

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-17

11.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – opplyst om egeninnsats – tidligere utbetalt prisavslag – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-9 andre pkt., 3-10, 4-12, 4-14 og 4-19.

En fritidsbolig i Drøbak oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper den 21.4.16. Ved salget ble det opplyst om omfattende modernisering gjennomført i 2004-2010 av tidligere eier ved egeninnsats. Videre ble det opplyst om råte på nedre kant av kledningsbordene som skyldtes fuktopptrekk som en følge av kontakt med terrassegulvet, og at taket var eldre og burde skiftes. I forbindelse med utbedring av kledningsbordene i 2019 avdekket kjøper at vindspærren bak kledningen var mangelfullt utført, samt øvrige avvik ved lufting og tak. Det ble også avdekket avvik ved el-anlegget, som selskapet utbetalte et prisavslag som utgjorde ca. 5 % av kjøpesummen for. For de øvrige forholdene avsto selskapet kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en mangel. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 260 000, med tillegg av takserings- og advokatkostnader, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

- Konstruksjonsfeil i yttervegg
- Konstruksjonsfeil i skrådel av tak
- Konstruksjonsfeil i tak mot øst
- Vanninntrenging rundt pipe
- Råte i panel pga. feil ved vannbrettbeslag

Fritidsboligen i Drøbak ble oppført i 1965.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Beliggenhet

Dette er en fritidseiendom som absolutt er verd et besøk og må oppleves.

Standard

Fritidsboligen med uthus fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med generelt høy standard. Begge bygningene fremstår som påkostet og er innredet med spennende gjennomførte løsninger og detaljer. Omfattende modernisering er gjennomført 2004 - 2010.

Bebyggelse

Eiendommens bebyggelse består av fritidsbolig, samt innredet uthus og stor terrasse. Fritidsboligen er fundamentert til fast fjell, kjellervegger i betong. Yttervegger i trebindingsverk utvendig kledning med panel. Fritidsboligen skal være vinterisolert iht. tidligere eier.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk følgende:

Egne forutsetninger

Det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler, da det ikke er utført inngrep i konstruksjonen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert. Evt. bemerkninger er observert eller henvist til kilde. Forøvrig ingen skader observert eller gjort kjent for takstm. ved befaring utover normal slitasje. Det er kun befart fra luke på kaldtloft/kryploft/krypkjeller og yttertak er kun inspisert fra bakkenivå.

Standard: Fritidsbolig oppført opprinnelig på 1960-tallet, totalt modernisert av tidl. eier i perioden 2004-2010 med nye overflater, bad, kjøkken, medfølgende møbler, vann og avløp. Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje. Tilhørende uthus oppført i 2004 og innredet med samme standard som hovedbyggn. med eget bad og seng. Begge byggn fremstår som påkostet med gjennomført maritim moderne standard.

Fritidsbolig

Bygning, generelt

Bygningen er fundamentert til fjell, med grunnmur under opprinnelig del og støpte påler under tilbygg. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Bygningen skal være isolert. Etasjeskille i tre. Takkonstruksjon av type saltak tekket med takpapp.

Bygning med normalt vedlikehold og bruksslitasje.

- Ytterkledning sist beiset og utskiftet på østvegg i 2012 og nye stikkledninger/rør til sommervann/avløp i 2014 iflg. eier. Dessverre er nye kledningsbord montert tilsvarende feil som tidl. med kontakt med terrassegulv. Dette forårsaker fuktoppsug og kort levetid på treverket. Utbedring anbefales med etablering av luftespalte, før det på nytt går råte nederst i kledningsbordene.

- Hull/sprekker observert i taknedløp i hjørne mot sørøst og takteking og beslag er antatt fra eldre dato. Utskiftning og nærmere undersøkelser anbefales.

- Lite påbygd tak over utedel til varmepumpe. Innv. del på vegg i kjøkken, men anlegget er ikke tilkoblet og i bruk.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Vedovn i stue. Med glassfelt og glassplate på gulv. Utv. lecapipe. Pipe feid sist i 2011/12.

- Piper og ildsteder er ellers ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Uthus

Bygning, generelt

Nyere påkostet bygning fra 2004 med normalt vedlikehold og bruksslitasje.

- Det bemerkes råteskade nederst på ytterkledning på østvegg, som har kontakt med terrassegulv. Samme utbedring anbefales her som på hovedbygg, men her må det også påregnes utskiftning av råteskadet panel.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade, og hadde strøket under "har vært". Selger beskrev "ekstremregn og vind 2011, noen få vanndråper kom inn under møne – i skjøten – ingen gjentakelse". Videre svarte selger "ja" på spørsmål om det hadde blitt utført arbeid på bygningsdelene, og opplyste om "forebyggende fugging. Tettet liten sprekk og la på ekstra list". Selger opplyste at arbeidet var utført av "eier". På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer svarte selger "ja", og skrev "tidligere eier (før 2010) krysset av på dette i 2010". Selger opplyste å ha eid fritidsboligen siden 2010.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.16, og overtatt av kjøper den 21.4.16.

Under vedlikeholdsarbeid tilknyttet opplyst råte på kledningsbordene avdekket kjøper konstruksjonsfeil ved tak og kledning. Det ble reklamert over forholdet den 20.8.19. I den forbindelse innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann A. datert 6.9.19:

Påberopte forhold

Benyttelse av diffusjonsplast som vindsperre er en klar byggefeil og vil over tid føre til råte i konstruksjonen. Plasten skal på varm side. Det er heller ikke plast i taket. Skrådel er uten isolasjon. Bord over vinduene har råte pga mangelfullt vannbrettsbeslag. Det er også råte rundt pipen i taket. Det kom også regn utenfra og inn på vinduskarmen ved døren.

Beskrivelse av skaden

En vindsperre skal være vanntett, men diffusjonsåpen slik at den slipper fuktighet ut av veggen. Med plast blir fuktigheten liggenede inne konstruksjonen og skade denne.

Teknisk vurdering

Må jeg ha en dampsperre i hytta også?

Hvis hytta er isolert med mer enn 200 mm og oppvarmet, så er svaret ja.

Men er hytta isolert med mindre enn 200 mm og uoppvarmet i perioder, kan du faktisk komme i situasjoner der det er kaldere inne i hytta enn utenfor.

Og da kan en dampsperre teoretisk sett være et problem, fordi den dermed sitter på den kalde (innvendige) siden av isolasjonen.

Konklusjon

Yttervegger utført i 2004 har klare byggefeil.

Råteskader i enkelte elemter over vindu samt i takutstikk ved pipen.

Utbedring

Plast må fjernes som vindsperre. og ny kledning monteres. Her medregnes en avkortning fordi det var tildels opplyst råte i klendingen i salget. Jeg vil ha en diffusjonssperre innvendig, selv om enkelte mener at isolering under 200 mm kan slippe dette når hytta er uoppvarmet i perioder. Jeg vil derfor male hytta innvendig med et våtromssystem/maling.

Råteskader over vindu og på tak utbedres.

Utbedringskostnad, inkl. mva Kr 217 750

Etter selskapets avslag klagde kjøper saken inn for Finansklagenemnda den 27.11.19.

Kjøper avdekket deretter ytterligere avvik ved taket, samt avvik ved det elektriske anlegget. Det ble opplyst at partene inngikk forlik for avvik ved el-anlegget til kr 176 194 inkl. mva., tilsvarende de totale utbedringskostnadene for forholdet i henhold til vurdering fra byggefirma L. Det ble fremlagt flere rapporter over avvik ved el-anlegget.

Kjøper opprettholdt klagen over de øvrige forholdene overfor Finansklagenemnda den 30.6.20. I den forbindelse fremla kjøper en reklamasjonstakst fra takstmann O. fra firma L. datert 25.5.20, hvor det fremgikk følgende:

KONKLUSJON: De påklagede forhold er av noe ulik karakter og årsak.

1. Plastfolie i yttervegg, på utsiden mot kald side vurderes som byggefeil. Dog er det ikke påvist skader på bygning, som har sin årsak i at hytta ikke oppvarmes om vinteren og vi får en annen bygningsfysikk enn normalt.

2. Plastfolie i himling vurderes på tilsvarende måte som pkt. 1. Hytta er kun delvis isolert i himling, hvilket opplyses i salgsdok.

3. El-anlegget behandles i egen El-rapport.

4. Andre arbeider gjelder utbedring av fukt- og råteskade i yttertak ved pipen. Utbedring er allerede gjort, og besiktigelse har ikke vært mulig. Dette er i opprinnelig del av hytta fra 1965, og er eldet og har således oppnådd forventet levetid.

Forholdets synlighet eller påregnelighet mht. alder og opplysninger?

Synbarhet: Det påklagede forhold er ikke spesielt synlig.

Påregnelighet: Dette er for en del påregnelig med elde og slitasje på eldre bygg.

Opplysning: Det er gitt opplysninger om ny mangle mht. ytterkledningen. Opplyst om lekkasje/ utbedring av takpapp

1. Yttervegg; Feil bruk av plastfolie i yttervegg:

Vurdring:

Det bemerkes i rapport fra (takstmann A.) 06.09.2019, at det er råteskader over vindu. Dette vurderes av undertegnede å ha direkte sammenheng med vann-/ regnbelastning på yttervegg med følge av fukt- og råteskade lokalt over vindu, og ikke grunnet forholdet med feil bruk av plastfolie.

Konklusjon: Det vurderes som byggefeil at plastfolien er montert slik som her, tilbygg 2004 og anneks, på utsiden av yttervegg bak kledningen. Selv om det ikke er påvist skader grunnet dette forholdet, har det sammenheng med at hytta står uoppvarmet og er kald om vinteren, og vi får en helt annen bygningsfysikk.

Utbedring: Utbedring av påklaget forhold gjøres ved å fjerne ytterkledningen på de aktuelle arealer; ca 30 pluss 45 m2. Fjerne plastfolie. Deretter monteres ny vindsperreduk, utlekting og ny ytterkledning tilsvarende eksisterende. Malingsarbeider medregnes.

2. Himling Hytte; feil bruk av plastfolie:

Vurdring:

Det bemerkes at eier har, etter overtagelsen utbedret yttertaket på hytta, med ny papp-tekking, men det ble likevel ikke gjort utbedringer med å fjerne plastfolien under disse arbeidene. Det burde absolutt vært gjort, og kunne da vært enkelt løst som del av dette arbeidet.

Konklusjon: Bruk av plastfolie i himlingen vurderes ikke som byggefeil iht. gjeldende forskriftskrav for denne type hytte. Det vurderes imidlertid som dårlig håndverksmessig utførelsen. Anbefales utbedret. Utbedring kan gjøres lokalt, og uten for store og omfattende inngrep. Det er ikke påvist noe bygningsmessig skade grunnet plastfolien i himling.

Utbedring: Utbedring av det påklaget forhold gjøres ved å fjerne plastfolien oppunder takbordene. Det kan gjøres mindre åpning i himlingen, for derfra å gjøre en form for "kikkehulls-kirurgi" ved å skjære fri plastfolien langs taksperr og trekke den ut av himlingen. Dersom vi ikke klarer å fjerne absolutt alt, vil det likevel være tilstrekkelig, da det vil være tilstrekkelig kun å skjære opp en langsgående åpning i plastfolien i hvert sperr-fakk. Enkelt og greit, og tilstrekkelig.

4. Andre arbeider for påklagede forhold:

Påstand: Det påklages mangel/ feil ved andre forhold, så som; Lekkasje og fukt-/ råteskade i taket ved pipen.

Vurdring:

4.1 Skaden grunnet lekkasje med fukt- og råteskade i taket ved og rundt pipen har ikke vært mulig å besiktige, da utbedringer var gjort allerede før vår befaring. Eier har lagt nytt papp-tekke på hele hytta, og samtidig utbedret nevnte skade ved pipen.

Det bemerkes at det ikke er påvist skader, og heller ikke gjort utbedringer i himling innvendig, ved pipen. Dette indikerer at det trolig ikke har vært store og omfattende vannmengder knyttet til skaden. Sannsynligvis har det gjennom flere år foregått vanninntrenging ved pipe/ beslag/ papp el.l. og at forholdet derfor har pågått over flere år.

Da det ikke er forelagt noe spesifikk kostnad eller noe dokumentasjon for omfang av skaden, vil vurderingen derfor bli gjort på skjønnsmessig/ erfaringsmessig grunnlag, og kostnader tilsvarende stipulert.

Det bemerkes at gjeldende skade ligger på den opprinnelige 1965-del av hytta, og at det vil være naturlig elde på slik bygningsdel, samt elde på pipe, puss og pipebeslag. Dette er typiske risikopunkter for en mulig vanninntrenging. Videre bemerkes det at hytta ligger værutsatt og at det normalt og tidvis utsettes for stor vær-belastning på skadestedet.

Salgsdok. gir ingen opplysning om at takpappen er skifte ut, og det var trolig derfor av eldre årgang. Sannsynlig oppnådd forventet levetid. Det opplyses i salgsdok. om mindre lekkasje på takpapp, som er utbedret av eier selv.

Konklusjon:

4.1 Da dette ikke har vært mulig å besiktige, gjøres skjønns- og erfaringsmessig vurdering. Utførelsen vurderes å være gjort iht. forskrift og godt håndverk. Papptekking, beslag og murverk er på opprinnelig 1965-del av hytta, og er således eldre og oppnådd forventet levetid. Hytta og skadestedet ved pipen er svært værutsatt, og krever derfor tett oppfølging på vedlikehold og reparasjoner.

Utbedring:

4.1 Lokal utbedring av fukt- og råteskade ved pipen, gjøres ved å åpne i papptekkingen, avdekke skadeområdet, skifte ut skadet materialer og utbedre/ erstatte disse. Ny papptekking legges ved pipen, fra mønet og helt ned – lokalt.

Sum Pos 1 SUM Prisantydning utbedringer Ytterkledning inkl.mva. kr 187 500

Sum Post 2 SUM Prisantydning utbedringer Ytterkledning inkl.mva. kr 30 000

Sum Post 4 SUM Prisantydning utbedringer Andre arbeider inkl.mva. kr 30 000

Videre innhentet kjøper en revidert rapport fra takstmann A. datert 16.1.20:

Bakgrunn

Tidligere rapport av september 2019. Denne rapport utvides etter ny informasjon om el anleggets tilstand og etter at det er avdekket flere feil på takkonstruksjon mot øst.

1.1 Beskrivelse av skaden

Uluftet og tildels uisolert utbygg antatt fra 2004. Hytta framstår som isolert og det legges derfor til grunn at taket også skal være det.

1.4 Konklusjon

For isolering og lufting av den del av taket som er takhøyt i stuen, tas dette innefra. Med panel, plast, isolasjon og luftespalte. Det må lages en luftelyre i mønet slit at utluftningen har utslipp av luft.

1.5 Utbedring

Samlet utbedring denne rapport og tidligere vurdering. el arbeider beskrevet i tilstandsrapport kommer i tillegg.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 466 150

Kjøper opplyste at de relevante kostnadene etter fradrag for elektrisk arbeid utgjorde totalt ca. kr 260 000.

Ifølge selskapet hadde ikke selger kjennskap til konstruksjonsfeil, og opplevde ikke lekkasje i området rundt pipen i sin eiertid.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. I lys av avvik ved det elektriske anlegget forelå det en vesentlig mangel, og det forelå klart avvik fra normal byggeskikk både ved tak og kledning. Selv om arbeidet var utført ufaglært, måtte det forventes at elementær byggeskikk var fulgt. Det kunne ikke anses påregnelig at store deler av konstruksjonen måtte omgjøres og utbedres umiddelbart etter overtakelse. Selger skiftet selv deler av veggen, og måtte dermed anses å besitte kjennskap til konstruksjonsfeilen. Selger måtte også ha opplevd vanninnsig i sin eiertid. Det ble bestridt at kravet var tapt som følge av oversittet reklamasjonsfrist etter avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 260 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper erkjente at det måtte gjøres et mindre fradrag for opplyste forhold tilknyttet panelbord. Det krevdes videre dekket takseringskostnader og advokatutgifter tilsvarende kjøpers egenandel på kr 50 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Det forelå ansvarsgrunnlag, idet selger mest sannsynlig hadde kjent til konstruksjonsfeilene, og opplevde lekkasje uten å undersøke forholdet nærmere. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet anførte i hovedsak at kjøper hadde tapt eventuelle krav som følge av oversittet reklamasjonsfrist, jf. avhl. § 4-19. Kjøper fikk opplyst om råteskadet kledning ved salget. Dersom kjøper hadde undersøkt og utbedret skadene som opplyst ved salget, ville avviket ved dampspærren blitt avdekket for 3,5 år siden. Det forelå uansett ikke mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det kunne ikke forventes at selger som ufaglært måtte forstå at det forelå konstruksjonsfeil ved boligen. Fritidsboligen var videre over 50 år på kjøpstidspunktet, med opplysninger om eldre tak med utskiftningsbehov, råteskader og manglende lufting på kledning, og arbeid utført av ufaglærte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen var overholdt, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering av alle forholdene, inkludert allerede utbetalt prisavslag for el-anlegget, kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper ikke har tapt sitt mangelskrav grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19, og har i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent, ettersom kjøper ville ha avdekket forholdene dersom utbedring av kledningsbordene ble gjort i henhold til oppfordring fra takstmann ved salget.

Etter sekretariatets oppfatning kan ikke denne anførselen føre frem. Vi kan ikke se at kjøper gjennom opplysninger om råteskadet kledningsbord måtte forstå at det kunne foreligge flere og mer alvorlige avvik ved kledning og underliggende konstruksjon. Det ble opplyst at råteskadene skyldtes fuktopptrekk på grunn av at kledningen var montert med kontakt med terrassegulv. Som utbedring måtte kjøper påregne etablering av luftespalte, samt utskiftning av råteskadet trevirke. Kjøper fikk dermed opplyst hva feilen skyldtes, og det var ingen særlig grunn for at kjøper skulle forstå at kledning og konstruksjonen på annen måte var bygget i strid med gjeldende krav. Kjøper har ingen plikt til faktisk å utbedre avvik ved overtakelse av en eiendom, selv om kjøper i så fall selv tar risikoen for at et opplyst forhold utvikler seg til det verre. Vi kan heller ikke se at kjøper ved en lokal utbedring av de opplyste forholdene måtte ha avdekket konstruksjonsfeilen ved kledningen, ettersom selger ikke avdekket avviket ved skifte av hele kledningen på den ene veggen. Vi kan dermed ikke se at kjøper oppdaget eller burde ha avdekket avviket før kjøper faktisk satte i gang arbeidet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at kjøper har reklamert for sent slik saken er dokumentert for oss, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda finner heller ikke at det reklamert for sent for så vidt gjelder lekkasjen ved pipen. Nemnda er således enig med kjøpers advokat i at dette var en del av klagen til nemnda fra 29.11.19.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt. Også på dette punktet slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Endelig blir det spørsmål om det er grunnlag for mangelsansvar etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at både det kvantitative og kvalitative element i vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt, og har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Det er opplyst for sekretariatet at kjøper allerede har fått utbetalt kr 176 194 i prisavslag for avvik ved el-anlegget, som tilsvarer 5,03 % av kjøpesummen. Ved salget ble det opplyst om at el-anlegget generelt var fra 2012/2013, som tilsier at kjøper kunne forvente at anlegget kun var 3-4 år på kjøpstidspunktet. Det var av den grunn upåregnelig med særlige kostnader som en følge av svikt og utbedringsbehov på kort sikt. Kjøper

har fremlagt sakkyndige uttalelser som fastslo omfattende avvik ved det elektriske anlegget, som bl.a. ble vurdert til å representere "en fare for liv, helse og materielle verdier". Etter sekretariatets oppfatning utgjør dette et åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av salgsdokumentene, og avviket må alene anses tilstrekkelig kvantitativt og kvalitativt til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Ettersom avvikene ved el-anlegget utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., vil kjøper som et utgangspunkt ha krav på prisavslag for alle avvikene som er avdekket etter overtakelsen, jf. avhl. § 3-1. Kjøper kan imidlertid ikke påberope seg forhold som var opplyste, synlige eller som kjøper hadde oppfordring til å undersøke nærmere ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10.

Vedrørende råte og fuktinnsig rundt pipen i taket, viser sekretariatet til at det ved salget ble opplyst at takteking og beslag var antatt fra eldre dato. Kjøper ble samtidig anbefalt utskifting og nærmere undersøkelser. Selger opplyste videre at de tidligere hadde opplevd lekkasje fra mønet, som tilsier at taket allerede hadde begynt å svikte. Selger hadde kun foretatt en forebyggende lokal utbedring ved egeninnsats, og kjøper måtte av den grunn påregne at takkonstruksjonen for øvrig ikke var undersøkt. At kjøper i forbindelse med utbedring av taket avdekker noe råteskader i området rundt pipen må dermed anses fullt ut påregnelig, og som en del av det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Vi bemerker at kjøper ikke foretok nærmere undersøkelser av takets tilstand eller tok noe forbehold i den forbindelse, slik at kjøper må anses å ha overtatt risikoen for skader, jf. avhl. § 3-10. Det er videre opplyst at forholdet var utbedret uten at det foreligger noe dokumentasjon på skadene, og at takstmannen på bakgrunn av kjøpers forklaring har vurdert forholdet til å skyldes nettopp slitasje og elde.

Kjøper har videre anført avvik tilknyttet bruk av plast i himlingen, og vi ser at det på dette punktet foreligger en konstruksjonsfeil som går utover det kjøper ble opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-1. Vedrørende manglende isolasjon i skråhimling og råte i panel som følge av vannbrettbeslag, bemerker vi at kjøper måtte påregne vinduer og tak fra byggeåret. Noe avvik var dermed påregnelig, selv om forholdene ikke var avdekket ved salget. Slik vi har forstått dokumentasjonen er det mangelfull lufting i taket på utbygget fra 2004, og vi anser dette å være i strid med gjeldende bygningsforskrifter på oppføringstidspunktet, jf. avhl. § 3-1. Det fremstår noe uklart for sekretariatet hvilket av byggene som mangler isolasjon i deler var himlingen, men vi bemerker at det ved salget ble opplyst at selger var usikker på om utbygget fra 2004 var isolert. Noe avvik må dermed anses å være innenfor det påregnelige.

Hva gjelder avvik ved kledningen, ble kjøper opplyst om råteskader og feilmonterte kledningsbord. Det ble også opplyst at tidligere eier hadde utført arbeid på bygningene gjennom egeninnsats, uten at det var nærmere forklart hva disse arbeidene omfattet. Vi kan ikke se at kjøper foretok nærmere undersøkelser om hva som hadde blitt gjort ufaglært i den forbindelse. Etter sekretariatets oppfatning tok kjøper dermed en risiko for at ufaglærte hadde gjort arbeid også med kledningen, særlig ettersom det var opplyst at deler av kledningen var montert feil. Imidlertid vil ikke ufaglært arbeid nødvendigvis bety ufagmessig arbeid, og vi ser at de avdekkede avvikene går utover det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-1.

Nemnda har for sin del vært noe mer i tvil. Nemnda mener opplysningene som ble gitt om råteskader og feilmonterte kledningsbord, samt om at tidligere eier hadde utført arbeid på bygningene gjennom egeninnsats, medfører at avvikene ved kledningen må anses å ligge innenfor hva kjøper i alminnelighet måtte forvente. Nemnda finner således at dette forholdet ikke kan hensyntas i vesentlighetsvurderingen. Tilsvarende gjelder for råten og fuktinnsiget rundt pipen i taket, samt den manglende isolasjonen i skråhimling og råten i panelet som følge av vannbrettbeslag, slik også sekretariatet har lagt til grunn.

Under henvisning til manglene ved el-anlegget og konstruksjonsfeilen i taket grunnet bruk av plast i himlingen, har nemnda likevel kommet til at avviket fra hva kjøper kunne forvente er så markant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget som skal utmåles etter avhl. § 4-12, er nemnda enig med sekretariatet i at utmåling av kr 30 000 for lokal utbedring av den uriktige bruken av plastfolie kan legges til grunn. Beløpet inkluderer takstkostnader.

Derimot har nemnda som nevnt over kommet til at avvikene ved kledningen ikke kan anses som et mangelsforhold etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det skal dermed ikke utmåles noe prisavslag på dette punktet.

Nemnda finner likevel at det bør fastsettes et mindre beløp i prisavslag for forholdsmessige kostnader til rigg og drift. Nemnda tar her utgangspunkt i firma L. sitt oppsett, der denne kostnaden er angitt til kr 30 000. I lys av det mangelsforholdet som har ført frem – konstruksjonsfeilen ved taket – fastsettes beløpet til kr 10 000.

Samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 blir dermed kr 40 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Endelig har kjøper krevd erstatning for utgifter til advokat på kr 59 000, jf. avhl. § 4-14. Det er vist til at de aktuelle manglene har tilknytning til arbeider som selger selv har utført på eiendommen. Nemnda kan ikke se at selskapet har bestridd selgers involvering på dette punktet, og legger dette til grunn som sannsynliggjort. Nemnda mener dermed at manglene må anses å ligge innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14, og at det foreligger ansvarsgrunnlag etter kontrollansvaret.

Når det gjelder selve utmålingen av erstatning for advokatutgifter skal det i tråd med praksis tas utgangspunkt i hvorvidt kjøper helt eller delvis har nådd frem med sitt krav. Kjøpers krav i klagen til nemnda er angitt til kr 217 750, mens nemnda har kommet til at prisavslaget skal settes til kr 40 000. Nemnda finner derfor at erstatningen passende kan settes til kr 10 000.

Nemnda bemerker ellers at kjøpers advokat ikke har opplyst om kostnadene til advokat helt eller delvis er dekket under en annen forsikring. Dersom kjøper har dekning for advokatkostnader under en annen forsikring, vil det normalt ikke være sannsynliggjort et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for denne posten. Nemnda viser til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader).

Nemnda tilkjenner derfor kr 10 000 i erstatning for advokatutgifter under forutsetning av at kjøper ikke får dekket denne kostnaden under egen forsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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