

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-951

18.12.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold – takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Trondheim oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 5 650 000 ved kjøpekontrakt datert 2.7.15, og overtatt av kjøper den 1.12.15. Ved salget ble det opplyst at loftet ble tilbygd i 1992, og at taket i den forbindelse ble fornyet. Etter overtakelse oppdaget kjøper en rekke feil ved boligen, deriblant kondensskader/lekkasje fra tak, avvik ved pipe og defekte varmekabler. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at det uansett forelå et vesentlig avvik. Selskapet bestred ansvar. Partene var bl.a. uenige om skadeomfanget og nødvendige utbedringstiltak. Nemnda tilkjente kjøper prisavslag for manglende opplysning om tildekket pipe i boligsalgsrapporten, jf. avhl. § 3-7, og kjøper ble dermed gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på til sammen kr 381 321, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap, som følge av:

1. Avvik ved pipe
2. Defekte varmekabler på bad i 2. etasje
3. Lekkasje/kondens fra tak
4. Defekte varmekabler i vindfang
5. Mugg og råte i kjøkkenskap under servant
6. Mangelfullt opplegg til strømtilførsel garasje
7. Svartsopp i himling i garasjens sokkel

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1972 som ble tilbygd i 1992. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Meget flott enebolig over 3 plan i et etablert og rolig område på (...). Boligen fremstår i god standard og har gjennomtenkte løsninger. Sokkel kan benyttes som utleieenhet.

...

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel og kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Fra opplysninger i boligsalgsrapporten hitsettes:

Boligen er en enebolig som opprinnelig ble oppført i ca. 1972. Boligen bærer hovedsakelig preg av jevnlig vedlikehold og har vært gjenstand for enkelte oppgraderinger/utskiftninger etter byggeåret. Dette gjelder blant annet tilbygd loft i ca. 1992, innredet kjellerrom i 2015 og i forbindelse med etablering av loft ble det etablert ny takteking.

...

Takkonstruksjon

...

Takkonstruksjonen har saltaks form og er hovedsakelig en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. På grunn av dette kan ikke takkonstruksjonen inspiseres uten destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt. Slike lukkede konstruksjoner forutsetter en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilerings av takkonstruksjon. Ved visuell inspeksjon av tilgjengelige himlingsflater ble ingen synlige tegn til skader eller aktive lekkasjer registrert på befaringsdagen.

...

Taktekking

...

Taket er tekket med betongstein som ble etablert i forbindelse med utbygging av loft i ca. 1992.

Det ble foretatt visuell inspeksjon fra bakkenivå. I den forbindelse ble ingen sprekker eller skader registrert på utvendig taktekking. Som nevnt tidligere i rapporten ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer i innvendig himling.

Ved visuell inspeksjon utvendig ved terrasse registreres det drypplekkasje i raft og mot skillevegg til terrasse. Dette kan blant annet skyldes utettheter ved overgang taktekking til terrasse og hovedboligen eller utettheter ved pipehatt. Med bakgrunn i registrerte forhold anbefales ytterligere undersøkelser rundt tetting og ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon ved raftkasse for å stadfeste eventuelle skader. Utover dette fremstår taktekkingen til boligen i normal beskaffenhet. Ingen synlige tegn til skader ble registrert på vindskier fra bakkenivå. TG1

TG3 er satt lokalt ved drypplekkasje.

...

Videre er det etablert flatt tak over garasje som trolig er fra byggeår. Garasjen er utvendig tekket med papptekking. Ved visuell inspeksjon på taket ble ingen skader observert og ingen tegn til aktive lekkasjer ble registrert på befaringsdagen. Det registreres at det stedvis mangler kledning i raftkasse. Med bakgrunn i alder anbefales jevnlig tilsyn med tanke på faren for eventuelle lekkasjer.

...

Antatt normal levetid for betongstein. Omlegging. 25-45 år.

Antatt levetid for papp tekking. 20-30 år.

...

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Som nevnt tidligere i rapporten ble det registrert tegn til lekkasje i overgang taktekking / terrasse og hovedboligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres sprukket glass i vegg ved terrasse (TG3). Videre observeres enkelte bom i gulvflis. (...) Det gjøres oppmerksom på at takterrasser er å betrakte som risikokonstruksjon og jevnlig tilsyn anbefales med tanke på eventuelle lekkasjer, spesielt med tanke på alder. TG2 er satt med bakgrunn i overnevnte.

...

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurdering

Pipa er en teglsteinspipe og selger opplyser at det ikke foreligger noen anmerkning på ildsted og pipa fra brann- og feiervesen.

Ildsted og pipa ble ikke prøvet på befaringsdagen. Ved inspeksjon av pipa i selve boligen ble det ikke registrert noen sprekker eller skader. TG1.

...

Bad, 2 etasje

Selger opplyser at badet er fra ca. 1993.

TG2 er satt med bakgrunn i alder og påviste riss.

...

Kjøkken

Kjøkkenet er fra byggeåret. (...) Det registreres enkelte slitte overflater på skap og benkeplate. Utover dette ble det ikke med bruk av fuktindikator på erfaringsmessig utsatte soner registrert noe forhøyede fuktindikasjoner eller synlige tegn til skader. Kjøkkenet har sin tiltenkte funksjon og fremstår i bruksmessig stand, men enkelte utbedringer / vedlikehold vil være påregnelig (TG2).

...

Garasjer

Det er etablert garasje med elektrisk styrt motor i første etasje. (...) Videre er det etablert en garasje med adkomst fra sokkel. Garasjen har støpte overflater. Det registreres enkelt ujevnheter i gulv, utover dette og normal slitasje ble ingen vesentlige tegn til skader eller avvik registrert på befaringsdagen. TG2 er satt med bakgrunn i alder.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1993. Det var opplyst at boligens 1. etasje ble påbygd i 1993, og at arbeidet ble utført av navngitte faglærte. Vedrørende el-anlegget ble det videre opplyst at det hadde vært kontroll i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 2.7.15 for kr 5 650 000. Overtakelse fant sted 1.12.15.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligen, deriblant avvik ved pipe, defekte varmekabler, lekkasje fra tak, mugg i kjøkkenskap og mangelfull strømtilførsel til garasje. Kjøper engasjerte takstmennene G. og V. for å besiktige de bygningsmessige forholdene. I tillegg ble X. AS engasjert til å vurdere det elektriske og M. vedrørende fukt-/råteskader. Det ble videre innhentet pristilbud fra Byggmester I. AS. Selskapet engasjerte på sin side takstmann S.

Reklamasjon over forholdene ble sendt til selskapet den 27.1.16, og nærmere spesifisert i kravbrev av 1.9.16. Kravet fra kjøper ble avslått av selskapet den 16.11.16. Kjøper opprettholdte det fremsatte kravet den 2.3.18.

Ifølge selskapet var selger ikke kjent med forhold utover det som ble opplyst ved salget. Det var selgers avdøde mann som hadde tatt seg av praktiske forhold ved boligen.

De fagkyndiges vurderinger gjengis under de enkelte reklamasjonspunktene.

1. Avvik ved pipe.

Feiervesenet befarte boligen den 12.1.16 og avdekket avvik ved pipa. Fra deres rapport av 13.1.16 hitsettes:

Skorsteinen er innkledd med våtromspanel på 1. side på bad i sokkelleilighet.

...

Skorsteinen er innkledd med panel på 1. side i trappeoppgang fra kjeller og opp til 1. etg!

...

Typogodkjent takstige/taktrinn mangler opp til skorsteinen – Feiing ikke utført!

Takstmann V. vurderte forholdet nærmere, og opplyste følgende i sin rapport:

Pipe oppført i tegl er i strid med krav om oppførelse tidspunkt. Legger 1987 forskriftene til grunn da pipen er påbygget da, det i forbindelse med tilbygget etasje. Det er også påpekt som en mangel av Trondheim Kommunale feiervesen.

Ref byggeforskriften 1987 kap. 49..

Piper som er oppført i tegl skal ha 4 visuelle sider (...)

Røykkanal skal utføres av ubrennbare materialer som har nødvendig bestandighet og fasthet mot forekommende belastning og temperaturer, korrosive røykgasser og mekaniske påkjenninger. Ytterside av skorstein skal være tilgjengelig for ettersyn.

...

Som følge av feil og mangler vil det være lønnsomt å rehabilitere skorstein uten inngripen i andre rom og konstruksjoner. Kalkulasjon settes til en RS 40 000,-

...

Mangler tak stige i h.h.t. brev fra Trondheim Kommunale feiervesen.

Kalkulasjon settes til en RS 15 000,-

Ifølge takstmann S. sin rapport fremgikk det at han *"stiller seg bak kostnadsestimat i pkt. 2 i rapport fra V."* Kjøper innhentet også pristilbud fra Byggermester I., hvor det fremgikk at kostnadene ved rehabilitering av pipe utgjorde kr 47 187 inkl. mva. og takstige kr 18 750 inkl. mva.

2. Defekte varmekabler på bad i 2. etasje.

Kjøper avdekket at varmekablene på badet var defekte. Kjøper engasjerte X. AS for en gjennomgang av anlegget. Det ble avdekket flere mindre forhold som ifølge kjøper utgjorde kostnader på ca. kr 21 850. Hva angikk varmekablene på badet i 2. etasje fremgikk det i rapporten fra X. at kablene var frakoblet, og det ble angitt kostnader på kr 6 000 for utbedring.

Takstmann V. vurderte også varmekablene på badet, og uttalte i sin rapport:

Varmekabler badet 2. etasje. Ref. rapport fra elektriker. Det er forventbart at installasjoner som varmekabler virker da det ikke er gitt opplysninger om annet.

...

Dusjhjørne/toalett demonteres. Fliser primes og nye varmekabler legges i avrettingsmasse som tåler å bli utsatt for fukt. Ny keramiske fliser legges. Fug samt re-montering av dusj hjørnet og toalett.

Kalkulasjon settes til en RS 15 000,-

Det ble også innhentet pristilbud på utbedring av badet i 2. etasje fra Byggmester I. på kr 130 200 inkl. mva. Ifølge kjøper knyttet ca. kr 30 000 seg til utbedring av gulvet inkl. varmekablene.

3. Lekkasje/kondens ved tak

I takstmann Gs. rapport av 19.2.16 fremgikk bl.a.:

Ved besiktigelse 05.02.2016 ble det påvist område hvor drypplekkasje ble observert. Det var tatt vare på panel og platematerialer etter riving. Tilgjengelig i loftstue.

- Drager i loftstue: Synlige renner etter fukt. Rustdannelser på spiker.
- Himling i loftstue: Synlige fuktskjoller flere steder i panelskjøter mot møne. Synlig fra trapp og loftstue.
- Bad: Fukt i isolasjon mot og i området rundt pipe. Synlig svelling i takplate.
- Bod/bak knevegg mot vest: Fuktmerker på drager og i karm dør/luke til bod.
- Bod bak knevegg mot øst: Fuktskjoller på drager og på golvplater.
- Trapp i kjeller: Fuktskjoller i himling ved trappeveksel.

...

Årsak til fuktskader og skjolder vurderes å være på grunn av kondens. Gjennomgående feil utførelse av diffusjonssperre. Det vurderes som sannsynlig at fuktskjoller er av nyere og av eldre dato og at fuktproblemet har pågått over lengre tid/flere år. Dette vurderes på grunn av type missfarging av treverk og svelling av platekledning. For at fuktskader ikke skal utvikle seg negativt å føre til svikt i konstruksjon, mugg og råteskader osv vil det være nødvendig med utbedringstiltak.

...

Utbedringskostnader

Utring av himling ca 90m² med ny diffusjonssperre, lekter og panel. Med nødvendig deponi og tildekking.

Sum inkl mva 170 654,00

Fra takstmann Vs. rapport hitsettes:

Kondens skade i takkonstruksjonen har flere feil, det gjelder feil på utførelse på bygningsdeler. Det er åpent mellom dampspærren og ventilasjonsrør samt ved gjennomføring pipe. Det er har ført til overflatekondens, høy luftfuktighet i kombinasjon med lav overflatetemperatur.

...

Baderomshimling saneres samt panel i hele himlingen på loftstue. Dampspærre demonteres i to fakk på hver side av saltak hvor det er dokumentert skade. Isolasjon i de to fakk saneres og taksperrer rengjøres. Pipebeslag og begge ventilasjons hettene demonteres og undertak utbedres. Re-montering av pipebeslag og ventilasjons hetter. I følge rapport fra M. er det moderat vekst av mugg/sopp, slik at taksperrer som er utsatt rengjøres før reparasjon. Luft sjikt utbedres og ny isolasjon monteres. Dampspærre monteres på nytt og tapes inn til ventilasjons kanaler slik at varm fuktig luft hindres til å strømme ut i kald konstruksjon. Montering av klemlekter og nytt panel med opplisting. Videre demonteres panel langs med limtre og dampspærre klemmes evt. tapes og panel re-monteres. Ny plate himling med lister monteres på baderom.

Totalt materialer og arbeid. Eks. mva. 75 650

Det ble også innhentet pristilbud fra Byggmester I. på kr 183 125 inkl. mva.

I rapport fra takstmann S. fremgikk det bl.a. at:

Det er avdekket fuktskader som følge av utettheter i dampspærre, hovedsakelig dreier dette seg om utette gjennomføringer av ventilasjonsrør og manglende klemming av dampspærre mot limtretrager. Kjøperne har forut for min befaring hatt besøk av to takstmenn som begge synes enige om årsak. Derimot er det forskjell i kostnadsvurdering av utbedring, henholdsvis 170 654 inkl mva (G.), og 95 812 inkl mva (V.). Begge takster synes å omhandle utbedring av samme areal i loftstue og bad, altså ca 85 kvm. Kjøperne har innhentet pristilbud fra Byggmester I. Kostnader som knytter seg til utbedring av dampspærre er 183 125 inkl mva (eks rigg og drift) Dette tilbudet er for 140 kvm, altså hele loftsetasjen, og prisen synes derfor å harmonere med takst ifra V.: $(183125/140)*85=111183,03$

De registreringer som ble foretatt på min befaring samsvarer godt med de som allerede er beskrevet i rapportene. Forholdene knyttet til utett dampspærre lar seg utbedre lokalt, men på grunn av fuktskader i isolasjons fakk på tvers av panelens lengderetning er det behov for å rive og etablere nytt panel i hele loftstuen. Det er ikke behov for å rive panel i de øvrige rommene. For å komme til for å klemme dampspærren i de innerste loftsrommene, må man demontere panelbord mot limtretrager. Skulle man måtte supplere panelbord på grunn av at disse blir ødelagte ved demontering. Så vil det være stort overskudd av dette fra demontert panel i loftstue.

I senere notat av 19.9.17 fra takstmann G. ble kostnadsestimatet endret til kr 186 704. Videre opplyste takstmann G. i e-post av 15.11.17 at:

Jeg vil med dette bekrefte det som er beskrevet i min rapport og med vedlegg/bekreftelse på at det var oppgitt feil areal i første omgang. Hele taket i loftsetasje må utbedres med ny diffusjonssperre slik at fuktproblemer unngås. Under besiktigelse var det skjolder/fuktmerker i himling ved skjøter i panel, ned mot drager og bak knevegg i kottrom. Samt at det var fuktmerker på golvplater rom bak knevegg. Disse forholdene er beskrevet i min rapport. Jeg anser mitt forslag til utbedring som nødvendig og det kan se ut

som jeg har registrert et større omfang enn det andre har beskrevet. En lokal eller stedvis utbedring vil ikke løse problemet.

Takstmann S. vurderte saken på ny i lys av takstmann Gs. notat av 19.9.17 og e-post av 15.11.17. I e-post fra S. av 12.4.18 het det bl.a. at:

Det fremkommer ingen nye momenter her som tilsier at det må gjøres tiltak utover de jeg har vurdert i min rapport. Jeg opprettholder derfor mine tidligere vurderinger. De registreringer som tilsier et større omfang enn det jeg har beskrevet, har jeg ikke sett dokumentasjon på. Det var ikke samme skadebilde over hele loftet. Skadene hadde sin opprinnelse i utette gjennomføringer av ventilasjonsrør.

4. Defekte varmekabler i vindfang

Ifølge kjøper ble det avdekket at varmekablene i vindfanget ikke fungerte. Utbedringskostnadene utgjorde ifølge pristilbud fra I. kr 20 750.

5. Mugg og råte i kjøkkenskap

Kjøper avdekket videre mugg og råte i bunnplate under kjøkkenvasken. Forholdet ble ikke nærmere dokumentert.

6. Mangelfullt opplegg til strømtilførsel garasje

Ifølge kjøper manglet det strømtilførsel til garasjen, til tross for at det var opplyst at garasjen hadde elektrisk portåpner. I rapport fra X. ble det angitt en kostnad på kr 3 500 for strømtilførsel til garasje. Ifølge kjøper påløp det kr 5 625 for levering og montering av ny garasjeportåpner.

7. Svartsopp i tak på garasje i sokkel

I takstmann V.s rapport, under pkt. "Utett dekke over garasje", fremgikk:

Vil det være forventbart slitasje som er årsak til at noe vann trenger gjennom dekke i perioder med nedbør. Og at bygningsdelene har oppnådd forventet levetid. Det er ikke gjort vurderinger utover dette.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selger ved salget, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 381 321, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Av beløpet utgjorde kr 37 159 kostnader til taksering.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble vist til at selger var ukjent med de påreklamerte forholdene, og at avviket uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kravet var i alle tilfeller bortfalt grunnet passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det kun forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7, som en følge av at avvik ved pipe ikke ble bemerket i boligsalgsrapporten. Prisavslaget ble satt til kr 30 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Vi har vurdert samtlige omstendigheter som er gjort gjeldende for oss. Hva angår lekkasje/kondens fra tak, manglende takstige, mugg i kjøkkenskap, mangelfull strømtilførsel til garasje og svartsopp i garasjens sokkel, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger, til tross for sin tilbakemelding, har vært kjent med forholdene, jf. FinKN-2014-304.

Nemnda slutter seg til dette. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nevnte FinKN-2014-304.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om defekte varmekabler i vindfanget, lekkasje/kondens fra tak, manglende takstige, mugg i kjøkkenskap, mangelfull strømtilførsel til garasje eller svartsopp i garasjens sokkel. Selger har opplyst at hun ikke har kjennskap til de anførte forholdene, bl.a. under henvisning til at det var hennes avdøde mann som foresto det praktiske knyttet til utbedringer og oppussing. Nemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og kan i mindre grad foreta troverdighetsvurderinger når påstand står mot påstand. I lys av dette kan kunnskapskravet ikke anses oppfylt for de nevnte forhold.

Nemnda er derimot enig med sekretariatet i at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 for den innkledte pipen etter reglene om takstmannsidentifikasjon. Dette må ha vært synlig for takstmannen, og skulle derfor vært opplyst om i boligsalgsrapporten. Forhold ved pipe er av særlig sikkerhetsmessig betydning, og innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 anses derfor også oppfylt.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt, all den tid en rekke av kostnadene som er gjort gjeldende må anses påregnelige ut fra opplysningene som ble gitt ved avtaleinngåelsen. Nemnda finner ikke grunn til å konkludere endelig på dette punktet, all den tid det etter en samlet vurdering uansett ikke kan anses å foreligge et slikt åpenbart misforhold som avhl. § 3-9 andre punktum krever. Nemnda legger særlig vekt på det betydelige innslag av risikoopplysninger som ble gitt i boligsalgsrapporten. Boligen var 43 år gammel på kjøpstidspunktet, og taket var 23 år gammelt. Utvendig drypplekkasje ble eksplisitt nevnt, og TG 3 ble angitt for deler av taket. Nemnda bemerker videre at nemndas skriftlige saksbehandling gjør det vanskelig å overprøve de motstridende vurderingene som er gjort av de sakkyndige mht. takkonstruksjonen. Klagers anførsel i brev 8.11.18 om at det er takstmann G. som har størst troverdighet på dette punkt er derfor vanskelig for nemnda å ta stilling til. Slik saken er opplyst for nemnda, kan det ikke anses sannsynliggjort noe åpenbart

misforhold etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger derfor ikke en mangel etter denne bestemmelsen.

Det skal utmåles et prisavslag for mangelen knyttet til den innkledte pipen, jf. avhl. § 4-12. Nemnda tiltrer sekretariatets vurdering og beregning på kr 30 000.

Det er videre fremsatt krav om dekning av utgifter til sakkyndig rapporter. Det er ikke dokumentert at kjøper har hatt noe utlegg, dvs. et lidt et økonomisk tap, på dette punkt. Under enhver omstendighet er mangelen avgrenset til et mindre punkt i den ene sakkyndigrapporten. Kravet imøtekommes derfor ikke.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)