

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1064

12.11.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – ikke godkjente soverom – skjeggkre – krypdyr – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-13 og 4-14.

Et rekkehus i Fredrikstad oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.21. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde fire soverom. Etter overtakelsen avdekket kjøper at to soverom i kjelleren ikke tilfredstilte kravene til rom for varig opphold, og at de to øvrige soverommene i opprinnelige tegninger var godkjent som ett soverom. Kjøper avdekket videre at det var mye krypdyr og skjeggkre i boligen, samt flere øvrige feil og mangler. Selskapet fremsatte tilbud på kr 150 000 for utbedring av soverom og andre mindre avvik, men anførte at det ikke forelå mangler knyttet til de øvrige forholdene. Kjøper anførte at selger hadde lurt de ved salget, og at selskapets utbedringsmetode ikke var mulig å gjennomføre for å få rommene i kjelleren godkjent til rom for varig opphold. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, eller prisavslag på minst kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- El-anlegg på kjøkkenet
- Skadedyr / smådyr
- Soverom i underetasje
- Sprekker i vegger, hjørner og overganger
- Baderommet
- Lukt i kjeller
- Elektriske kabler som er kuttet
- Løs dørterskel
- Jord på vindu under terrasse
- Lekkasje fra yttertaket

Rekkehusleiligheten i Fredrikstad ble oppført i 1971.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Soverom: 4

- Pent rekkehus med 4 soverom
- Tiltalende, tidsriktige og moderne farger
- Stor veranda over 2 plan med gode solforhold

Standard

(Adresse) er et pent rekkehus over 4 halvplan og holder god standard. Med 4 soverom er det god plass til familien eller mulighet for et ekstra kontor.

Innvendig er veggene malt i moderne farger og er hovedsaklig mdf-plater, keramiske fliser, malt strie og malt plater. De fleste gulv på soverom og stue er byttet ut de senere årene og er utført i laminat, videre er det keramiske fliser på bad og belegget i trapperom og kjøkken. Himlingen i boligen er gjennomgående lyse og består av panel og takplater. Innerdører er formpressede og i tre. Ytterdør er i tre med overflatebehandling. Fra stua er det store vinduer ut mot verandaen for innslipp av naturlig lys.

Badet inneholder dusjnise, baderomsinnredning med over- og underskap, speil med overlys, servant og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. De keramiske flisene på badet byr på kontraster med svart og hvit utforming. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet er utført med glatte hvite fronter, med trefargede detaljer. Inneholder over- og underskap for gode oppbevaringsmuligheter med fliser felt imellom. Mekanisk avtrekk fra vifte over komfyr og laminat benkeplate med nedfeldt kjøkkenkum.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Egne forutsetninger

Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser.

Konklusjon tilstand

OPPGRADERING:

Eier har oppgradert boligen med:

Ny uteplass og pusset opp 2 soverom.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Eiendommen står på oppfylte masser

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Opparbeidet med asfalt, beleggingsstein og variert vegetasjon.

Bygning, generelt – TG: 2

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger.

Undertegnede kunne ikke finne spor av skjeggkre eller andre kre under befaring.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Ukjent drenering.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drens-system er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp.

Vinduer – TG: 1

Beskrivelse: Isolerglass i treramme og isolerglass i pvc ramme Overflatebehandlet. Dobbel glass i treramme.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpunktet. Noe kondensmerker / svertesopp på eldre vinduer i u.plan.

Overflater på innvendige gulv - U. plan / Bad / Wc – TG: 2

Beskrivelse: Keramiske fliser med varmekabel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert sprekk fuger. Indikasjoner på fukt i gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette er utført er ukjent. TG 2 for mangel på dokumentasjon.

Overflater på innvendige vegger – TG: 1

Beskrivelse: Mdf-plater, malt strie og malt plate.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje og elde. Det er utforede vegger i U.etg. Det er fare for skade på treverk hvis det er fukt i yttervegg. Mulig skjult svikt.

VVS-installasjoner, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Synlige røropplegg i pvc-plast, kobber, rustfritt og jern.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: 35 amp. hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Tilstandsvurdering: Takstmann er ikke el-fagmann og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Innvendige og utvendige dører, innredning og garnityr for våtrom, og takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1, med opplysninger om normal slitasje og elde.

I selgers egenerklæringsskjema krysset selger "ja" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, og opplyste om "*sprekker i fuger og litt fukt i gulv*". Videre krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann og avløp, problemer med fukt i kjelleren, sprekker i mur eller skjeve gulv, skadedyr som skjeggkre, utettheter på tak, og på spørsmål om kjennskap til bruksendring eller manglende brukstillatelse på boligen. På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget krysset selger "ja", og beskrev at faglært hadde utført noe arbeid på el-anlegget ute, på badet og på soverom. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.11.20, og overtatt av kjøper den 1.2.21.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen, herunder at strømmen gikk ved bruk av flere apparater på kjøkkenet, et større omfang insekter i boligen, samt at soverommene i underetasjen ikke var godkjent som soverom. Det ble reklamert løpende overfor selskapet og selger.

Kjøper kontaktet bygningsforsikringen i forbindelse med funn av insekter, hvor det var observert skjeggkre, edderkopper og skruketroll. Det ble i den forbindelse fremlagt skaderapporter fra skadedyrsfirma A. datert 29.3.21, 28.5.21 og 22.6.21. Fra rapport datert 28.5.21 hitsettes:

Vurdering

Forklarte litt om insekter i matvarer og levevis til edderkopper og munkelus. Det bør sjekkes med naboer og høre om de har skjeggkre, da det anbefales at alle enheter i denne rekka gjør tiltak mot skjeggkre. Åten som legges ut mot skjeggkre har ingen virkning på edderkopper og munkelus. Ingen av skjeggkreene på bilder i forrige rapport er over 10 mm, og disse er dermed ikke kjønnsmodne/ voksne. Disse er sannsynligvis under 1 år gamle.

I rapport datert 22.6.21 fremgikk det videre:

Observasjoner på stedet

Tekniker ser ingen levende aktivitet av skrukketroll eller skjeggkre inne ved besøket men forsikringstaker har tatt vare på noen døde skrukketroll til tekniker. Under ankomstetasje er det en krypkjeller som har igjentettet lufting og en del løse organiske materialer lagret. Her ser, man i taket at det klekker endel edderkopper. Ute under terrasse er grunnen leirete og fuktig og dekket med fasadeplater på bakken inntil grunnmur. Her ser tekniker mye skrukketroll langs grunnmur og noe råte i vinduskarmer og punktvis på treverk i forbindelse med terrasse.

Vurdering

(Skadedyrfirma A.) har behandlet med åte mot skjeggkre, noe som gjør sprøyting inne mot andre utekryp ugunstig. (Skadedyrfirma A.) behandler ute og anbefaler forsikringstaker egentiltak som bør utføres dersom situasjonen med insekter skal bli som ønsket. Krypkjeller bør ryddes for organiske materialer og lufting bør utbedres her. I tillegg bør treverk under terrasse og i vinduer under terrasse byttes ut og plater på leirgrunn bør ikke ligge inntil grunnmur.

Utførte tiltak

Sprøytebehandling utført ute langs grunnmur og rundt vinduer. Ellers er inspeksjon utført og løsning forespeilet forsikringstaker.

Kjøper avdekket videre at soverommene i underetasjen ikke hadde godkjent rømningsvei, og at takhøyden var for lav. Kjøper kontaktet deretter kommunen, som i e-post datert 8.6.21 opplyste om følgende:

Tegninger i vårt eiendomsarkiv fra 1967 viser bad, WC, vaskerom og bod plan u. etg. (se tegning under av tilsvarende boenhet). Snitt-tegninger av plan u. etg. viser høyde under tak på 2 m.

Vi kan ikke finne at det er søkt om og godkjent bruksendring fra bod til soverom plan u. etg.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann J. datert 5.7.21, hvor det fremgikk følgende:

Reklamasjonspunkter

1. El-anlegg på kjøkkenet
2. Skadedyr / smådyr
3. Soverom i underetasje
4. Sprekker i vegger, hjørner og overganger
5. Baderommet
6. Lukt i kjeller
7. Elektriske kabler som er kuttet
8. Løs dørrterskel
9. Jord på vindu under terrasse
10. Lekkasje fra yttertaket

Beskrivelse

2. Det har vært observert skjeggkre, edderkopper og munkelus i boligen, og f.t. har meldt inn dette til sitt forsikringsselskap som er If Skadeforsikring. Selskapet har sendt ut (skadedyrfirma A.) for å kartlegge og gjøre tiltak for å fjerne smådyrene.

Ved min befarings er (skadedyrfirma A.) på ny befarings samtidig, representant for (skadedyrfirma A.) opplyser eier at det er lagt ut åte for å bekjempe skjeggkre, og det må gå tid før dyrene er bekjempet. For edderkopper og munkelus trives disse smådyrene som følge av fuktighet, og kan åten som benyttes for skjeggkre tar ikke livet av disse smådyrene.

(Ansatt N.) i Fredrikstad kommune skriver i e-post til eier 7. juni 2021 at hun har vært i kontakt med miljørådgiver (T.) hos Miljø og byutviklingsetaten, som sier at "edderkopper, munkelus og skjeggdyr ikke regnes som skadedyr, men kan være indikator på fukt".

Oppsummert betyr opplysningene i Tilstandsrapport for bolig at fuktsikringen av grunnmuren som er 49 år gammel, kan være sviktende og at dette gjør at det blir et fuktig innneklima som gjør at mindre kre ikke er upåregnelig å finne i en slik bolig.

7. Det har tidligere ligget noen elektriske ledninger som har gått gjennom en vegg mellom stuen og et av soverommene. Kablene er kuttet på hver side av veggen, men ikke fjernet bak veggen. Elektriske ledninger som ikke er i bruk, skal fjernes.

Utbedring

1. Det er ingen skader eller feil på el-anlegget på kjøkkenet. Dersom eier ønsker tilgang på mer kapasitet kan anlegget oppgraderes med større eventuelt flere strømkurser.

Eier viste frem at det renner tregt ned fra avløpet i kjøkkenvasken, her er det behov for å helle i et egnet middel for åpne avløpsrøret som naturlig tettes igjen på et kjøkken. Dette må gjøres jevnlig og må ansees som normalt vedlikehold for en boligeier.

3. Det vil være enkelt å søke Fredrikstad kommune om bruksendring for rommene i underetasjen fra bod til soverom. Det er krav til at annethvert rom har alternativ rømningsmulighet, det betyr at vinduet i det ene rommet må skiftes ut med et innadslående vindu i godkjent størrelse, og det suppleres med et vindu ved siden av slik at det blir like lysforhold som i dag.

Utenfor og over vinduet er bygget en terrasse som er bygget igjen med liggende spiler. Det er laget to dører i spileveggen for tilkomst under terrassen, disse dørene sikres med åpningsmulighet fra innsiden slik at den som rømmer ut fra boligen kan komme ut på terrenget utenfor huset.

Høyden i begge rommene måles til hhv. 197 og 197,5 cm. For å gjøre om boder til oppholdsrom er det beskrevet at høyden i hvert rom skal være 200 cm. Avviket på hhv. 2,5 og 3 cm så lite at det opplyses om i søknaden til kommunen, og legges samtidig inn en søknad om dispensasjon.

Det er også for stor avstand fra underkant vindu til gulvet, så her må det etableres et fastmontert trinn som gjør at man kan rømme ut gjennom vinduet.

Det må lages tegninger som viser dagens inndeling av den opprinnelige boden samt rømningsmuligheter. Det må etableres lufteventil til det fri for begge rommene, dette gjøres samtidig som at det etableres rømningsvei.

5. Det er ingen svikt eller skader på baderommet utover det som er beskrevet i salgsdokumentene. Det må etableres tilluft til rommet, dette gjøres ved å skjære av dørbladet i bunnen slik at det blir en spalte på 15 – 20 millimeter som vil sikre nødvendig luft til rommet når avtrekksviften er i bruk.

For avløpsrøret fra servanten tas det et hull lenger ned på veggen for å senke avløpsrøret. Hullet som blir i veggen etter at røret er senket, tettes med egnede materialer.

Kostnadsvurdering

Sum punkt 3: 57 445

Sum punkt 5: 6 140

Sum punkt 7: 600

Vedrørende punkt 4, 6, 8, 9 og 10 avdekket ikke takstmannen noen avvik. Beløpene var oppgitt eks. mva., og takstmannen hadde for de øvrige punktene ikke kalkulert utbedringskostnader.

Kjøper fremla deretter rapporten for Fredrikstad kommune, som i e-post datert 20.7.21 skrev følgende:

Det kan, i henhold til plan- og bygningsloven § 20-4, søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, altså bruksendring fra bod til soverom. Bygningsmyndighetene skal da vurdere søknaden som om den var innsendt på forhånd.

Det vil være en forutsetning at vinduene gir tilfredsstillende lysforhold og at vinduene er tilrettelagt for sikker rømning, dvs. at annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Dette bør kunne løses ved å bytte vinduer som nevnt i rapport over.

Å fravike preakseptert romhøyde antas ikke å være forsvarlig. Kravet om takhøyde på minimum 2,0 m må derfor oppfylles.

Bygningsmyndighetene mener her, etter en foreløpig vurdering, at det ikke vil være forsvarlig å fravike preakseptert romhøyde (eller dispensasjon som det vises til i rapport). Det vil derfor ikke ligge til rette for å godkjenne en evt. søknad om bruksendring fra bod til soverom plan u.etc.

Selskapet fremla kommunens uttalelse for takstmann J., som i e-post datert 22.7.21 fant det overraskende at kommunen mente det ikke ville være forsvarlig å fravike kravene med kun 2,5-

3 cm. Takstmannen oppstilte likevel et kostnadsestimat for heving av himlingen i rommene på til sammen kr 75 484 inkl. mva.

Selskapet fremsatte deretter et tilbud til kjøper om fullt og endelig oppgjør for avvik ved soverommene på kr 147 290, som ble avslått av kjøper.

Fra selgers forklaring hitsettes:

Problemet var at sikringen på kjøkkenet gikk. Kjøper fikk da beskjed om at vi aldri har hatt problemer med strømmen og at det kommer an på hvor mye man belaster kursen med.

Kjøkkenet har en kurs, så det er begrenset på hvor mye man kan belaste kursen med.

Under mitt eie så har det aldri vært et problem og jeg kjøpte leiligheten i 2015. Mindre elektriske utskiftninger vi har foretatt i boligen har vært gjort med autorisert elektriker. Vi brukte kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffetrakter og mikrobølgeovn uten problemer. Riktignok ikke til samme tid. For sikkerhetens skyld tok vi i tillegg kontakt med vår elektriker i dag, for å høre hans mening. Han sa akkurat det samme som vi hadde sagt til kjøper, "at det er begrenset med utstyr man kan belaste en kurs med. Ønsker kjøper større kurs, så må han selv ta kontakt med elektriker og betale dette.

Pkt. 2 "Smådyr på badet"

Badet er et våtrom på "kjellerplan", at det kan forekomme et eller annet dyr er ikke utenkelig. Dyret på videoen likner et Sølvske. De trives i rom med høy luftfuktighet og finnes mer eller mindre i de fleste hjem i Norge. Dyr kan komme gjennom sluk og sprekker.

- Sprekker i mur, skjeve gulv og løse plater

Dette kjenner jeg ikke til.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå feil og mangler ved boligen, og at selger hadde lurt de ved salget. Boligen var kun godkjent med ett soverom, hvor selger hadde omgjort soverommet til to rom, og boder i kjelleren til to soverom. Kjøper mente at selskapets utbedringsmetode ikke kunne legges til grunn, og oppga at flere håndverkere hadde opplyst at det ikke var mulig å heve himlingen, og at utvendig terrasse måtte fjernes for å utbedre lysforholdene. Selger hadde også holdt tilbake opplysninger om krypdyr i boligen. Kjøper hadde betalt en egenandel på kr 2 000 for sanering av skjeggkre. Ifølge kjøper hadde fagkyndige uttalt at krypdyrene ikke kunne fjernes. Feilene hadde vært en psykisk og helsemessig belastning for familien, og kjøpers barn var redde i huset. Kjøper viste videre til at selger hadde lagt igjen søppel under terrassen og i krypkjeller, og krevde at selger fjernet dette.

Kjøper fremsatte krav om heving av kjøpet, subsidiært erstatning på minst kr 500 000.

Selskapet opprettholdt tilbud om fullt og endelig oppgjør for bruksendring av soverommene på kr 147 290, men avviste mangelsansvar for samtlige øvrige forhold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til avvik utover det som ble opplyst ved salget, og det var gitt risikopplysninger om fukt på bad. Bygningsforsikringen hadde igangsatt sanering av skjeggkre, og forholdene utgjorde ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og kom til at manglende godkjennelse av soverommene utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant også at det forelå en opplysningssvikt om underdimensjonert el-anlegg, jf. avhl. § 3-7, men kunne ikke utmåle noe prisavslag som en følge av at utbedringskostnadene ikke var avklart. Sekretariatet fant videre at deler av de øvrige forholdene ikke utgjorde noe avvik etter avtalen, jf. avhl. § 3-1. Enkelte av forholdene var videre noe begrenset dokumentert, både hva gjaldt skadeårsak, skadeomfang og utbedringskostnader. Sekretariatet fant likevel at avvik ved løse el-kabler og motfall på rør på badet måtte anses som relevante avvik, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre punktum. Sekretariatet

utelukket ikke at kjøpers kostnader til utbedring av skjeeggkre og eventuelle kostnader knyttet til et upåregnelig omfang av andre krypdyr kunne anses relevant under vesentlighetsvurderingen og dermed dekningsmessig, dersom forholdene ble nærmere dokumentert. Det var ikke grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13.

Selskapet har opplyst at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget inn saken for nemnda, og opprettholdt sitt krav om heving og erstatning. Kjøper har i den forbindelse fremlagt ytterligere anførsler, fagkyndige uttalelser, og reviderte utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke forhold ved rekkehusleiligheten og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det ble utmålt et prisavslag på kr 150 000. Sekretariatet fant på denne bakgrunn at det ikke var nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel også etter avhl. § 3-7. Det ble likevel påpekt at det var grovt uaktsomt av takstmannen at det ikke ble opplyst om at soverommene i kjelleren ikke var godkjente til bruken, samt at selger hadde opplysningsplikt om at det elektriske anlegget på kjøkkenet var underdimensjonert. På disse to punktene ble det funnet å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering.

Nemnda er på alle punkt enig med sekretariatet, og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for kjøpers hevingskrav, jf. avhl. § 4-13. Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse også av dette spørsmålet.

Sekretariatet har tilkjent kjøper prisavslag på kr 150 000, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som et utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Kjøper har krevd minimum kr 500 000, mens selskapet har fremlagt en skaderapport som fastslår relevante kostnader til totalt kr 155 715 inkl. mva.

Sekretariatet bemerker igjen at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og som dermed må sannsynliggjøre at de har et større krav enn det som fremgår av den fagkyndige rapporten. Vi viser i den forbindelse til telefonsamtaler med kjøper og brev fra oss datert 29.7.21, hvor kjøper ble gitt anledning til å innhente dokumentasjon på skadeomfang og utbedringskostnader. Kjøper har imidlertid ikke fremlagt noen sakkyndig vurdering, pristilbud eller uttalelser fra andre aktører som fastslår at oppstilt utbedringsmetode ikke er tilstrekkelig til å utbedre avvik ved soverom, bad og fjerning av kabler i veggen. I mangel av andre holdepunkter er det vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at takstmann J.s beregninger likevel ikke må anses tilstrekkelige. Sekretariatet bemerker at vi ikke har anledning til å utmåle prisavslag ut i fra rimelighet eller basert på kjøpers egne antagelser og skjønn, og kan dermed ikke tilkjenne kjøper kr 500 000 kun som følge av at kjøper skjønnsmessig krever dette.

Vi ser at kjøper har anført at terrassen må åpnes for å slippe inn lys, men vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at dette er nødvendig. Kjøper var klar over lysforhold og beliggenhet av soveromsvinduene ved salget, og kan dermed ikke kreve mer lys så lenge dette må anses innenfor gjeldende krav. Vi viser til at N. hos kommunen har gjennomgått takstmann J.s rapport, hvor utformingen av vinduene under terrassen er avbildet. N. skrev deretter i e-post den 20.7.21 følgende:

"Det vil være en forutsetning at vinduene gir tilfredsstillende lysforhold og at vinduene er tilrettelagt for sikker rømning, dvs. at annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Dette bør kunne løses ved å bytte vinduer som nevnt i rapport over."

Vi tolker dermed N. dit at hun antar at også lysforholdene vil være innenfor gjeldende krav slik vinduene og terrassen er utformet, og vi kan dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at lysforholdene må utbedres utover tiltakene oppstilt i J.s rapport.

Kjøper har videre anført at arbeidene på vegg, vindu og himling vil bli dyrere enn estimert og erkjent av selskapet, men vi kan ikke se at dette er sannsynliggjort. Dette kunne blitt nærmere dokumentert ved bl.a. fremleggelse av tilbud fra håndverkere, eller motstridende sakkyndige vurderinger. Slik saken er dokumentert må sekretariatet imidlertid legge til grunn at takstmann J.s estimat gjenspeiler reelle markedskostnader for dekningsmessig materiell og arbeid.

Vi forstår det slik at selskapet for sekretariatets behandling har opprettholdt tilbudet sitt om dekning for bruksendring av soverommene i tråd med takstmann J.s estimat på kr 147 290 inkl. mva., og sekretariatet finner dermed grunn til å utmåle et prisavslag for avvik ved soverommene i tråd med dette.

Sekretariatet tar videre utgangspunkt i takstmann J.s estimat for utbedring av rør og tilluft på badrom og fjerning av el-kabler. Utbedringene er lokale, og medfører dermed ingen standardheving av bygningsdelene. Vi finner likevel å foreta et fradrag i utmålingen for avvik ved badrommet, som følge av påregnelige arbeider. Badet var eldre, og svikt og utbedringsbehov måtte fremstå forventbart på kort sikt.

For de øvrige påberopte forholdene finner vi i tråd med ovennevnte drøftelse at utbedringsbehov og eventuelle utbedringskostnader ikke er nærmere dokumentert, og sekretariatet kan av den grunn ikke ta stilling til en eventuell utmåling av prisavslagskravet.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse og konklusjon.

Kjøper har for nemnda fremlagt supplerende dokumentasjon, herunder uttalelse fra byggmester, rapporter fra Anticimex og pristilbud for riving av eksisterende terrasse og oppføring av ny. Nemnda kan ikke se at den fremlagte dokumentasjonen og kjøpers supplerende anførsler gir grunnlag for en annen konklusjon hva gjelder sakens ulike spørsmål med unntak av at utgifter til egenandel for bygningsforsikringen skal medtas i prisavslaget. Nemnda forstår det slik at kjøpers egenandel er kr 2 000, og prisavslaget økes tilsvarende. I den grad kjøper kan dokumentere at det er betalt nødvendig egenandel med et høyere beløp enn dette, noe som ikke er sannsynliggjort for nemnda, skal det høyere beløpet legges til grunn.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se annet enn at den utbedringsmetoden som er fremholdt av selskapet må legges til grunn som en forsvarlig utbedring av mangelen ved soverommene. Nemnda kan for øvrig ikke se at det er sannsynliggjort fra kjøpers side at terrassen må fjernes. Det er heller ikke sannsynliggjort at det er andre skadedyr i boligen ut over skjeggkre, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel på dette punktet. Nemnda forstår det slik at kjøper også krever at selger skal fjerne eller bekoste fjerning av materiale som ligger under terrassen, men nemnda kan ikke se at det er rettslig grunnlag for dette kravet.

Nemnda er etter dette kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 152 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).