

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-598

24.8.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – soverom ikke godkjent som varig oppholdsrom – skjeppkre – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En rekkehusleilighet i Oslo oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 224 825, og overtatt av kjøper den 4.6.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. skjeppkre, feil ved el-anlegget, og at ett av boligens tre soverom var ulovlig innredet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten om de påreklamerte forholdene. I alle tilfeller var det samlede avviket så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte bl.a. at det ikke forelå en vesentlig mangel på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 635 588, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Ikke godkjent soverom
- Skjeppkre
- Feil ved el-anlegg
- Avvik ved bad
- Fukt- og saltutslag kjeller
- Fukt i bod
- Sprekk i betong

Saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1981. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med salgsoppgave, inkludert prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen hadde 3 soverom, bad fra 2004 og kjøkken fra 2015. Videre at det nylig hadde vært kontroll av el-anlegget, og at innmaten i sikringsskapet var nytt i 2015. I takstmannens beregning av boligens tekniske verdi, var det medtatt kr 30 000 for "nytt el-anlegg". Det ble videre opplyst at størrelse på vindu var forskriftsstridig.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1993. I skjemaet ble det videre opplyst at baderommet var totalrenovert i 2004 av faglært firma, det var utført arbeider på el-anlegget som "vennetjeneste av elektriker", det hadde vært kontroll av Hafslund, og det var svart "ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Det var videre bemerket:

Lagt skjult anlegg/lys i trapp/under kjøkken – vennetjeneste av elektriker

Pakning i overkant av sikringsskap

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 224 825 ved kjøpekontrakt datert 11.5.18, og overtatt av kjøper den 4.6.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere feil ved boligen, deriblant el-feil, skjeggkre, fuktproblematikk, avvik ved bad, og ulovlig soverom.

Kjøper engasjerte takstmann som i sin rapport av 9.10.18 bl.a. uttalte:

Det har tydelig vært fuktig ettersom overflaten stedvis har en type svertesopp. Det er også en mindre avskaling i hjørnet mot gulvet. På befaringen ble det gjort måling av relativ luftfuktighet inne i veggen med en hygrostat. Målingene viste ingen unormalt høye verdier på befaringen og luften var under 70 % mettet med vann. (ufarlig) I slike kjellere er det ikke uvanlig med en sommerkondens, hvor den varme sommerluften slippes inn og kondenserer på kaldere veggflater i kjelleren. Dette vil fort utvikle seg til slike mindre områder med muggsopp hvis det ikke er luftgjennomstrømning. Dette forhindres oftest av ulik lagring som pappesker ol.

Uavhengig av årsak til muggsoppdannelsen er ikke fuktsikringens funksjon ivaretatt og er ikke ferdig montert, samt at tilgangen til stakeluku tillater slagreng å trenge inn i betongveggen og vil derfra trekke videre inn og ned i veggen. På sikt vil disse skape et fuktproblem og må utbedres. Vedrørende muggsoppdannelsen vil jeg anbefale at det gjøres en form for logging, slik at man kan bekrefte at problemet er fra sommerkondensering. Dette kan gjøres ved å montere fuktloggere som registrerer fuktighet i luft og trevirke i jevne intervaller og varsler om satte grensenivåer overstiges. Estimert kostnad på montering av klemlist, dekklokk el. til stakeluku, samt fuktlogging over ett år. Samlet kr 30 000.

Det er tilluftsventil i dørbladet med avtrekket befinner seg over vasken, slik at fuktig vanndamp ikke vil skiftes ut på en hensiktsmessig måte. Det er riktignok ikke et stor område, men det er tegn til muggsopp på himlingsplaten. Ved bruk av fuktindikator var det et tydelig fuktmønster under flisene. Det vil ikke være uvanlig at vannet føres i retningen som flislimet under er lagt og samler seg deretter. Det er nå slik at det er en underliggende membran, slik at det vil ikke påføre noen direkte fuktpåkjenninger til fuktømfintlige materialer. Det ble ikke observert noen sprekkdannelser mellom flis og fug, slik det ikke er tegn på bevegelse. En monteringsfeil er at den innebygget sisternen har ikke synliggjøring av lekkasjevann. Groe sisterner skal ha synliggjøring av lekkasjevann, og dette kan gjøres ved hjelp av et drenshull ned mot gulvet, eller via en "siklemikk" avløpsrør som ledes ut på veggen ved klosettet. Gjennomføringen ha som funksjon å gjøre lekkasjevann synlig. Det var flere inspeksjonsluker på badet, hvorav en av de var ved siden av klosettet. Her var det synlig membran på gulvet og 5-10 cm. opp på veggen, dog ukjent tykkelse. Dette innebærer at veggen bak kassen ikke er dekket med membran som da vil si at kassen i prinsippet skal være dekket med membran. Skulle dette være tilfellet er klosettet feilmontert og lekkasjevann vil føres inn i veggkonstruksjonen før det synliggjøres i inspeksjonsluken. Hvis det ei er membran på selve kassen er ikke veggen tett, slik som kravene var i 2004. Eier påpeker også en misfarging i himling/fug i lettveggen til dusjnisen hvor det er oppstått mindre vekst av svertesopp. Dette er grunnet manglende luftutskiftning i selve dusjonen. Ved kontroll av badet tok jeg ned enkelte downlight hvor det ikke var montert strekkavlastning på noen av de. Dette nevnes i slutten av rapporten og må anses som en mangel.

Det ideelle vill vært å få tak i utførende for å få dokumentasjon og uttalelser på arbeidet for å minske risikoen for unødvendig arbeid. Dette er oftest svært vanskelig slik at tiltakene anses som følgende: Jeg har vurdert det mest aktuelle tiltaket til å være å montere lekkasjevarsler for å stenge vanntilførselen hvis en lekkasje skulle oppstå. Denne er dog meget kostnadsbesparende og anses som den mest ideelle løsningen basert på omstendighetene. For å sørge for tilstrekkelig luftgjennomstrømning i dusjonen må deleveggen ha mindre spalter, en ventil el. oppe ved himlingen slik at det vil være noe gjennomstrømning av luft. For å fjerne de mindre forekomstene av svertesopp kan dette vaskes bort med en egnet klorinblanding. Badet virker forøvrig til å være i kurant stand.

Kostnad på lekkasjevarsler er på mellom kr 5-10 000. Kostnad på å etablere luftgjennomstrømning i dusjonen er på ca. kr 5 000. Skulle selve feilen rettes må badet i hovedsak gjenoppbygges til en estimert kost på kr 150-200 000

Boder hadde ikke krav til luftskiftning før Teknisk forskrift i 2011 (TEK 10) trådte i kraft og boden er idag utstyrt med 2 lufteventiler. Disse er montert i 2 ulike høyder på samme vegg. Samme prinsippet om

luftskiftning vil gjelde her ift. kjeller. I boder hvor det fra byggeår ikke var krav til luftskiftning er det uheldig å bruke fuktømfintlige materialer som vil være med å skape vekstmiljø for muggsopp. Kartongen på gipsplatene er et organisk materialer.

NØDVENDIGE UTBEDRINGER:

Betongplaten må pigges opp, og støptes på nytt med tilstrekkelig klarering til gjennomføringer ol. Samt sørge for at det er riktig markisolert for å unngå telehiv. For å forhindre uønsket vekst av muggsopp burde boden kles med andre materialer som tåler fukt bedre enn de eksisterende. Lagringsmåten må også hensyntas, slik at det er rom mot veggene og man unngår stillestående luft som skaper eventuell kondens mot veggflatene. Estimert kostnad på å pigge eksisterende betongplate, støpte ny og skifte innvendig kledning er på ca. kr 35 000.

Estimert saneringskost er ca. kr 25 000. Dette er med utgangspunkt i det førstnevnte tiltaket som ikke er avhengig av kjemikalier eller gift. Dette gir dog ingen garanti ettersom det er sannsynlig at flere boliger også har sølvkre. Fanget ett sølvkre på befaring og i etterkant er det lagt ut limfeller hvor eier har fanget observert 15- 20 over en 10-14 dagers periode.

For en vurdering av soverommet ble ny takstmann engasjert, og fra hans rapport av 14.8.19 hitsettes:

Rommet har ingen dør til andre rom med rømningsmulighet, og det vurderes derfor at rommet skal ha rømningsmulighet til det fri iht. TEK 17. Vinduet som er satt inn i grunnmuren er ikke godkjent som rømningsvindu og det har heller ikke glassflate til å slippe inn nok dagslys at det tilfredsstiller kravet om lys. Høyde fra gulv opp til vindu er også for høy til å tilfredsstille krav for rømningsvindu. Denne høyden er målt til 148,9. Målene på vinduet er fri fluktvei, har bredde på 79.9 cm og høyde 39.9 cm. Glassflaten i dette vindu er bredde 71.7 cm og høyde 31.9 cm, noe som gir 0,23 m² glassflate. Rommets gulvareal er 8 m². Det er vurdert at glassflaten må være minimum 0,8 m² for å slippe inn tilstrekkelig lys. Konklusjon vedr. påberopte forhold:

Rommet tilfredsstiller ikke kravene til et soverom og det må utføres tiltak for å få dette godkjent. Rommet er heller ikke søkt omgjort til soverom, slik at dette må utføres nå og da er det TEK 17 som er gjeldene forskrift for dette. Dette er å anse som en fasade-endring og er dermed søknadspliktig, samtidig som man må søke omdisponering av rommet fra bod til oppholdsrom/soverom som også er søknadspliktig.

Nødvendige utbedringer

Det er å grave ut en større plass og dypere ned på grunnmur for å få plassert et vindu som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvindu. Det må graves i terrenget og det må sages ut større åpning i betongen og vinduet må byttes. Det vil også medføre noen endringer, sannsynlig sprengningsarbeider, i eksisterende terreng for at det skal slippe nok lys til på vinduet.

Totalt kr 224 700

Det ble også innhentet en meglervurdering som la til grunn en verdiforringelse på kr 200 000 som følge av at rommet ikke var godkjent som soverom.

Fra Anticimex sine rapporter hitsettes:

Under deteksjonen som ble utført mellom 08.02.2019 og 19.03.2019 med 34 limfeller ble det fanget 63 skjeggkre og 10 sølvkre. Det ble fanget skjeggkre i alle rom bortsett fra stua i 1. etasje. Det ble fanget flest skjeggkre i limfellene på badet i underetasjen.

Av skjeggkreene som ble fanget under deteksjonen var det 33 (52 %) unge nymfer med en kroppslengde mindre enn 5 mm, 25 (40 %) eldre nymfer med en kroppslengde på mellom 5 mm og 9 mm og 5 (8 %) voksne skjeggkre med en kroppslengde på 10 mm eller lengre.

Det er en godt etablert bestand av skjeggkre i boligen. Man kan gå ut i fra at en slik deteksjon maksimalt fanger 5-10 % av bygningens skjeggkrebestand. Fangst av 63 skjeggkre betyr dermed at det antagelig er et betydelig antall skjeggkre i boligen.

Sannsynlige yngleplasser i boligen er i konstruksjonen rundt badet i underetasjen samt i vegg mot terrenget i underetasjen og i trapp. Det er ikke gjort fuktmålinger under inspeksjonen, men man kan se mye små nymfer i limfeller i disse områdene. Det er hovedsakelig voksne skjeggkre som sprer seg til nye lokaler og bygninger. Skjeggkreets nymfer har strengere krav til fuktnivået og temperaturen i sine omgivelser og holder seg mer

skjult i bygningens konstruksjon. De er derfor ikke like tilbøyelige til å bli med som blindpassasjerer med varer og gjenstander. Dette betyr at nymfer som blir fanget under en deteksjon stort sett er klekket i den aktuelle bygningen.

Skjeggkre bruker mellom 1,5 og 3 år på å utvikle seg fra en nyklekket nymfe til et voksent individ. For å klare denne utviklingen på 1,5 år kreves spesielt gunstig fuktnivå og temperatur. Vi ser derfor at utviklingstiden i norske bygninger som regel er betydelig lengre, og gjerne opp mot 3 år. Hvis vi går ut i fra en utviklingstid på 3 år, er nymfer med en kroppslengde på under 5 mm under et år gamle. Nymfer med en kroppslengde på mellom 5 mm og 9 mm er ca 1-2,5 år gamle mens voksne skjeggkre med en kroppslengde på 10 mm eller lengre er minimum ca 3 år gamle. Under deteksjonen ble det fanget flere nymfer med en kroppslengde på 7-8 mm. Dette er skjeggkre som begynner å nærme seg fullvoksen størrelse, og er sannsynligvis rundt 1,5-2 år gamle.

Basert på antall skjeggkre, fordelingen av skjeggkre i alle aldre i hele boligen, og et større antall nymfer som begynner å nærme seg fullvoksen størrelse, vurderes alderen på bestanden til å være minimum 2 år.

Forventet resultat av anbefalt sanering er en reduksjon av antall skjeggkre i boligen på minimum 80 %. Pris på en slik sanering vil ligge på mellom kr 40 000 og kr 50 000 pluss mva.

Anbefaler tre behandlinger med ca tre mnd imellom. Pris for arbeid og materiell vil være kr 5 250- inkl mva pr behandling totalt kr 15 750-inkl mva for tre behandlinger. Det gis ingen garanti for at skjeggkre vil bli 100 % borte men en god reduksjon i antallet er det mulig å få til. Siste tester fra folkehelseinstituttet viser meget gode resultater med denne typen sanering.

Mycoteam uttalte bl.a. følgende i sin rapport av 30.1.20:

Anticimex har tidligere kartlagt skjeggkrepopulasjonen i boligen, hvor de fanget 63 skjeggkre og 10 sølvkre over en periode på 40 døgn (8. februar - 19. mars 2019). Dette gir en felleindeks for skjeggkre på 19, noe som tilsvarer en stor skjeggkrepopulasjon i den aktuelle boligen. Forekomst av sølvkre i tillegg til skjeggkre indikerer at det er gode utviklingsforhold for skjeggkre i boligen, da sølvkre har et noe høyere krav til fuktighet enn skjeggkre (skjeggkre: relativ luftfuktighet større enn 55 %, sølvkre: relativ luftfuktighet større enn 60 %).

Anticimex har i sin rapport estimert en kostnad for fire besøk over ett år til ca. kr 40 – 50 000 pluss mva. Vi anser dette som et fornuftig estimat for sanering i den aktuelle enheten, men vi påpeker at en sanering i kun en enhet vil ha liten langvarig effekt. For å oppnå er så god bekjempelse som mulig er det nødvendig å behandle hele rekka samtidig. Når det gjelder oppfølgende kostnader i etterkant av avsluttet bekjempelse er det vanskelig å gi presise estimater. Dette bør baseres på resultater fra gjennomførte tiltak. Da det er svært sannsynlig at en bekjempelse med forgiftet åte ikke vil drepe alle skjeggkreindividene og så lenge forholdene som muliggjør skjeggkreens overlevelse i boligen ikke fjernes, vil skjeggkrepopulasjonen på nytt kunne øke i antall og bli et problem. Derfor vil man gjentatte ganger måtte sanere samtlige leiligheter i rekka ved bruk av forgiftet åte. Hvor lang tid det tar før populasjonen har vokst seg stor avhenger av blant annet de mikroklimatiske forholdene, som vi foreløpig ikke kjenner til.

For å kunne gi estimater vedrørende hvor raskt en eventuell ny skjeggkrepopulasjon vil vokse opp er det nødvendig å gjennomføre en mikroklimatisk kartlegging i boligen. Om man velger å gjennomføre dette vil man også kunne se på eventuelle tiltak for å fjerne skjeggkreens arnesteder i boligen, slik at man får en mer permanent bekjempelse av skjeggkreene i boligen. I tillegg bør man avklare om det er noen etablerte muggsoppskader som bør utbedres og hva som er mulig å gjøre av fuktsikringstiltak for å redusere risikoen for en fremtidig utvikling av eventuelt nye problem. Det bør gjennomføres en oppfølgende kontroll en tid etter utførte tiltak for å avklare effekten av innsatsen. Hyppigheten av oppfølgende tiltak er som sagt svært vanskelig å si noe om på nåværende tidspunkt, men vi vil anslå at man må regne med om lag kr 8 000 – kr 10 000 pluss mva annethvert år for å holde populasjonen på et lavt nivå. Dette vil da innebære utplassering av forgiftet åte, samt oppfølgende kartlegging med limfeller.

Kjøper har også fremlagt tilsynsrapport utarbeidet av Hafslund fra selgers eiertid som viser avvik. Senere kontroll kunne tyde på at feilene ikke ble rettet opp, og at det forelå flere feil ved arbeider utført i nyere tid. Fra kjøpers el-sjekk datert 8.2.19 hitsettes:

Det er tydelige tegn på at det er blitt gjennomført omfattende endringer og utvidelser ved det elektriske anlegget i senere tid. Dette har man dokumentert gjennom opplysninger gitt ifm boligomsetningen samt

produksjonstidspunkter på installert utstyr. Dokumentasjon på de endringene som sannsynligvis er utført omkring 2015 er totalt fraværende.

Nærmere undersøkelser av deler av arbeidet som er blitt utført avdekket flere forhold som anses som avvik fra gjeldende elektreregulering. Det er blant annet avdekket flere elektriske sammenkoblinger på både kjøkken og stue som ikke anses forsvarlig utført. Koblingsklemmer ligger løst, åpne og tilgjengelig, i blant annet vegg og sokkel på kjøkkeninnredning.

Man observerte videre et relativt stort hull i sikringsskap som utgjør en brannmessig risiko med hensyn til oksygentilgang og brannspredning ved et eventuelt brannutløp. Det ble i tillegg avdekket feil ved en jordfeilbryter i sikringsskapet, noe som medfører at denne ikke beskytter mot en eventuell jordfeil på kursen. Dette forholdet utgjør en økt risiko for strømgjennomgang og eier av boligen ble oppfordret til å sørge for omgående utbedring. Opplegg og tilkobling av enkelte innfelte lamper i tak kjeller er ikke korrekt og fagmessig utført. Man har også her løse tilkoblingsklemmer plassert i himling uten egnet kapsling og man har benyttet installasjonskabel som ikke er egnet til formålet. Utførelsen er som nevnt ufagmessig og kan indikere at arbeidet er utført av ufaglært innen elektrofaget.

Estimert utbedringskostnad kr 94 000 inkl. mva. (Rundsum)

Selgers kommentar til de anførte forholdene har ikke blitt fremlagt for Finansklagenemnda.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forhold ved salget, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 635 588, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Av beløpet utgjorde kr 98 063 taksering og juridisk bistand.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger noen opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper hadde reklamert for sent for skjeggkre, jf. avhl. § 4-19. I alle tilfeller var kjøpers krav om prisavslag for høyt, og dersom det forelå mangelsansvar måtte utmålingen være begrenset til kr 150 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet stilte spørsmål ved om selgers opplysningsplikt iht. avhl. § 3-7 var overholdt, og viste til at selgers kommentar i saken ikke var fremlagt. Videre viste sekretariatet til at den uriktige opplysningen om soverom utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. LG-2013-119867, LB-2014-96484, og FinKN-2014-469. Sekretariatet kom til at det uansett samlet sett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at ulovlig soverom, feil ved el-anlegg og skjeggkre fremsto som upåregnelige avvik for kjøper. Prisavslaget ble skjønnsmessig utmålt til kr 400 000, jf. avhl. § 4-12. Mangelsforholdene lå i all hovedsak innenfor selgers kontroll, og det ble tilkjent erstatning for nødvendig sakkyndig- og juridisk bistand, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder mangelskrav på tilsammen kr 635 588 for et ikke-godkjent soverom, skjeggkre, feil ved el-anlegg, avvik ved bad, fukt- og saltutslag i kjeller, fukt i bod og sprekk i betong. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda kan etter en konkret vurdering tiltre sekretariatets konklusjon på dette punktet. Nemnda er således enig med sekretariatet at forholdet knyttet til manglende godkjent soverom, samt bestanden av skjeggkre og tilstanden til el-anlegget samlet sett innebærer et slikt avvik at vesentlighetskravet er oppfylt. Nemnda finner likevel grunn til å tilføye at sekretariatet i sin vurdering legger til grunn at *"ingen forhold tilsa at boligens 3 soverom ikke lovlig kunne benyttes"*. Følgende opplysning ble dog inntatt i tilstandsrapporten under *"Vinduer/dører"*:

Størrelse på rømningsvei/ vindu er ikke i henhold til forskrift.

Utover å angi tilstandsgrad 2 på dette punktet, har imidlertid tilstandsrapporten – påfallende nok – ingen merknad om betydningen av at vindu var forskriftsstridig. Nemnda finner derfor samlet sett at opplysningen ikke var tilstrekkelig til at kjøper måtte forvente at soverom ikke var godkjent som oppholdsrom.

Sekretariatet har i sin uttalelse utmålt kr 400 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Av begrunnelsen fremgår følgende:

Da det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. så har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene.

Sekretariatet vil bemerke at fremlagte kostnadsoverslag knyttet til soverommet fremstår som høyt. Vi forstår det imidlertid slik at samtlige tiltak er nødvendig for å få nåværende bruk av rommet godkjent hos kommunen. Selskapet har heller ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at legaliseringen kan oppnås ved rimeligere tiltak, eller at utbedringskostnadene "klart atskiller seg fra den verdireduksjonen mangelen utgjør". Se FinKN-2015-280 med henvisning til Rt. 2000 s. 199. Kjøpers estimat på kr 224 700 legges dermed til grunn. I utmålingen har vi funnet å gjøre et lite skjønnsmessig fradrag for de fordeler kjøper får etter endt utbedring.

Som nevnt over er vi enige med kjøper i at salgsopplysningene lest samlet ga en forventning om omfattende fornyinger av el-anlegget og at arbeidene ved behov kunne dokumenteres ved samsvarserklæring. Kjøper kan ikke forventes å være kjent med at samsvarserklæring i et tilfelle som dette ikke lot seg utstede. En eventuell misforståelse må uansett være selgers risiko. Etter hva vi forstår knytter kostnadene i fremlagt rapport seg i all hovedsak til avvik selger enten var kjent med gjennom tidligere tilsynsrapport, eller arbeider som var utført i selgers eiertid og som mangler samsvarserklæring. Kostnadene estimert i kjøpers rapport på kr 94 000 legges dermed til grunn i utmålingen.

Hva angår skjeppkre legges laveste estimat på saneringskostnadene fra Anticimex til grunn, samt et skjønnsmessig anslag på fremtidige og nært forestående vedlikeholdskostnader. Se til sml. LA-2018-144683, FinKN-2019-526, FinKN-2020-350, FinKN-2020-329.

Hva angår de øvrige anførte forhold har vi vært i adskillig tvil om det egentlig er dokumentert noe avvik fra referansenivå, og om de anførte tiltak og kostnader kan anses tilstrekkelig sannsynliggjort. Vi har imidlertid tatt høyde for å gi tilkjenne prisavslag på de punkter hvor det faktisk er påvist skader og dermed et reelt utbedringsbehov.

Kostnader til taksering må anses nødvendig for å avklare utbedringsbehovet og dermed en del av utbedringskostnadene. Nødvendige takseringskostnader inntas dermed i det samlede prisavslaget. Se til sml. FinKN-2015-275 og FinKN-2016-524.

I lys av opplysningen som ble gitt om forskriftsstridig vindu finner nemnda imidlertid at prisavslaget er satt for høyt. Nemnda finner at samlet prisavslag kan settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet har videre i sin vurdering tilkjent kjøper erstatning etter avhl. § 4-14:

Kjøper har også krevd kostnader til juridisk bistand dekket av selskapet. Omstendighetene i saken tilsier etter vårt syn at det må legges til grunn at feilene i det vesentlige må anses å være innenfor selgers kontroll. Følgelig er det grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14. I denne saken må advokatbistanden anses nødvendig for resultatet i saken. Det er fremlagt fakturaer på påløpte kostnader, og sett i lys av sakens kompleksitet har vi ingen innvendinger mot beløpets størrelse. Se for øvrig FinKN-2018-107 og FinKN-2018-943.

Nemnda er enig med sekretariatet i at vilkårene for erstatning er tilstede ved at manglene i det alt vesentlige ligger innenfor selgers kontrollsfære. I klagen til nemnda er utgifter til advokat angitt til kr 55 000, som tilkjennes fullt ut.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunkt er krevd og blir derfor også å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).