

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-15

11.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved kledning, tak, vinduer og fasade – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12 andre ledd.

En enebolig i Mo i Rana oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper den 8.11.15. Ved salget ble det opplyst at boligen var "*totalt renoveret i perioden 2012-2014*", og at bl.a. vinduer, kledning og tak var fra 2012. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at arbeidet var gjort ved "*egen insats*", og ifølge kjøper forklarte selger på visning at han var faglært snekker og drev eget snekkerfirma. Vinteren 2019 avdekket kjøper en lekkasje som viste seg gjennom vanninntrenging fra et vindu. Ved undersøkelse av fagkyndig viste det seg at vindsperre, kledning, vinduer og overgang til tak hadde konstruksjonsfeil, og kjøper reklamerte overfor selskapet. Tvisten for nemnda gjaldt utmålingen av kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 911 647.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som en følge av flere feil ved kledning, tak, vinduer og fasade, jf. avhl. § 4-12.

Eneboligen i Mo i Rana ble oppført i 1951 og modernisert i 2012.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltakkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltshingel.

Yttervegger av reisverk av tre, trolig isolert med ca. 150 mm isolasjon (etterisolert).

Yttervegger i kjeller er innvendig utlektet og trolig isolert med ca. 50-70 mm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Ytterkledningen er fra 2012.

Kledningen er beiset og ble sist overflatebehandlet i 2015.

Saltakkonstruksjon av tre. Taktro rupanel. Lufting av gavlvegger. Loftskillet er isolert med ca. 150-200 mm (varierende tykkelse) isolasjon. Det er etablert gulv (under isolasjonen) på kaldloftet. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i 2.etasje.

Taket er uvendig tekket med asfaltshingel, taktekket er fra 2013.

Renner og nedløp av metall. Renner og nedløp er fra 2013.

Standard

Boligen er betydelig innvendig og utvendig oppgradert/rennovert i perioden 2012-2014.

Senere påkostninger og vedlikehold:

- Totalt renoveret i perioden 2012-2014.

- Ny balkong fra 2015.

- Ny terrasse 2014-2015.

- Ny Ytterkledning i 2012. Kledningen er beiset og ble sist overflatebehandlet i 2015.

- Takrenner og nedløp av metall fra 2013.

- Nytt tak i 2012.
- Ytterdør, terrassedør og balkongdør ble byttet ut i 2012.
- Nye vinduer av tre med 3-lags isolerglass i 2012.

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

Konklusjon tilstand

Nedenfor følger dog en helt enkel/kort oppsummering:

- Takstmannen har ingen særskilte "minuser" eller øvrige anmerkninger å trekke frem, og mener boligen i all hovedsak preges av alminnelig godt vedlikehold og god standard alder tatt i betraktning. Takstmannen anmoder dog om at rapporten leses grundig for å få et riktigst mulig inntrykk av boligen samt eiendommen for øvrig.

STANDARD:

Boligen preges av god standard alder tatt i betraktning. Boligen er betydelig innvendig og utvendig oppgradert/renovert i perioden 2012-2014.

KONKLUSJON:

Boligen er betydelig oppgradert de seneste 3 årene, og utførselen virker å være fagmessig utført.

Yttervegger – TG:1

Beskrivelse: Yttervegger av reisverk av tre, trolig isolert med ca. 150 mm isolasjon (etterisolert). Yttervegger i kjeller er innvendig utlektet og trolig isolert med ca. 50-70 mm isolasjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befarings, kun normal aldringssvekkelse.

Merk at dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn det som var vanlig da denne boligen ble bygd. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, type, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Utvendig komplettering, vegg – TG: 1

Beskrivelse: Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Ytterkledningen er fra 2012. Kontroll av ytterkledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke registrert skader eller råte i ytterkledningen. Ytterkledningen har tilfredsstillende avstand til bakkenivå. Manglende musebånd.

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Lufting i gavlvegger. Loftskillet er isolert med ca. 150-200 mm (varierende tykkelse) isolasjon. Det er etablert gulv (under isolasjonen) på kaldloftet. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i 2. etasje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kaldloftet har ikke tilfredsstillende isolering iht. dagens forskriftskrav. Ingen tegn til nedbøyning eller svikt i mønet/takkonstruksjonen. Tidligere ising på tak mot nord, nåværende eier har som en følge av dette utbedret luftingen av kaldloftet via ventiler i gavlvegger. Luftingen virker i dag å være tilfredsstillende.

Det ble stedvis registrert svertesopp i taktro samt noen fuktmerker i takkonstruksjonen rundt pipen. Svertesopp er i utgangspunktet et estetisk problem og svekker ikke treverkets styrkeegenskaper. Årsaken til svertesopp er ofte forårsaket av kondens (varm luft kommer opp på kaldloftet og kondenserer) og kan normalt fjernes med kraftvask eller lignende. Nevnte svertesopp/fuktmerker stammer trolig fra perioden før etablering av ventiler i gavlvegger.

Begrensede inspeksjonsmuligheter pga. trang/liten adkomstluke.

Taktekking og membraner – TG: 1

Beskrivelse: Taket er utvendig tekket med asfaltshingel. Taktekket er fra 2013. Visuell besiktelse av taktekket.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 – 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ved befarings ikke observert visuelle skader i taktekket. Taktekket ble utvendig kun visuelt besiktet fra bakkenivå.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: TERRASSE: Terrasse på ca. 22,4 m2 med liggende rekkverk. Høyde på rekkverk på ca. 106 cm. Konstruksjon av tre innfestet i opprinnelige terrasse av betong og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stue. Terrassen er fra 2014-2015.

BALKONG: Balkong på ca. 4 m2 med liggende rekkverk. Høyde på rekkverk på ca. 107 cm. Adkomst via dør fra det ene soverommet. Balkongen er oppført over entre/vindfang. Balkongen er fra 2015.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15-25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje og vedlikehold.

Det bemerkes at balkong/terrasse oppført over innredede rom på generelt grunnlag er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon mht. potensielle lekkasjer.

Vinduer og boligen for øvrig hadde i all hovedsak fått TG 1, unntatt enkelte avvik ved ventilasjon og innkledd pipe, som ble gitt TG 2 og TG 3.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse, tak og fasade, og opplyste om "Ny tak og nytt kledning pluss etterisolert 2012". På spørsmål om arbeidet var gjort av "ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad" hadde selger oppgitt "egen innsats". Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, tak og fasade. Under spørsmål om kjennskap til planer eller nabovarsler som kunne medføre endring i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser svarte selger "ja", og opplyste at det "skal bygges 2-mannsbolig på sør siden". Selger opplyste å ha eid boligen siden 2011.

Ifølge kjøper opplyste selger før salget at han var faglært snekker og drev eget snekkerfirma. Det ble opplyst at selger bl.a. hadde to eneboliger under oppføring på naboeiendommen, som særlig ble fremhevet på visning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.10.15, og overtatt av kjøper den 8.11.15.

Vinteren 2019 avdekket kjøper vanninntrenging gjennom et vindu tilknyttet inngangspartiet, hvor det hadde kommet inn vann som følge av feilkonstruksjon i takterrassen over. I den forbindelse engasjerte kjøper tømmermester K., som uttalte:

Vindsperre er ikke tett tilfredsstillende i bunn av vegg, det mangler utluft bak bordkledning i topp, vinduer er montert uten tilfredsstillende beslag, det er ikke utført tilfredsstillende tetting rundt vinduer, det foreligger ikke lufting i takkonstruksjon mellom yttertak og takterrasse, det er ikke tett mellom yttervegg og tak i forkant av huset, samtlige vinduer er montert slik at de leder vann inn i yttervegg, samt at det mangler musebånd.

Det ble reklamert over forholdene den 29.11.19. Ifølge kjøper ønsket ikke selskapet å gjennomføre egen befaring eller å utbedre forholdene. Kjøper innhentet deretter et overslag fra tømmermester K. datert 16.12.19, hvor det fremgikk følgende:

Inngangsparti.

Boligen har et tilbygg/inngangsparti på vestsiden, dette har tilnærmet flatt tak.

Vi ble kontaktet av huseier for å undersøke/utbedre en vannlekkasje rundt et vindu i yttergangen.

Da vi begynte med dette, så vi at det var feil utførelse over vindu, her var det ikke beslag på overside av vindu. Belistning rundt vinduet både på side og overside var også utført med en vinkellist som var lagt fra smyg og ut på kledninga. På overside vil dette lede vann inn i veggen.

Vi tok av kledning og så da at det heller ikke var tett rundt vindu på akseptabel måte.

Tettinga var utført kun med skum, skummet var i tillegg skjært.

Når skummet skjæres vil det trekke vann ifra første stund. (skum som ikke skjæres vil virke en liten stund, men vil, når det brukes på utsiden av bygget forvitte etter noen få år)

Videre oppdaget vi at det var vann inne i veggen, også i områder der det ikke var vindu. Det viste seg at veggen hadde mange feil. Fra nederst, der det manglet tetting og musebånd, via raft der det også manglet

tetting, lufting mv og innover taket som bare besto av et enkelt lag tro med papp oppå. Isolering var rett under tro.

Her skulle det vært både undertak og lufting samt overtak.

Summen av dette er at det både er vann og is i både vegg og tak /dekke.

Det er også råteskader i sviller på raft og bindingsverk på vegg og tak. Dette må nå rives og bygges opp igjen på forskriftsmessig måte. Balkongdøra må i dette flyttes opp for å gi plass til nytt tak.

Jeg mener at det lar seg gjøre å orden tilbygget fra utside, vi tar vekk deler som er skadet og erstatter disse med nye. Enten på samme plass eller rett på siden.

Alt dette er svært tidkrevende arbeide, det er mange arbeidsoppgaver på et lite område, slik at man får liten serieeffekt, pluss at det må tilpasses de eksisterende konstruksjoner for å få en god løsning.

Men uansett, bedre enn å må rive hele tilbygget og involvere innvendige deler.

Utbedre tetting rundt vinduer, luftinger mot tak og raft mv på resten av huset mv

Basert på det vi ser på tilbygget har vi også undersøkt resten av huset utvendig.

Vinduer og dører

Vi har i dag sjekket et par av de andre vinduer, og det er dessverre utført med samme løsning rundt disse også. For å få en god løsning her må kledning tas av fra et par bord over til et par bord under vindu/dører. Da kan det monteres beslag og det kan tettes mot vindsperre.

Nede på vegg

Nede er det ikke musebånd (selv musebåndet er ikke noe stort problem, det finnes typer som kan stikkes opp uten å fjerne kledninga), men i og med at det ikke er klemming på vindsperre heller så må de nederste bordene fjernes for å ordne dette.

Raft

Oppe på raft på nordside er vindsperre ført opp til slutt av utlekting, vindsperre er ikke klemt. Her burde vindsperre vært ført opp mot troa, eller i alle fall klemt inn mot kubbinga på raft. Slik det er nå vil eventuell avrenning fra underside av tro, komme bak den utlekting/etterisoleringa som er gjort og det kan føre til at vann kommer inn i vegg.

Her må vindsperre forlenges og klemmes. Her må man da av med noen kassebord og et par kledningsbord for å få dette i orden. Man kan jo da benytte muligheten til å lage mere lufting i kubbinga på raft. Vi må også etter hvert sjekke veggens lengde ned for å sjekke at det ikke er kommet vann allerede. Vi har ikke sjekket denne løsningen på sørvegg, men antar at det er gjort på samme vis.

Gavl

På gavl er det etter det vi kan se lektet helt tett slik at lufting av kledning ikke kan skje her heller. Det er tett takkasse så det er ikke mulighet for noe lufting uansett om det hadde vært åpent bak kledning. Både kledning opp mot gavl og kasse må ombygges. Og det må klemmes forskriftsmessig på vindsperre.

Overgang tak kledning på garasje og karnapp

Det er heller ikke lufting bak kledninga som starter over garasjetak, regner med at det er det samme over karnapp. Vindskier på lavere bygg går igjennom kledning slik at vann renner inn.

Karnapp/vegg mot sør.

Selve karnappet står oppå en betongkonstruksjon, (antagelig en gammel balkong) etter det vi kan se ifra undersiden er det heller ikke her, tett nede på vegg med musebånd og klemløst. Muligens er det heller ikke gjort tiltak mellom vegg i karnapp og betonggulv mot at vann skal renne inn under gulvet. Dette må vi se nærmere på når vi kommer til å ordne vindtetting. Selve tredekktet på balkongen er lagt oppå betongplata, så det er relativt enkelt å fjerne ca 40 cm av terrassen for å komme til vegg. Her kan man bare legge tilbake bord i plan med vegg. Det kommer til å bli en pen løsning.

Konklusjon

Dette vi nå har avdekket vil i praksis si at store deler av kledninga på huset må demonteres og monteres igjen, Alle overganger oppe og nede samt rundt alle vinduer og dører må utføres på nytt.

Noe av kledning kan nok riktignok gjenbrukes. men da dette er en kledning som ikke er std lagervare vil det være enklere og ikke noe dyrere å bare ta ned de feltene som gjenstår mellom vindu mv og erstatte dette

med en vanlig kledning. Vi anbefaler at det brukes royalkledning som er ferdigbehandlet. Da slipper man å tenke på dette nå i vinter.

Royalkledning er i utgangspunktet dyrere, men når vi snakker ferdig behandlet std kledning havner vi ca på samme pris. Faktisk muligens rimeligere med MøreRoyal.

Overslag på dette er kr 550 000 inkl mva.

Ifølge kjøper ble utbedringen gjennomført i løpet av vinteren, hvor utbedringen ved to anledninger ble befart av takstmann S. Fra takstmannens rapport datert 6.5.20 hitsettes:

Konklusjon:

Da det er mangelfull utførelse av disse punkter som er nevnt under skadeårsak og beskrivelse av reparasjon, må disse utbedres.

Det forutsettes at kledning som blir revet monteres igjen.

De nevnte punkter er ikke ihht Tek 10- 17 Det er her flere årsaker.

Taket: Her er det for dårlig lufting i rafter mellom sperrer. Karnapp og tak over inngangsparti mangler lufting.

Gavelvegger: Det mangler lufting i øvre del, lekter av samme dimensjon er benyttet i hele veggen.

Vegg / tak overgang: Dårlig tetting i overgang tak/vegg, mangler lufting.

Vinduer/ dører: Mangelfull utførelse av utvendig belistning med beslag.

Nedre del av vegg: Ingen klemming av vindsperre, mangler musebånd.

Beskrivelse reparasjon:

1-Tak:

Det må etableres lufting ved rafter mellom sperrer, deler av kubbinger fjernes.

Etablere tetting med vindsperre. Noe taktro må skiftes på grunn av råteskader.

Dette innbefatter også tak kasser i gavel og raft som må fjernes.

2-Tak:

Tak over karnapp og tak over inngang må rives og lages nytt for å få etablert tilstrekkelig avlufting som går over og opp i vegg.

3-Vegg

I øvre del, gavel fjernes kubbinger på vegg og erstattes med lekter som er mindre i dimensjon enn utlekting for å etablere lufting i vegg.

I nedre del etableres tetting av vegg/utforing med vindsperre og klemming, samt påmontering av musebånd.

Riving av all utvendig panel med erstatting av ny.

Ikke mulig å dem og remontere.

4-Vinduer og dører

Etablere ny utvendig belistning, hjørnebord med beslag og tetting med tesa seal fix teip. Dør og vindu i loft etg gavel mot vest må her heves pga oppbygging tak over inngang for å etablere lufting.

5- Overflatebehandling av utvendige overflater alle vegger, kassebord ol. Det er benyttet grunnet kledning men et dekkstrøk bør påføres om 6-12 mnd.

6- Utvendig panel er skrudd og har not og fjær. Mye arbeide med riving.

8. Terrasse.

Dem og montering for å komme til utvendig vegg.

9- Dette er en større arbeidsoperasjon, skisser av fasader ol er benyttet for kontroll av mengder når det gjelder kostnader på prosjektet.

Avslutningsvis var de totale kostnadene for utbedringen beregnet til kr 892 195 inkl. mva. Det ble fremlagt fakturaer for befaring og rapport på totalt kr 19 452 inkl. mva.

Selskapet fremla en uttalelse fra intern takstmann B.:

Litt forundret over at de har kommet frem til at hele huset må kles om. Byggeår 1984 og løsningene med lekter (dim.) og kledning ser ut til å være utført ihht. normal byggeskikk fra denne tiden. Det virker som problemet var manglende musebånd i ned kant av vegg - kunne vært fikset med musebørste eller ta av en eller to bordrekker og feste musebånd (deretter remontere bordene). Opp mot tak i gavl var det benyttet lekter med samme dim. som de vertikale på vegg og dvs. at luftespalte bak panel var lukket i topp - kunne

vært fikset ved å demontere/remontere bord og fikse lekteløsningen. Det er viktig å merke seg at det ikke kan benyttes lekter (mellom de vertikale lektene) som er tynnere på gavler, da mister en mulighet til å få festet bordene som trapper. Her må det monteres "for korte" lekter slik at luft kan passere.

På langvegger kan det monteres tynnere lekter mellom de vertikale lektene. Her er det også enkelt å fjerne en bordrekke og remontere etter at lekter er fikset.

Rundt vinduer og dører burde det være mulig å ta av omramming, og tape overganger fra vindtetting og inn på dør- og vinduskarmer. Fokuset på vindtetting var ikke det samme i -84 som det er i dag, og tape ble ikke benyttet - kun klemme vindsperre mot karm.

Kledningen ser ut til å være skiftet i sin helhet, fra en beiset/malt type til en Royalimpregnert type. Av rapporten ser det ut som takstmannen skriver at det er en grunnnet kledning, men det er jeg veldig i tvil om (jfr. bilder s.9) Jeg tror de her har "produsert noen feil" for å få tilskudd til omkledning av huset med en type kledning de ville ha, i stedet for eksisterende.

Kjøper innhentet i den forbindelse følgende tilleggskommentar fra tømmermester K.:

1. Valg av utbedringsmetode/omfang

Kledninga var montert med skruer, disse var av slik kvalitet at å skru dem ut var håpløst uten at de knakk. I tillegg var jo kledninga malt sånn at sporet på skruen var fylt med maling. Dette gjorde at demontering var vanskelig. Mye bord ble ødelagt, og det var nødvendig å bruke nye bord der det måtte demonteres.

Nede ved svill var det nødvendig å fjerne 2 bord.

Oppe i gavl var det det nødvendig å demontere ned til raft. På selve rafte siden var det heller ikke i orden så da var det av med et par bord der også

Så var det jo vinduer i 1 og 2 etg. For å komme til å tette på en god måte må man jo av med et par bord over og under vinduet for beslag og tape.

På sidene av vinduer var det også nødvendig med tetting. Man tetter jo på vindsperre, og ikke utpå lekt og kledning. Da må man ta av bord på siden også.

Det vil si at da står man igjen med et lite felt under vindu i 1 etg og litt imellom vinduer i 1 og 2 etg som er inntakt.

Da den kledninga som var på huset ikke var std lagervare var det uten tvil mest økonomisk å benytte std lagervare, selv om det går noen m2 mere.

2. Årstall for utførelse av eksisterende.

Lekter og kledninger var ikke fra 1984, det var benyttet en type vindsperre som ikke var i handelen på 80 tallet. Da er også lekter og sløyfer mv byttet.

3. Valg av Royal/vs std kledning.

Når det gjelder valg av kledning Møre Royal opp alternativ med std gran som skal grunnnet og males 2 strøk, er ikke Royal noe dyrere.

Den ekstra kostnad man da står igjen med at at festemateriell er noe dyrere. Merkostnad på festematerialer er på egen faktura på siden av reparasjonskost.

Det ble også innhentet følgende vurdering fra takstmann S.:

1. Svar: Det viste seg at det ikke var noen tetting og klemming av vindsperre med lekter. Dette måtte løses med å fjerne utvendig kledning. Kledning var skrudd med 2 stk skruer. I tillegg er det benyttet samme dimensjon på spikerlekter i røster og langvegger, noe som gjør at utlufting av vegg - liggende kledning- ikke får luft ut i toppen av vegg. Det samme gjelder under vinduer hvor lekter ikke må hindre utlufting mot sidene og opp i vegg. DETTE MEDFØRER AT ALT AV KLEDNING MÅTTE RIVES.

2. Svar. Om bygget er etterisolert vil det helt klart være benyttet nye horisontale og vertikale lekter. Over og under vinduer benyttes disse for klemming av vindsperre mot vinduer og dører.

3 Svar: dette må nesten (tømmermester K.) svare for som har fakturert de faktiske kostnader.

Selskapet har fremlagt en nøytral reklamasjon fra kjøper datert 3.10.18, for "*lekkasje flere steder på tak samt sprekk i grunnmur på eiendommen*". Videre har selskapet fremlagt korrespondanse med kjøpers representant, hvor det fremgikk at selskapet etter utbedringen var gjennomført

vurderte å sende en takstmann på befaring, som kjøper aksepterte så lenge det kunne dokumenteres at takstmannen var uavhengig og objektiv.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger var faglært, og at boligen var totalrenovert ved salget. Kjøper anførte at det ikke var grunnlag for å gjøre standardhevingsfradrag ved utmålingen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 911 647 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Selskapet avslo først kravet, men har senere kun anført at prisavslaget iht. avhl. § 4-12 måtte ta utgangspunkt i kostnader på høyst kr 611 050 iht. fremlagte fakturaer, og at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag på 20 %. Selskapet viste bl.a. til at kjøpers mangelskrav var dårlig dokumentert, og at det ble opplyst om egeninnsats ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og utmålte et prisavslag på kr 850 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering fastsatt prisavslaget til kr 850 000, og i begrunnelsen vist til følgende:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som et utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. I tråd med tidligere drøftelser legges kjøpers utbedringskostnader på kr 892 195 inkl. mva. til grunn for vurderingen. Sekretariatet vil likevel bemerke at det fremstår noe uklart hva den betydelige økningen av utbedringskostnadene fra tømmermester K. sin innledende vurdering til takstmann S. sitt endelige rapport skyldes. Vi viser til at det ikke er fremlagt fakturaer eller annet som kan belyse de faktiske kostnadene. Likevel er det slik saken er dokumentert for sekretariatet mest nærliggende å legge til grunn takstmann S. sitt oppsett som uttrykk for de reelle utbedringskostnadene, når forholdet ikke er nærmere belyst. I mangel av andre holdepunkter legges dermed oppsettet i sin helhet til grunn.

Vi finner imidlertid grunn til å foreta et mindre fradrag for at kjøper nå får dokumentasjon på arbeidet og reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven, som kjøper ikke kunne forvente ved salget. Se til sammenligning FinKN 2015-375. Fradraget kan imidlertid ikke bli for stort, ettersom tak, kledning og isolasjon var lagt nytt av faglært snekker kun 2-3 år før salget. Vi viser i den forbindelse til FinKN 2017-077 og FinKN 2014-015.

Sekretariatet finner videre at kjøper har krav på å få dekket takseringskostnadene, og anser kostnadene i lys av selskapets innsigelser i sin helhet som rimelige og nødvendige. Vi bemerker at fakturaene er stilet til kjøper, og at det ikke er opplyst at de er dekket av andre enn kjøper selv.

Selskapet har i etterkant av sekretariatets vurdering inngitt ytterligere merknader. Det opprettholdes at forholdene fremstår svært begrenset dokumentert, og at det fremstår udokumentert hvorfor kostnadene har nærmest doblet seg etter den nøytrale reklamasjonen. Det er videre vist til at det kun er fremlagt fakturaer for påløpte kostnader på kr 611 060, samt gjort gjeldende at standardhevingsfradraget er satt for lavt.

Nemnda bemerker at selskapet ikke har konkretisert hvilke kostnader som er unødvendige eller som man mener kjøper ikke har krav på. En generell påstand om at kjøpers fremlagte kostnadsoversikt er blåst opp kan selskapet som et utgangspunkt ikke høres med. Nemnda finner likevel at det bør gjøres et visst fradrag for den usikkerhet som ligger i behovet for samtlige av de anførte gjenstående arbeidene. Det er videre et poeng at kjøper nå får den ekstrakvaliteten som ligger i at samtlige mangler utbedres som en del av en større totalentreprise. Endelig er nemnda enig med selskapet at det er forskjell på å få bygningsdeler fra 2012-2014 og 2020-2021. Et mindre

fradrag for standardheving bør derfor gjøres. Samlet sett finner nemnda at prisavslaget kan settes til kr 750 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).