

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-546

1.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – dødsbo – takstansvar? – risikoopplysninger – brannfarlig isopor som isolasjon – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig fra 1966 i Radøy kommune ble solgt "som den er" for kr 1,57 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.18. Boligen var solgt som et dødsbo. Kjøper avdekket etter overtakelsen svikt i bjelkelag, sprekker i yttervegger, brannfarlig isolasjon og korrosjon i ståldragere over vinduer. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha opplyst om sprekker i vegger og brannfarlig isolasjon, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det var gitt opplysninger i tilstandsrapporten som tilsa at takstmannen ikke hadde handlet grovt uaktsomt. Videre forelå det heller ikke en vesentlig mangel sett hen til det samlede opplysningsbildet ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann skulle ha opplyst i tilstandsrapporten om at bruk av isopor som isolasjonsmateriale var brannfarlig, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 481 529, takstutgifter kr 31 053, erstatning for boutgifter på til sammen kr 45 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

1. Svikt i bjelkelag
2. Sprekker i yttervegger
3. Korrosjon i ståldragere over vinduer
4. Brannfarlig isopor som isolasjon

Eiendommen er en enebolig fra 1966.

Boligen ble omtalt i prospektet som en "*pen liten enebolig*". Om boligens standard fremgikk:

Huset er for det meste i bra stand og har normal brusslitasje i forhold til alderen og det er jevnlig vedlikeholdt. Det er også gjort en del fornyelser de senere årene, bl.a. med nytt kjøkken, pusset opp badet, skiftet altandør, Utvendige fasader med noe slitasjer og riss, litt fukt i kjeller

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget opplyste under punktet "*konklusjon tilstand:*"

Utvendige fasader med noe slitasjer og riss, litt fukt i kjeller.

Under punktet "*Grunn og fundamenter:*"

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. TG:1.

Grunnmur av betong med sparestein og pussede lecablokker. Utforede vegger fra grunnmur i kjellerens vaskekjeller / dusj / wc rom.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Utvendige og innvendige murer med noe slitasjer, riss, skallende maling / puss, steder med sverte på innvendige murer. TG 2

Under punktet "Yttervegger":

Yttervegger over grunnmur i murkonstruksjon, ukjent konstruksjon, antatt tegl / siporex / leca. Bindingsverk i møner med malt trekledning. Innvendige vegger er utforet og platet.

Utskifting/ vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Utvendige murer med noen riss / sprekker /skallende maling.

Trekledning med sverte.TG 2

Under punktet "Vinduer":

Vinduer med 2 lag glass fra ulike årstall, de fleste fra 1987-1991. Utskifting/ vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Vinduer i loftsetasje bør skiftes – TG 3. Utvendige malingsslitasjer.

Under punktet "Frittbærende dekker":

Etasjeskille av trebjelkelag. Antatt betong / betonghulldekke på vinkelbygg, isopor på underside. Utskifting/ vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40- 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Skjevheter - planavvik på gulver er registrert og er normalt i forhold til byggeår. Det har trolig vært lekkasje i bjelkelag i front, noen panelbord i kjeller er demontert, eldre fuktskjolder og sverte på bjelker og underpaneler. TG 2

Dreneringen ble vurdert til TG 3, og det ble opplyst om fukt i kjelleren.

Boligen var solgt som et dødsbo og egenerklæringen var ikke utfylt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 570 000 ved kjøpekontrakt datert 25.6.18. Overtakelse fant sted den 10.8.18

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelsen at gulvet sviktet langs den ene veggen, og ved fjerning av parkett så man at vinylbelegg og underliggendeteppes var råttent. Det ble videre avdekket at råten fra gulvet var spredd til sponplatene på veggen som stedvis var sprukket. Dragerne over vinduene var rustne og grunnmuren til blindkjelleren viste seg å være i dårlig forfatning.

Kjøper fikk befart skaden av to murere som ikke ville påta seg jobben med utbedring da man ikke kunne garantere for resultatet. Murmester T. skrev i e-post til kjøper den 19.10.18:

Viser til befaring den 15.10.2018 (...). Der dere ønsket pris på skifting av dragere over vinduer og dør i fasade. Dette blir nesten en umulig oppgave da veggen er av en så dårlig befatning at det vil kreve mer forarbeid av oppstøtting av huset. Siporex som er brukt til yttervegger er svekket såpass etter mange år med vanninntrenging at den har nesten ikke styrke til og bære presset når en tar ut vinduer og dør. Derfor vil prisen overstige verdien av jobben at det ikke er lønnsomt og utføre jobben.

Kjøper innhentet rapport fra S. Byggentreprenør AS datert 30.11.18. Det ble samtidig avdekket brannfarlig materiale i himling på tilbygget del, i form av isopor. Det hitsettes fra rapporten:

1. Svikt i bjelkelag:

Årsaken til svikten i bjelkelaget vurderes å være råteskade i underliggende tverrdrager, som ligger ned på teglstein helt ut mot ringmuren på sørøstre gavlvegg. Det vurderes som sannsynlig at veggen her kan ha vært nedfuktet av sprekke-dannelsen i ytterveggen, og at dette derfor har medført til nedfukting av ringmuren, som igjen har ført til råteskade i enden av tverrbjelken som ligger ut mot ringmuren. Ut fra skadens relativt begrensede omfang vurderes ikke som sannsynlig at lekkasjen her har medført store fuktinntrengninger, men det vurderes ut fra hvor langt råteskaden er kommet at det er sannsynlig at nedfuktingen har pågått i flere år. Enden av bjelken der bjelken ligger ann på stabel av teglstein, har dermed råtnet, og treverket har dermed sviktet ved belastning av bjelkelaget.

...

På befaringsdagen var innvendig påforingsvegg her revet, og det er også avdekket råte i 3-4 av de innmurte gulvbjelkene lengre opp på gavlveggen der bjelkelaget over stuen er murt inn i gavlveggen (denne gavlveggen er derfor bærende).

Det kan ikke utelukkes at lekkasjer fra vinduene på gavlen kan være medvirkende årsak til skadene. Avdekkede råteskader her ligger på sørøstlig del av boligen og er dermed ikke i samme området som langs sørvestlig fasade der det er opplyst om at det trolig har vært en lekkasje med demonterte panelbord, samt om "eldre fuktskjolder og sverte på bjelker og underpaneler." Disse forholdene vurderes derfor ikke å ha en direkte sammenheng.

Kostnad til overnevnte er estimert til kr 85 454,- eks. mva. / kr 106 818,- inkl. mva.

...

Reparasjon av råteskadet del av etasjeskillet som følge av lekkasje vurderes ikke å generere vesentlig standardheving. For å komme til må man rive laminaten i rommet og legge ny etter tiltaket, dette vurderes å generere noe standardheving.

2. Sprekker i yttervegger:

Dersom man ikke klarer å sannsynliggjøre årsaken til oppsprekkingen av ytterveggene, vurderes det som risikofyllt å utbedre sprekkene da det ikke kan utelukkes at det sprekker opp på nytt.

Årsakene til sprekkdannelse i ytterveggen vites ikke med sikkerhet, men det vurderes som sannsynlig at sprekkene kan ha oppstått som følge av sprengning eller andre årsaker til rystelser i grunnen. Det anbefales derfor at det undersøkes hvorvidt det er utført sprengningsarbeid på eiendommen siden år 2000.

...

Skadebildet med at man har mange sprekker som i hovedsak går vertikalt, samt at de fleste sprekkene går via utsparinger for vinduer og dører er forhold som styrker en teori om sprengningsskade. At det mer eller mindre er avdekket slike sprekker på alle veggene og ikke kun på en del/ende av bygget underbygger også en slik teori. At rissene i liten grad er diagonale, og at grunnmuren i dag er ca. 52 år gammel uten gjennomgående sprekker på samme steder som siporexmuren har sprukket indikerer mot at skadene er forårsaket av setninger. Det vurderes som vanskelig å konkludere med en helt sikker årsak her uten at man undersøker med naboer eller tidligere salgssledd.

...

Utbedringen vil avhenge av om det kan påvises sprengningsaktivitet i nærheten av boligen de siste 20 årene. Kostnader til tiltaket er vanskelig å estimere, da det etter vår oppfatning er vanskelig å få tak i murere i bergensregionen som påtar seg jobber med siporex. Undertegnede har vært i kontakt med Xella som har anbefalt et utførende firma. Undertegnede har videre vært i kontakt med dette firmaet og fått estimert kostnader for reparasjon og utbedring. Kostnadene til reparasjonen på boligen er kalkulert til kr 184 584,- eks. mva. / kr 230 730,- inkl. mva.

3. Korrosjon i ståldragere over vinduer:

Det er også avdekket betydelig rust/korrosjon på ståldragere over vinduene ved åpning av påforingsveggene. Kjøper har også bedt om pristilbud på denne jobben fra murer, men han opplyser at ingen av dem vil ta på seg jobben. Undertegnede mistenker at dette har en sammenheng med sprekkene i ytterveggen, og det faktum at man ikke med sikkerhet vet årsaken til at disse har oppstått. Dersom det kan sannsynliggjøres at skadene stammer fra sprengning i området vurderes det som mer sannsynlig at man vil kunne finne en murer som kan ta på seg en utskifting.

Kostnader for dette forholdet ble kalkulert til kr 113 620 inkl. mva.

4. Brannfarlig isopor som isolasjon:

Det er avdekket utildekket brennbar isolasjon i himlingen på vaskekjeller og gang. Forholdet er nevnt i tilstandsrapporten, men de er ikke nevnt noe om brannfaren ved denne type konstruksjon. Vår oppfatning er at bruk av slik isolasjon innvendig utildekket aldri har vært tillatt, da materialet vurderes å kunne gi uakseptable konsekvenser for brannsikkerheten i bygget. Det anbefales derfor at man monterer lekter under isoporen og at materialet tildekkes med et lag 13mm gips med tette/understøttede skjøter.

...

Forholdet vurderes som nødvendig for sikkerheten, dersom man ønsker å ha oppholdsrom i kjelleren.

Kostnader for dette forholdet ble kalkulert til kr 38 353 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av takstmannsansvar. Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forkant av salget skulle ha bemerket den faren isopor i isolasjonen medførte, samt sprekke i veggene. Det ble anført at takstmannen hadde handlet grovt uaktsomt ved å ikke informere om skadepotensialet. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 31 % av kjøpesummen. Det var ikke gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene av et slikt omfang at skadeomfanget kunne anses påregnelig.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene kr 481 529, jf. avhl. § 4-12. I tillegg har kjøper krevd takstkostnader på kr 31 053, ekstra boutgifter på kr 7 500 i måneden siden overtakelse, til sammen kr 45 000 for 6 måneder, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har i tillegg krevd forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det forelå ansvar som en følge av takstmannsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet bemerket at det fremgikk av tilstandsrapporten at isolasjonen var av isopor samt at det var riss/sprekker i både grunnmur og vegger. Selskapet avviste også at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at mangelfulle opplysninger om brannfare ved isopor og manglende opplysninger om sprekker ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, jf. bl.a. FinKN-2018-940. Videre kom sekretariatet til at det på bakgrunn av risikoopplysningene som var gitt ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2018-658.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmannsansvar.

Når det gjelder sprekke i veggen har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn at det ikke er grunnlag for ansvar for takstmannen. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Hva gjelder sprekke i yttervegger er det vanskelig for oss å ta stilling til i hvilken grad dette var synlig for takstmannen da tilstandsrapporten ble utformet. Vår saksbehandling er som kjent basert på skriftlighet og vi kan ikke se at det er dokumentert tilstrekkelige holdepunkter for at takstmannen har handlet grovt uaktsomt etter avhl. § 3-7. Så vidt vi kan se av salgsdokumentene har takstmannen bemerket riss i ytterveggene. Vi bemerker også at det er gitt en del risikoopplysninger for øvrig for en rekke av bygningskomponentene som gjør at man kan stille spørsmål ved hvorvidt en ytterlig opplysning utover de allerede gitt om riss, er egnet til å virke inn på avtalen.

Nemnda slutte seg fullt ut til dette.

Når det gjelder den brannfarlige isolasjonen, har sekretariatet uttalt følgende:

Hva gjelder brannfarlig isolasjon har takstmannen opplyst om at isolasjonen består av isopor. På oppføringstidspunktet 1966 var ikke dette uvanlig ifølge selskapet. I følge kjøpers takstmann forutsatte bruk av isopor at denne var tildekket. Vi kan til dels si oss enige i at å unnlate å opplyse om brannfaren ved bruk av materialet er kritikkverdig. Det er imidlertid vanskelig for oss å ta stilling til i hvilken grad det var alminnelig byggeskikk å benytte isopor som isolasjon på den måten som i herværende sak, sette hen til at partenes takstmenn ikke vurderer dette på samme måte. Vi kan ikke se at kjøper i tilstrekkelig grad har dokumentert at takstmannen har vært grovt uaktsom.

Nemnda viser til at takstmannen i tilstandsrapporten under punktet "*Frittbærende dekker*" har angitt følgende:

Etasjeskille av trebjelkelag. Antatt betong / betonghulldেকে på vinkelbygg, isopor på underside. Utsifting/ vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40- 80 år. Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Skjevheter - planavvik på gulver er registrert og er normalt i forhold til byggeår. Det har trolig vært lekkasje i bjelkelag i front, noen panelbord i kjeller er demontert, eldre fuktskjolder og sverte på bjelker og underpaneler. TG 2

Spørsmålet for nemnda er om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved å unnlate å nevne at isoporen er et klart risikopunkt ved brann, og at slikt materiale må dekkes til med egnede materialer. Sekretariatet har ved denne vurderingen lagt vekt på at det er uklart om det tidligere har vært alminnelig byggeskikk å benytte isopor som isolasjon på den måte som er gjort i denne saken. I befæringsrapporten fra S. Byggentreprenør fra 30.11.18 fremgår imidlertid følgende under punktet om isolasjon:

I forbindelse med inspeksjon av krypkjelleren ble det avdekket at det er isopor under etasjeskillet i "tilbygget del". Forholdet er nevnt i tilstandsrapporten under punktet "Etasjeskillere" på side 10 av 13. Bruk av slik brennbar plastisolasjon vurderes å være kritisk ved en eventuell brann, og slik vi oppfatter regelverket er det kun tillatt å bruke slik isolasjon dersom den er tildekket med egnet materiale. Etter vår oppfatning her en slik bruk av brennbar isolasjon aldri vært tillatt i boliger, og forholdet utgjør en vesentlig risiko dersom det skulle begynne å brenne i etasjen. Det henvises her til Sintef Byggforsk detaljblad 520.339 "Bruk av brennbar isolasjon i bygninger" som beskriver at slike materialer innvendig minst være tildekket med kledning klassifisert som K210 A2-s1, d0, dette kan være f.eks. 1 lag 13mm gips, eller annet materiale med samme klassifisering. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem – eventuelt til bindere, forankringsskinner eller til spikerslag som er forankret i bæresystemet – med festemidler av metall og i henhold til spesifikasjonene for det enkelte produkt/system.

Nemnda anser det derfor sannsynliggjort at det grunnet brannfare aldri har vært i tråd med alminnelig byggeskikk å benytte utildekket isopor som isolasjon. Etter en konkret vurdering har nemnda derfor kommet til at takstmannen i dette tilfellet har opptrådt grovt uaktsomt ved å unnlate å opplyse om brannfaren ved bruk av utildekket isopor som isolasjon. Innvirkningskriteriet anses også oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering av vesentlighetsvilkåret kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Utbedringskostnadene utgjør mer enn 31 % av kjøpesummen og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det er imidlertid gitt en hel del risikoopplysninger i forkant av salget.

Hva gjelder svikt i bjelkelag synes disse å ha sin årsak i fuktinnsig fra sprekker i ytterveggen, jf. S. Byggentreprenør sin beskrivelse "Årsaken til svikten i bjelkelaget vurderes å være råteskade i underliggende tverrdrager, som ligger ned på teglstein helt ut mot ringmuren på sørøstre gavlvegg. Det vurderes som sannsynlig at veggen her kan ha vært nedfuktet av sprekkdannelsen i ytterveggen, og at dette derfor har medført til nedfukting av ringmuren, som igjen har ført til råteskade i enden av tverrbjelken som ligger ut mot ringmuren."

Tilstandsrapporten opplyser om riss og sprekker i ytterveggene, og etter vårt syn har kjøper da i ikke ubetydelig utstrekning overtatt risikoen for følgeskadene på bjelkelaget. Vi bemerker også at dreneringen er gitt TG 3 hvilket i seg selv kunne tilsi fukt i ringmuren uavhengig av at dreneringen ikke er anført som en mangel.

Hva gjelder sprekker i ytterveggene fremstår det noe uklart hvorvidt disse kommer av sprenging eller setninger. Det er imidlertid opplyst om sprekker og riss i salgsdokumentene.

Se til illustrasjon FinKN-2013-464 og FinKN-2017-589, hvor nemnda legger til grunn at for tilfelle hvor kjøper er opplyst om en feil, vil det tidvis være han som må bære risiko for at feilen i etterkant viser seg å være av et større omfang. Se også FinKN-2014-199 hvor nemnda la til grunn at kjøper hadde fått "varsel om et mulig problem" og følgelig ikke kunne holde selger ansvarlig for den senere avdekkede feilen.

Etter vår oppfatning utgjør opplysninger som her en usikkerhet som tilsier at det ikke kan fremstå upåregnelig for kjøper at skaden viser seg å være av et større omfang enn opprinnelig antatt.

Vi bemerker at S. Byggentreprenør i sin beskrivelse av skaden skriver "Det er opplyst om riss i ytterveggene i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Undertegnede er allikevel av den oppfatningen at gjennomgående sprekker i yttervegger er noe mer enn et riss." Så vidt vi kan se er det også opplyst om sprekker i tilstandsrapporten.

Hva gjelder brannfarlig isolasjon er vi som nevnt ovenfor av den oppfatning at det kan synes kritikkverdig å ikke opplyse om brannfaren dette innebærer. Feilen er følgelig av alvorlig karakter, men vi finner imidlertid ikke at den utgjør et vesentlig avvik. Hva gjelder utettheter rundt vinduer viser vi til S. Byggentreprenør sin beskrivelse av forholdet: "Årsaken til korrosjon i ståldragere over vinduer vurderes å trolig være normal slitasje og elde."

Avslutningsvis bemerker vi at boligen ved salget var mer enn 50 år gammel hvilket i seg selv tilsier at utbedringsbehov av ikke ubetydelig omfang måtte forventes. Se FinKN-2018-062. Nemnda kom i denne saken til at vesentlighetskravets kvalitative side ikke var oppfylt for en bolig i overkant av 30 år, sett hen til risikoopplysninger gitt i forkant av salget, og uttalte at:

"I forhold til det kvalitative elementet er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Dette vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig.

...

De øvrige utbedringskostnader er — slik nemnda ser det — i det vesentlige knyttet til forhold hvor det enten ble gitt risikoopplysninger ved salget eller hvor det er tale om bygningsdeler der det er påregnelig med kostnader til vedlikehold ut ifra alder, jf. FinKN-2017-432. "

At boligen er solgt som et dødsbo utgjør også et moment som tilsier at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Se til illustrasjon FinKN-2017-577 hvor nemnda uttaler at:

"Det var gitt flere risikoopplysninger ved salget, blant annet om forekomst av råte samt at boligen ble solgt av et dødsbo. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det foreligger følgelig ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i vurderingen særlig lagt vekt på de risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt at boligen ble solgt av et dødsbo. "

Se også FinKN-2018-658 hvor nemnda viser til at:

"I slike tilfeller aksepterer kjøper ved avtaleinngåelsen at det kan finnes forhold ved eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper aksepterer med andre ord en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen, noe som medfører dette at vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum heves. "

Etter en totalvurdering er vi som følge av risikoopplysningene gitt i forkant av salget av den oppfatning at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 2. pkt.

Etter en samlet vurdering, der mangelsforholdet for isolasjonen er hensyntatt, har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Kjøpers forventning må ses i lys av de mange risikoopplysninger som ble gitt for dette dødsboet, og utbedringsbehovet som er avdekket må anses å ligge innenfor det påregnelige. Også nemnda har derfor kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for opplysningssvikten om isolasjonen, jf. avhl. § 4-12. Utbedring av dette forholdet er av S. Byggentreprenør anslått til kr 38 353 inkl. mva. Beløpet legges til grunn som sannsynliggjort. Som en del av prisavslaget tilkjennes i tillegg en forholdsmessig del av kjøpers utgift til den sakkyndige rapporten, som totalt beløp seg til kr 31 053. Isolasjonsforholdet var ett av fire anførte mangelsforhold, og nemnda anser derfor at ca. en fjerdedel av utgiftsbeløpet bør tilkjennes. Samlet prisavslag settes derfor til kr 45 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).