperre i himlingene ved badet og gangen.

...

Når man fikk åpnet ut til kneloftene var det tydelig at det var store mangler ved konstruksjonen også på denne siden. Det manglet lufting, og det var for lite isolasjon. Når det mangler lufting forverrer det forholdene vedrørende den manglende diffusjonssperren. Resultatet var helt tydelig og det hadde allerede oppstått svertesopp og mugg både på taktroa og på bjelker. Når man kjente over isolasjonen i skråtaket var det vått på oversiden. I tillegg til at det er for lite isolasjon, skulle det ha ligget pappskott over isolasjonen, som sørget for at det var en luftespalte mellom taktroa og isolasjonen.

Utførelsen av konstruksjonen slik den fremsto, vitnet om at den var gjort av en som totalt manglet innsikt i bygningsfysikk og gjeldende forskriftskrav. Det er vanskelig å forstå at en fagperson kan utføre bygging på en slik måte.

Hva gjaldt badet, fremgikk det at toalettet var mangelfullt montert.

Selskapet stilte spørsmål til selger hva gjaldt opplysningene i salgsdokumentene om manglende vindtetting/komplettering av himlinger og uferdige flater i 2. etg., og selger uttalte:

Jeg vet ikke hvilke himlinger som mangler vindtetting/komplettering og jeg vet ikke hvilke flater som var uferdige i 2. etasje. Alt av arbeidet på kaldloft ble gjort av snekker.

Selger uttalte til selskapet i e-post av 14.4.13:

Etter avtale utførte J. alt arbeid med reisverk, tak og utvendig arbeid. Da det innvendige arbeidet skulle utføres, ble vi enige om at jeg kunne bistå med deler av dette – etter Js anvisning. Dette anså vi som fordelaktig for begge parter. Jeg vet med sikkerhet at jeg bl.a. slo på MDF-plater, la gulvet og listverk. Jeg er noe usikker på hvem som konkret gjorde hva mht isolering og fuktsperre. Jeg er imidlertid sikker på at alt arbeid fra min side utelukkende ble utført etter råd og veiledning fra snekkerens side. Det var jo derfor jeg hadde engasjert ham som snekkeransvarlig.

Det ble vedlagt kontoutskrifter som viste overføringer til snekker J.

Selskapets takstmann P besiktiget eiendommen. Hva gjaldt manglende isolasjon, dampsperre og lufting, anslo han utbedringskostnaden til å være kr 87.688 inkl. mva.

Hva gjaldt badet, fremgikk det under konklusjonen:

Baderommet er velfungerende, og det er ikke noe tegn til lekkasjer/utettheter. Klosettet var imidlertid noe dårlig innfestet, og bør derfor utbedres. Det er ikke etablert en spalte for å synliggjøre evt lekkasjevann, denne funksjonen kan ivaretas ved at det ettermonteres et lekkasjevarslersystem.

Utbedringskostnaden ble estimert til kr 12.375 inkl. mva.

Selskapet varslet selger om bortfall/nedsettelse av forsikringsdekning. Bakgrunnen for kravet var at selger, etter selskapets oppfatning, uriktig hadde krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til bygningsmessig arbeid utført av ufaglærte. Det ble vist til kjøpers e-post av 14.4.13 som begrunnelse for at svaret var uriktig. Selskapet anførte at selger hadde opptrådt kvalifisert uaktsomt, og således var mer enn lite å legge til last for forsømmelsen. Det ble også påpekt at det var direkte årsakssammenheng mellom den uriktige opplysningen og mangelsansvaret overfor kjøper.

Selskapet fremsatte tilbud til kjøper på kr 150.000. Det ble anført at det var reklamert for sent vedrørende manglende innfesting av toalettsisterne. Hva gjaldt innvendige utbedringer av dampsperre, isolasjon og lufteluker på kaldloft var selskapet enig med kjøper i utbedringsmetode, men mente at etablering av luftespalte kunne gjøres fra innsiden, noe som var en rimeligere løsning.

Kjøper bestred at utbedring av luftespalte kunne gjøres fra innsiden, da det ville medføre tap av takhøyde og dermed tap av areal.

Selskapet økte sitt tilbud til kr 200.000.

Selgers far opplyste å ha deltatt i arbeidene og bekreftet sin sønns forklaring vedrørende hvem som utførte hvilket arbeid.

Selger forklarte seg om byggeprosessen:

I henhold til avtale, startet J arbeidet med tilbygget høsten 2008. J. foretok i den forbindelse alt av utvendig arbeid, herunder arbeid med knevegger, luftespalter mot yttertak og isolasjon på loft. Etter at bygget var reist, begynte J med innvendige arbeider, herunder med innervegger og nedforing av tak. På dette stadiet ble vi enige om at jeg kunne gjøre noe av innearbeidet selv, dvs. legge noe isolasjon og plast, panel og lister, foreta tapetsering og maling. Dette ble vurdert som relativt enkelt overflatearbeid som ikke krevde spesiell fagkompetanse. På bakgrunn av råd og veiledning fra en fagansvarlig mente jeg at slikt innearbeid ville være fullt ut forsvarlig.

Selger kommenterte videre enkelte av feilene fra Ls rapport:

- Vedrørende manglende plastfolie og mangelfull isolering mot kaldt loft i himling i 1. etg

Som nevnt ovenfor, ble panel og lister lagt av meg og min far. På bakgrunn av reklamasjonstaksten, er det tydelig at plastfolie skulle vært lagt før legging av panel. Her har jeg tydeligvis fått mangelfull veiledning og oppfølging av J.

- Vedrørende punktene om at plastfolie på yttervegger er mangelfullt avsluttet, at det mangler plastfolie ut mot yttervegg og at utførelsen av skråhimling mangler helt luftespalte.

Samtlige av disse forholdene er Js ansvar. Dette var arbeidsoppgaver som ble utført av ham og som jeg ikke hadde noen befatning med.

Selger opplyste videre å ha vært i god tro ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet, da han mente arbeidet han hadde utført var enkelt og dessuten utført sammen med fagansvarlig snekker.

Selskapet inngikk forlik med kjøper som medførte utbetaling på kr 250.000.

Selskapet opplyste til kjøper at den delen av loftet som i boligsalgsrapporten var omtalt å mangle isolasjon, var loftet i den eldre delen, og ikke i tilbygget. Sistnevnte var ikke tilgjengelig for inspeksjon før kjøper etablerte inspeksjonsluker.

Selger klaget saken inn til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble bestridt at det var grunnlag for å kreve regress i saken. Det ble anført at sikrede hadde besvart spørsmålet om ufaglært arbeid i egenerklæringen i god tro, og at han uansett ikke var mer enn lite å laste for en eventuell

opplysningssvikt. Selger benektet ikke at han hadde utført en del arbeider i forbindelse med tilbygget, men dette dreide seg kun om innvendige overflatearbeider, herunder montering av mdf-plater, legging av plast og isolasjon i etasjeskillet og himlinger. Det ble opplyst at han fikk rådgivning av snekker J, og at snekkeren hadde stått for alle grunnleggende arbeider med konstruksjon, tak, loft, isolasjon og plast i vegger.

Subsidiært ble det bestridt at det var grunnlag for et regresskrav på 100 %. Det ble avvist at selger hadde noe å gjøre med manglende luftespalter; dette var ifølge selger snekker Js ansvar. Det ble bemerket at kravet knyttet til dette representerte en stor del av prisavslaget til kjøper.

Atter subsidiært ble det anført at det ikke forelå mangelsansvar for selger/selskapet vedrørende manglende lufting og isolasjon på loft da det i boligsalgsrapporten var opplyst om at det var noe isolasjon på loft og at loftet burde ventileres. Det ble vist til at dette var en generell risikoopplysning, som ikke knyttet seg til boligens eldre del.

Snekker J uttalte seg om saken:

Som jeg tidligere har skrevet i sakens anledning mener jeg at jeg ikke kan stilles til ansvar for feilene som er avdekket i rapporten til L siden arbeidet med innvendig tak ikke ble utført av meg.

Opprinnelig ble jeg av selger forespurt om å utføre en vesentlig større jobb på huset hvor jeg skulle ferdigstille alt arbeid unntatt grunnarbeider som skulle gjøres av byggherre selv. Dette ble senere forandret og det ble avtalt at jeg skulle sette opp tilbygget å legge om taket på hele huset. Jeg har også isolert og montert spon på vegger og gulv. Stubbloft og tak skulle byggherre selv utføre.

Det at arbeidene byggherre selv har utført er gjort etter rådgøring med meg stemmer overhode ikke. Jeg fortalte derimot byggherre at det skulle være inspeksjonsluker i knevegger, samt at jeg ikke ville brukt MDF plater på bad pga fuktproblematikk selv om det kan brukes maling som forhindrer dette. Jeg fortalte også at utvendige gesimskasser skulle ha lufting men at det kunne settes inn luker i gavlvegg slik at tilbygget ble likt som huset for øvrig.

...

Så lenge jeg vet hvordan det skal være kan jeg ikke se noen grunn for at jeg skulle utelatt luftespalte siden jeg arbeidet på timebasis og materialer ble kjøpt inn av kunden selv slik at jeg ikke har noen vinning av å slurve i arbeidet.

Selskapet opprettholdt sitt krav. Hva gjaldt opplysningssvikt knyttet til ufaglært arbeid, ble det vist til arbeidet snekker J opplyste at selger hadde utført, og at snekkeren bestred å ha veiledet selger. Det ble videre påpekt at slik veiledning uansett ikke forsvarte uriktig svar på spørsmålet om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Det ble vist til FKN-2010-425 og FKN-2011-453.

Det ble vist til at skadetakstmennene som hadde besiktiget arbeidene hadde beskrevet dem som ufagmessig utført. Selskapet påpekte også at arbeid med montering av mdf-plater og legging av diffusjonssperre og isolasjon krever stor nøyaktighet og presisjon, da det vil få store konsekvenser dersom utførelsen er feil. Selgers uriktige svar var således ikke unnskyldelig.

Selskapet opplyste at kondensproblemene mellom 1. og 2. etg. medførte utbedringskostnad på kr 51.456, at forskriftsmessig isolasjon og luftespalte kostet kr 253.650, samt at utbedringen av susternekassen på badet og isolering av etasje ned mot kjeller kostet kr 37.000. Selskapet opplyste videre at fremgangsmåten knyttet til utbedring av manglende luftespalte beskrevet av deres takstmann P ikke kunne gjennomføres at det medførte at taket måtte senkes og rommene dette gjaldt ville få vesentlig mindre målbart areal.

Selskapet var ikke enige i at det kunne påberopt seg risikoopplysningene i boligsalgsrapporten. Den nye delen var ikke tilgjengelig for inspeksjon før kjøper etablerte inspeksjonsluker, og opplysningen i boligsalgsrapporten kunne da ikke knytte seg til ny del. Det var opplyst at tilbygget var gjort i 2008, og at kjøper således kunne forvente utførelse i samsvar med TEK 1997. Det ble opplyst at boligsalgsrapportens opplysninger knyttet til manglende isolasjon også gjaldt kaldloftet og ikke skråtaket, da ny del ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Det samme gjaldt for opplysningene i

boligsalgsrapporten knyttet til himling og vindtetting, da det ikke var mulig å se bak veggene i nybygget før inspeksjonslukene ble satt inn.

Selger innhentet uttalelse fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten. Han uttalte bl.a.:

Som det fremgår av rapporten var ikke rommene i 2. etasje ferdig ved min befaring.

Det gamle taket var lite isolert, men på en slik måte at varmluften fra 2. etasje tørker ut kondens på loftet som oppstår vinterstid.

Det nye takverket var ikke forskriftsmessig ventilert.

Slik jeg mener å huske saken kommenterte jeg dårlige løsninger for selger som opplyste at han hadde en utdannet snekker som skulle sette taket i forskriftsmessig stand.

Jeg ser nå ved ny befaring i mars at takverket er feil konstruert. Diffusjonssperren er mangelfull og det mangler lufting mellom taktro og isolasjon som også heller ikke holder forskriftskrav til forskriftene TEK97 med revisjon i 2007. Etter min oppfatning burde ansvarlig snekker sørget for å konstruere gesimskasser slik at det ble fysisk mulighet for ventilasjon opp i takkonstruksjonen mellom taktroa og ny isolasjon.

Takstmannen estimerte utbedringskostnaden til kr 144.606 inkl. mva.

Selger erkjente at han burde ha opplyst om mangelfull isolasjon og manglende dampsperre, og at han tok ansvar for det. Han mente imidlertid ikke å ha opplysningsplikt om montering av mdf-plater og plater i himling, da dette var arbeid som det var vanlig å utføre som egeninnsats. Selger påtok seg heller ikke ansvar for feil ved takkonstruksjonen, og det ble bemerket:

Som det fremgår av Os rapport, vil det være snekkeren som skulle sørget for etablering av lufttilgang fra gesimskasser, forutsetningsvis samtidig med at han bygget dette. Min klient har ikke hatt noe med disse kassene å gjøre, de er bygget utenfra. Det var kun snekker J som utførte utvendige arbeider. Om J har sagt noe om at tiltakshaver selv skulle sørget for dette, kan han ikke erindre.

Etter vår oppfatning skulle snekkeren ha sørget for tilstrekkelig høyde på takstolsbjelkene for at det kunne bli plass til luftespalte over isolasjonen. Snekkeren var fullt ut klar over at 2. etasje skulle innredes, og bygget var tegnet med dette for øye. J fortalte heller ikke til tiltakshaver noe om at det måtte etableres nedforinger i ettertid. Det har han heller ikke opplyst i sitt svar til saken.

Videre ble det vist til at selger ikke var ansvarlig for manglende lufting som skulle vært etablert av snekkeren, og at utbedringskostnaden selskapet hadde gått med på uansett var alt for høy. Det ble videre vist til at verken J eller selger fikk anledning til å utbedre feilene.

Sekretariatet vurderte saken. Hva gjaldt feil ved sisternekasse og manglende isolasjon mot kjelleren, kunne sekretariatet ikke se at det var holdepunkter i saken for at selger hadde utført dette selv. Manglende isolasjon og dampsperre hadde selger erkjent å ha utført, og sekretariatet konkluderte under tvil med at selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet var uriktig. Sekretariatet fant det uklart hvem som var ansvarlig for manglende lufting og manglende dampsperre i yttervegger. I og med selskapet hadde bevisbyrden for dette, måtte usikkerheten gå ut over det. Sekretariatet mente på bakgrunn av dette at regresskravet på kr 250.000 var for høyt. Det ble vist til at utbedringskostnaden ved utbedring av manglende isolasjon og diffusjonssperre mot kaldloft, som sekretariatet fant det bevist at det forelå opplysningssvikt knyttet til, utgjorde kr 51.456. Hva gjaldt regressgraden, mente sekretariatet at den måtte være vesentlig lavere enn 100 %.

Selskapet ba om at saken skulle avvises, noe sekretariatet ikke var enig i.

Selskapet påpekte at selger ikke hadde klart å dokumentere at arbeidene var utført av personer med tilstrekkelig faglig kompetanse, og at man på bakgrunn av nemndspraksis da måtte anse opplysningen for uriktig, jf. FinKN-2011-199.

Det var videre en del e-postkorrespondanse om bevisbyrdereglene mellom partene, samt diskusjon om hvilket arbeid snekkeren hadde utført og hva selger kunne forvente av snekkeren.

Snekkeren forklarte seg nærmere om hvilket arbeid han hadde utført:

Det står etter det jeg kan se i mitt svar til dere at jeg har lagt om taket **på** huset. Dersom det var innvendige tak jeg mente, ville jeg skrevet (Innvendige himlinger/tak **i** huset) og ikke på huset som jeg har skrevet. Jeg mener det er innlysende at jeg her snakker om utvendig omlegging av tak. I dette tilfellet papp, sløyfer, lekter og takstein.

Til det at tak omlegg innbefatter luftespalte, isolering og plast, stemmer heller ikke. Jeg har lagt om flere **yttertak**/tak på hus uten engang å ha vært innenfor dørstokken.

Selskapet uttalte i senere e-post:

Jeg har mottatt en korrigering av opplysningene i min siste e-post:

J. benekter ikke å ha etablert gesimskassene, men forklarer at han gav selger beskjed om det måtte etableres lufting i gavlvegger som kompensasjon for tilnærmet tette gesimskasser.

J. forklarer overfor selskapet at det heller ikke ble handlet inn materiell for luftespalte mens han var på eiendommen og utførte arbeider. Det er stubbloftsplater som lå i kjeller som selger selv skulle montere.

Altså var det ikke isopal luftespalteplater som fremgår på bilde ... i rapporten til P. slik som vår interne fagkyndige uriktig hadde lagt til grunn at det var.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til hvorvidt selskapet har krav på regress fra selger, og i så fall regresskravets omfang.

Tidligere uttalelser:

2011-453 2011-199 2010-425