

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-662

16.9.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – uriktig opplysning om tak – avvik ved ildsted og pipe – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Bjørnafjorden kommune fra 1968, påbygd i 2008, ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill., og overtatt av kjøper 10.5.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at takkonstruksjon ble renoveret og takteking skiftet i 2008 (TG 1), at det ikke var registrert svikt utover normal elde og slitasje ved piper og ildsteder (TG 2), at selger ikke kjente til problemer med ildsted eller skorstein, samt at selger hadde eget håndverkerfirma og hadde utført mye av det byggetekniske i forbindelse med påbygg og oppussing. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. fukt rundt pipen. Ved skaderapport ble det konstatert vannlekkasje fra taket som hadde pågått siden taket ble lagt om av selger i 2008, og at dette skyldtes en håndverkerfeil. Senere mottok kjøper en rapport fra brannvesenet som gjaldt flere avvik ved ildsted i begge etasjer og ved skorstein. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn de hadde grunn til å regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte blant annet at selger var ukjent med de anførte feilene, og at kjøper ble gjort kjent med forholdene ved peisen i kjelleren før avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ildsted/pipe og tak, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 306 723.

Saksfremstilling

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

- Uriktig opplysning om tak
- Fukt/konstruksjonsfeil og lekkasje fra tak
- Feil ved downlightskasser i stue
- Feil utluftning fra badet i hovedetasjen
- Feil oppbygging av rom klargjort for bad
- Kobberrør og rør-i-rør skjøtet sammen under badegulv
- Sopp/mugg i vegger på kryploft
- Avvik ved ildsteder og pipe

Boligen er en enebolig i Bjørnafjorden kommune, oppført i 1968 og påbygd i 2008.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om "to pene bad" og et rom som var "klargjort for flislegging og innredning til bad". Videre at eneboligen opprinnelig var fra 1968, men at eier i 2007 bygget på og moderniserte "stort sett hele huset", og at "hovedetasjen ble utvidet i bakkant og det ble laget ny loftsetasje". Det var opplyst om "spotter i tak, peisovn" i kjellerstuen, "Stilfull veggmontert peis med tilhørende vedstabler" i hovedetasjens stue, "Store vinduer fra tak til gulv mot sør og i tillegg lys fra takvinduer" i loftsetasjen og saltak av trekonstruksjoner tekket med takpanner av betongstein. Videre at "Eier er selv Byggmester T. og har utført mye av det byggetekniske mht til

påbygg og oppussing", og "El-anlegg: B. Elektro Automasjon AS har utført elektriker arbeid til bygget fra 2008. Foreligger samsvarserklæring".

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger under *"Konklusjon tilstand"*:

Baderommet i hovedetasjen ble pusset opp i 2006, badet skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2006. Tilbygget ble oppført i 2007/2008, tilbygget skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2007/2008 (...).

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeårene. Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes fukt i gulv mot grunn ut mot grunnmur i underetasjen. (...) takteking, (...) de fleste vinduer og dører ble skiftet, (...) og overflater i de fleste rom ble pusset opp når huset ble tilbygget i 2007/2008. (...)

Takkonstruksjon ble i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 1, med opplysning om å ha blitt renoveret da hustaket ble tilbygget i 2008. Det virket å være i bra stand, hadde ingen symptomer på svikt utover normal elde og slitasje og de eldre takstolene var ikke dimensjonert etter de samme kravene som tilbygget. Takteking og membran ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det var tekket med glasserte teglsteinspanner, at tekkingen var besiktiget fra bakkenivå og at den var fra 2008. Piper og ildsteder ble gitt TG 2, med opplysning om ingen registrert svikt utover normal elde og slitasje under befaring. Pipen ble pusset, og beslaget over tak og peisovnen i hovedetasjen ble montert i forbindelse med tilbygget og oppussingen i 2007/2008, og ble gitt TG 1.

Overflater på innvendige gulv på badet i hovedetasje ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, med opplysning at det det var pusset opp i 2006, hadde alminnelig bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier. Overflater på badets innvendige vegger ble gitt TG 2, og det ble opplyst om normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier. Det elektriske anlegget var ikke vurdert, da det krevde spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag ble det anbefalt en gjennomgang av en el-fagmann. Det ble opplyst om downlights i bl.a. stuen.

I egenerklæringen opplyste selger at han kjøpte boligen *"11.1997"*. På spørsmål om hvor lenge han hadde bodd i boligen ble det svart *"21121"*, og selger opplyste i tillegg å ha bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, svarte selger *"ja"* og *"Bad pusset opp 2007"*. Selger besvarte ikke de påfølgende spørsmålene om arbeidet var utført av faglærte, om det forelå dokumentasjon på arbeidene eller om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte.

Selger svarte videre på følgende spørsmål i egenerklæringen:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende? "Nei."

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende? "Nei."

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen? "Nei."

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Ja. Kommer vann i tak utenfor inngangsdør. Dette er montert utenpå kledning, så ingen lekkasje innenfor."

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/fasade siste 10 år?

"Ja. Rep etter storm."

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Byggmester T. ca 5 år siden."

7.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Er selv byggmester."

8. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, varmgang eller lignende? "Nei."

8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser? "Nei."

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

"Ja. B. Elektro Automasjon AS."

8.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

"Ja. Autorisert personell 2008."

8.4 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av elanlegget?

"Nei. Nybygg."

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende? "Nei."

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjenner, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

"Ja. Påbygg 2008."

11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighet?

"Ja. Byggmester T. Sto ansvarlig."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.4.19, og overtatt av kjøper den 10.5.19.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med oppussing av overflater i stuen, ble avdekket fukt rundt pipen. Det var også blitt avdekket feil ved downlights i stuen og feil utlufting fra badet.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra S. AS datert 28.5.19 vedrørende vannlekkasje fra taket. Det fremgikk blant annet i rapporten at det på begge tak kom vann inn via mønet når det regnet, da hele mønet manglet mønebånd/figaroll. Nedbøren som kom inn på sutaket rant ned via pipen og inn i huset, noe som tydet på utett møne, da vann kom *"ut ved loddbord og kiste når det regner"*. Taksteinen var heller ikke lagt ned skikkelig på dette taket, og mønesteinen var ikke lagt helt ut i gavl, slik at det også her ville trekke inn vann på sutaket. Grunnet omfanget inne mente takstmannen at dette nok hadde lekket siden det ble lagt av tidligere eier i 2008. Det hadde ikke kommet inn store mengder, men hadde nok rent inn en del i en periode på elleve år. Plast i taket og isolasjon, samt at taket i stuen var av flere lag, hadde gjort dette vanskelig å oppdage for beboere. Takstmannen mente dette var en håndverkerfeil, men var usikker på grovheten i den. Skadeomfanget har takstmannen oppgitt til *"Fuktskadet sutaksplater rundt pipe ca. 4 m2. Fuktskadet isolasjon på kaldloft ca. 4 m2. Fuktskadet himlingsplater av typen mykplater, huntonitt. Ca. 4 m2."*

Den 5.6.19 reklamerte kjøper til selskapet over forholdene avdekket i rapporten, og gjorde i tillegg gjeldende at det var brukt pappkartonger som downlightskasser i stuen, at det i rom som var klargjort for membran og fliser var brukt plast i vegger, at utluftning fra badet endte på kaldloft, at kobberrør og rør-i-rør var skjøtet sammen under gulv på badet samt at det var spor etter mus og funn av skadedyrgift i vegg.

Det ble innhentet rapport fra B. Takstsenter datert 28.6.19 som ga en nærmere redegjørelse av de ulike klagepunktene:

Om *taklekkasje/feil utførelse på tak* bemerket B. Takstsenter dårlig utførelse og svake løsninger på yttertaket, blant annet avslutninger mellom mønet og vindskie/israftsbord, overgang mellom takstein og pipebeslag, feil bruk av stein opp mot mønet, manglende mønebånd, feil overlapp mellom stein, manglende mønekanal etc. Takstmannen mente utførelsen stedvis var forskriftstridig, da nedbør jevnlig trengte inn på undertaket og ville gi vannskade over tid. Takstmannen fant det sannsynlig at lekkasjene her hadde foregått siden omteking av taket i 2008. Da utførelsen opp mot mønet på hovedtak (tilbygget del) også fremsto som den samme, ble det anbefalt å montere mønebånd og remontere mønesteinene her. Videre mente takstmann blant annet at undertak, sløyfer og lekter på den opprinnelige delen av boligen ikke var byttet da taket ble lagt om i 2008, og at dette blant annet medførte kortere levetid sammenlignet med omlegging der man også bytter undertak, sløyfer og lekter. Utbedringskostnadene ble kalkulert til kr 121 271 inkl. mva. Innvendige følgeskader var dekket av kjøpers villaforsikring.

Om *vannrør under badegulv*, ble det oppgitt i rapporten fra B. Takstsenter at skjøting mellom vannrør som var hovedtilførsel til fordelerskap og inn på eldre anlegg i kobber ikke utgjorde et avvik fra normal byggeskikk. Det ble ikke avdekket følgeskader som en følge av forholdet.

Om *feil ved downlightskasser*, ble det oppgitt i rapporten fra B. Takstsenter at downlightskasser i papp ikke var uvanlig å bruke i 2008. Takstmannen bemerket at montering av downlightskabel mellom downlightskasser uten trekkerør var i strid med normal utførelse i 2008. For ytterligere vurdering ble el-takstmann anbefalt. Utbedringskostnader ble angitt til totalt kr 14 375 inkl. mva.

Om *feil ved oppbygging av rom klargjort for bad* ble det bemerket i rapporten fra B. Takstsenter at det var benyttet dampsperre i en yttervegg der det var lagt plast, samtidig som det var opplyst at rommet var klargjort for våtrom. Kjøper hadde opplyst at tømrer hadde ment at denne oppbyggingen var feil, og hadde anbefalt kjøper å rive veggoverflatene i rommet og bygge dem opp på nytt med kun membran som diffusjonssperre i veggen. Ifølge takstmannen var det en del uenighet i bransjen om denne problemstillingen.

Om *feil ved utlufting fra bad* var det oppgitt i rapporten fra B. Takstsenter at kjøper hadde opplyst at lufting tidligere kun var ført opp og avsluttet på kaldloftet. Takstmannen vurderte dette som feil utførelse, og det medførte en betydelig risiko for kondensrelaterte problemstillinger. Forholdet ble derfor anbefalt utbedret, og reparasjonskostnaden ble anslått til kr 7 250 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en kostnadssammenstilling fra B. Takstsenter AS vedrørende "*Yttertak - Hovedtaket*" og "*Yttertak - Tak over opprinnelig del*".

Kjøper oppdaget i forbindelse med montering av et ventilasjonsrør fuktig isolasjon og sopp/mugg på innsiden av vegger på kryploftet, og lekkasje fra tak på tilbygg.

Kjøper innhentet skaderapport fra Byggmester K. AS datert 7.8.19 vedrørende kondensproblem som følge av byggeteknisk feil. Det fremgår i hovedsak at kjøper i yttervegg på kryploft oppdaget fuktig isolasjon og soppdannelse på innsiden av utvendig gips. Kryploftet var et varmt loft, det manglet plast på dets yttervegg, lufting under tak var ikke ferdigstilt og kald luft ble ledet rett inn på kryploftet og kondenserte der. Takstmannen mente kryploftet ikke var ferdigstilt.

Kjøper reklamerte overfor selskapet på de nye forholdene den 26.8.19.

Kjøper har fremlagt en tilleggsrapport fra B. Takstsenter AS datert 30.9.19. Takstmannen opplyste at kjøper hadde avdekket ytterligere forhold i forbindelse med oppussingen, samt lekkasje fra takvinduet ved nedbør. Fra rapporten hitsettes blant annet følgende:

Mugg i gavler på knekott:

(...)

Vurdering oppsummering:

Muggvekst på baksiden av utvendig gipslag i gavlene på knekottene, vurderes å være forårsaket av at disse delene av veggen er isolert, men mangler plast/dampsperre. På denne måten vil knekottet bak kneveggene bli en del av det oppvarmede arealet på loftet, da det hverken er plast eller isolasjon i kneveggene. Når man da har en isolert veggdel inne i disse knekottene, uten plast/dampsperre, medfører dette at den varme luften inne i rommet kan trenge ut gjennom isolasjonssjiktet. På vei gjennomisolasjonen, kjøles luften ned og det dannes kondens ut på den kalde siden av isolasjonsflaket. Denne kondensen har over tid medført muggvekst på papiroverflaten til det utvendige gipslaget på ytterveggen lokalt i den delen av veggen som befinner seg inne i knekottets gavlvegger. (...) Det legges derfor til grunn at man skruer opp et par langsgående lekter under plastsjiktet, samt at man går over med en god tape i nevnte overgang, slik at dampsperrsjiktet blir tilstrekkelig tett i denne overgangen.

Takstmannen fastsatte de totale kostnadene for utbedring av sopp i knekottene til kr 33 500 inkl. mva.

Lekkasjer i yttertak på tilbygget del:

(...) Her opplyser kjøper at det ca 2 uker før vår befaring (ca. 22.8.2019) avdekket en vanndam på gulvet under takvindu på loftet i tilbygget del fra 2008. Ifølge kjøper har det kun lekket her en gang, og kjøper opplyser at det ikke var spesielt mye vær på tidspunktet før lekkasjen. Videre har det vært betydelig mer vær i perioden mellom lekkasjetidspunktet, og frem til befaringsdagen, uten at det er registrert noen ytterligere lekkasje. På befaringsdagen var deler av innvendig foring på takvinduet demontert. Det fremkommer for undertegnede som tydelig at vannet som har kommet inn har rent inn i toppen av takvinduet. (...)

Vurdering oppsummering:

Årsaken til lekkasjen i yttertaket er feilmontering av utvendige tettelsninger på veluxvinduet. Det er ikke registrert noen avvanningsrenne på oversiden av takvinduene, noe som indikerer at takvinduene ikke er montert i tråd med Velux sin monteringsanvisning.

(...)

Takflaten i den nye delen har tilsammen 5 stk takvinduer. Vi kontrollerte tettingen på 2 av disse. da det er registrert samme mangelfulle montering på begge disse vinduene, legges det til grunn at en slik mangelfull montering er tilfellet på alle de 5 takvinduene. Det legges derfor til grunn at man må utføre overnevnte ettermontering av avvanningsrenne på alle de 5 takvinduene i denne delen av yttertaket.

I tillegg har takstmannen vist til et bilde som viste at det var benyttet hvit tettemasse mellom to takstein i stedet for å tilpasse takets beslagsløsning og takstein slik at de passet sammen. Det ble påpekt at en slik ufagmessig tetting også var tilfelle flere steder rundt takvinduene i takflaten. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 35 000 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at ildsted i første etasje ble tatt i bruk vinteren 2019, og at de reagerte på høy temperatur på veggene rundt. Kjøper har fremlagt rapport fra brannvesenet datert 18.12.19, hvor det ble påvist avvik ved ildsted i første og andre etasje, samt ved skorstein. Avvikene ved ikke rentbrennende ildsted i første etasje var *"montert for nært brennbart materiale", "Plate på gulv" og "Utilfredsstillende forbrenningsluft"*. Avviket på rentbrennende ildsted i andre etasje var *"Plate på gulv"*, og ved skorstein *"Avstand til brennbart materiale fra skorstein", "Innkledd skorstein" og "Takbru/plattform"*. I tillegg ble det opplyst om *"Skorstein lagt på i høyden, Feieluke eller plattform"*, og til det ikke rentbrennende ildstedet i første etasje: *"Ovn er ulovlig oppsatt, ikke reintbrennende. P8. Røykrør står i sotluke P8"*.

Kjøper reklamerte over forholdet overfor selskapet den 19.12.19.

I e-post til kjøper av 13.1.20 har Bjørnafjorden brann- og redning i hovedsak oppsummert de ulike tidspunktene for tidligere tilsyn og feiinger, hvor mange avvik, og om eier hadde gitt tilbakemelding på disse.

Kjøper har fremlagt to tilbud fra S. Varme datert 14.1.20, et på kr 22 681 for ny vedovn med montering i kjeller, og et på kr 39 593 for piperehabilitering.

Ifølge selskapet har selger gitt følgende uttalelse om avvik ved ildsted:

Det ble opplyst på visning at peis i kjeller ikke kunne brukes på grunn av feil med røykrør. Når det gjelder at den ikke er rentbrennende så har den ovnen stått der lenge. Innkledde sider på skorstein har vært slik siden huset var bygget på slutten av 60-tallet. Jeg har alltid satt opp stige til feier og sikret denne, jeg har og spurt feier om det har vært tilstrekkelig og fått ja. Etter at pipe er blitt hevet har stige blitt satt direkte mot pipe, og ja den tåler det da dette er en teglsteinspipe. Det ble også kommentert på at det ikke var plate på gulv i 2-etg.

Selskapet har videre forklart at ifølge selger ble downlights med kabler montert i 1997, mens selve spottene var av nyere dato. De har også vist til at ovnen i kjelleren er av eldre modell.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av opplysningssvikt. Selger satte som byggmester opp tilbygget selv, og måtte som faglært ha vært kjent med hvordan arbeidet skulle utføres forskriftsmessig. Videre var kun deler av takkonstruksjonen byttet, og takets levetid var svært redusert sammenlignet med det som var forespeilet. Eiendommen var uansett i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedrings- og takstkostnader på totalt kr 306 723. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke vært kjent med de feil som er anført. Det var heller ikke gitt uriktige opplysninger om at takkonstruksjonen ble renoveret ved oppføringen av tilbygget i 2008. Selskapet viste videre til at kjøper kjente til forholdene ved peis i kjeller før avtaleinngåelsen, og at forholdet derfor ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Selskapet har avvist at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar som en følge av tilbakeholdte opplysninger om fukt/taklekkasje, lekkasje fra takvindu, downlights-kasser i stue, utluftning fra baderom, oppbygging av rom klargjort for bad, skjøtet vannrør under badegulv eller sopp/mugg i vegger på kryploft i tilbygg etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant derimot at det var holdt tilbake opplysninger om avvik ved ildstedene, jf. avhl. § 3-7, og at det var gitt uriktige opplysninger om at takkonstruksjonen på boligens hoveddel var renoveret, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant ikke at det forelå et vesentlig avvik ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Kjøper har bl.a. bestridt at selger på visning informerte om avvik ved ildsted og pipe. Kjøper har også sendt inn spesifiserte utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at saken er uoversiktlig og til dels dårlig opplyst. Nemnda finner likevel å kunne slutte seg til sekretariatets vurderinger og konklusjon om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 om avvik ved ildsted og mangelsansvar etter avhl. § 3-8 for takkonstruksjonen. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelser for samtlige forhold, med følgende justeringer og tillegg:

For så vidt gjelder fukt rundt pipe/taklekkasje, er nemnda enig med sekretariatet i at det er påfallende at selger, som selv er byggmester, ikke skal ha kjent til feil ved utførelsen. Den

omstendighet at det ikke foreligger en forklaring fra ham på dette punktet, er i utgangspunktet et bevismoment i selgers disfavør – ikke kjøpers. Samlet sett er nemnda likevel enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 på dette punktet, og at det ikke foreligger en mangel for så vidt gjelder pipe/taklekkasje.

Med hensyn til avvik ved ildstedene, har sekretariatet i sin vurdering forutsatt at kjøper ikke har bestridt at han var kjent med at peis i kjeller ikke kunne brukes grunnet feil ved røykrøret, og at det ikke var plate på gulvet foran peisen i andre etasje. I etterkant av sekretariatets vurdering har imidlertid kjøper klargjort at dette ikke er riktig – han ble ikke gjort kjent med disse avvikene. Slik saken er opplyst finner nemnda at også disse to forholdene må inkluderes i selgers tilbakeholdte opplysninger om avvikene ved ildstedene.

Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Når det gjelder prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, har sekretariatet kun utmålt kr 50 000 for avvik ved ildstedene. Nemnda finner på bakgrunn av merknadene over at beløpet kan økes til kr 55 000 inkl. mva. Nemnda finner videre å kunne utmåle prisavslag for takkonstruksjonen i lys av kjøpers brev 18.8.20 der takstmann har presisert kostnader for opprinnelig tak og hovedtak for tilbygg, samt fordelt kostnader for rigg og transport. Prisavslaget på dette punktet settes til kr 80 000 inkl. mva. Samlet prisavslag blir dermed kr 135 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).