

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-526

29.6.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Fukt- og muggsoppskader på kaldloft – mangelfull ventilering – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig oppført 1989 samt modernisert i 2010, ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. og overtatt av kjøper den 10.9.21. I tilstandsrapporten ble det opplyst at takstmannen kun hadde inspisert kaldloftet fra takluken grunnet manglende gulv. Takstmannen skrev at taktroet var fra 2010/2011, og at misfarging i taktroet tydet på utilfredsstillende ventilasjon på kaldloftet (TG 2). Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved utførte arbeider i boligen, og særlig på kaldloftet. Feilene hadde bl.a. ført til større problemer med fukt, kondens og muggsopp på kaldloftet. Videre var spotter montert i himlingen mot loftet svidde, og det manglet ventilasjon i boligens 1. etasje. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget og at det forelå en vesentlig mangel, og det ble vist til at den manglende ventilasjonen var synlig for kjøper. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om manglende ventilasjon, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 352 080, samt forsinkelsesrenter fra 23.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av muggsopp og fuktproblemer på kaldloft, manglende ventilering i 1. etasje, samt avvik ved spotter, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nord-Norge, oppført i 1989 samt modernisert i 2010.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Velholdt og innholdsrik enebolig med fin utsikt og beliggenhet

(...)

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

(...) Takkonstruksjon, takteking, takluker, renner og nedløp:

Fabrikkframstilt mønet takkonstruksjon, såkalt takstolkonstruksjon, er kledd med taktro av tre. Kaldloft er kun inspisert fra takluke pga manglende gulv. Taket er tekket med shingel, opplyst 2010/2011. Takluke er låsbar og har tettelist. Renner og nedløp av plast fra byggeåret (...)

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 8.6.21, med befæringsdato 1.6.21. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

KONKLUSJON

Boligen som er bygget i 1989 er generelt oppusset mht overflater og installasjoner. Det er ikke registrert skader eller symptomer på skader, som kan ha konsekvenser for personlig sikkerhet ut over det som er nevnt i rapporten.

(...)

TAKKONSTRUKSJON

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Fabrikkfremstilt mønet takkonstruksjon, såkalt takstolkonstruksjon, er kledd med taktro av tre. Kaldloft er kun inspisert fra takluke pga manglende golv.

Vurdering

Isolasjonsplatene er dekket med sydde isolasjonsmatter som tilleggisolasjon. Loftet er luftet via gavlventiler. Misfarging i taktroa nord for mønet tyder på utilfredsstillende ventilasjon. Taktroa er opplyst skiftet i 2010/2011. med tilfredsstillende ventilering skulle ikke slik misfarging ha oppstått frem til nå, hvilket bekrefter utilfredsstillende ventilasjon.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales å bedre ventilasjonen av kaldloftet.

TG: 2

(...)

ELEKTRISK ANLEGG

Beskrivelse

Kombinasjon av åpent og skjult fordelingsnett sikret med automatsikringer i el-skap plassert i hallen. Luft til luft varmepumpe installert.

Vurdering

Det er ikke registrert skader på brytere eller koblingsbokser bortsett fra dekklokk på en utvendig kontakt som mangler. For nærmere kontroll av nettet anbefales en elsjekk ved installatør eller ved tilsyn fra kraftlinjeleverandøren.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp- og råteskader og utettheter i tak. Det var også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på/kontroll av el-anlegg og ventilasjon, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeider.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.21, og overtatt av kjøper den 10.09.21.

Kjøper har forklart at de kort tid etter overtakelsen merket at inneklimaet i boligen var dårlig. Ifølge kjøper kjentes luften tung og fuktig, og det skal ha vært fuktmerker i flere av vinduene i boligens 1. etasje.

Kjøper kontaktet takstmann A. for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann A. fant soppskader i taktroen, og prøver fra taktroen og fra vinduskarmen på soverommet ble sendt til Mycoteam for analyse. I analyserapport datert 19.10.21 sto det bl.a.:

VURDERING

Det er funnet moderat til rik vekst av muggsopp, svertesopp og/eller barksopp på prøvene tatt på kaldtloft. Det ble ikke funnet tegn til soppvekst på prøven tatt på soverom.

Årsaken til den observerte soppveksten er trolig kondensering av varm og fuktig luft mot kjøligere flater, men dette må avklares videre på stedet. For å unngå at slike skader oppstår på nytt er det viktig å finne årsaken til den høye luftfuktigheten på loftet.

All videre fukttilgang må stanses og soppveksten fjernes ved å foreta en grundig rengjøring av de angrepne områdene. Overflatesliping, eventuelt tørrissliping, kan være nødvendig for et fullgodt resultat. Trematerialer med eventuelle svekkelser pga. barksoppangrep må skiftes ut. Det er ikke behov for bruk av soppdrepende kjemikalier utover en mekanisk rengjøring.

For de fleste bygg er det viktig å sørge for tilfredsstillende lufting av loftet. Trange luftespalter og lukkede/tette ventiler hindrer luftgjennomstrømning, og øker risikoen for utvikling av soppskader på grunn av kondensering. Videre må varm og fuktig luft i boligrommene forhindres i å trenge gjennom utettheter i etasjeskillet opp til loftet.

Normalt vil muggsoppinfiltrert luft fra loft i liten grad trekke ned til boligrom, men risikoen øker om skadene for eksempel er i skråhimling inn mot boligrom, ved undertrykksventilering (f.eks. mekaniske vifter på bad eller kjøkken) av det tilstøtende boligrommet eller i forbindelse med enkelte værtypers. Hvor stor belastning det er i praksis kan man først fastslå ved å gjøre en utvidet vurdering av lufttransporten i huset.

I reklamasjonsrapport av 28.10.21 fra takstmann A., etter befaring 24.9.21 fremgikk bl.a.:

SKADEÅRSÅK OG OMFANG

(...) Like etter overtakelse av eiendommen ble det oppdaget følgende feil, mangler og skader:

- Omfattende soppskader i taktroa og på isolasjon i kaldloftet. Isolasjon som er avdekket har mye svarte flekker. Det ble tatt tape prøver og sendt til Mycoteam for analyse. Viser til rapport fra Mycoteam.
- Dampsperre i himling er ikke tett rundt rørgjennomføringer, spotter og ventil etter tidligere ventilasjon. I tillegg var det også hull ander steder i dampsperr.
- Kasser oppå spotter i himling ligger løs oppå dampsperra, er satt skjevt inn i forhold til taksperr, enkelte har svidde merker.
- Det er laget utsparing i taksperrers undergurt for å få plass til spotter. Utsparinger i taksperrers undergurt har svekket sperrers bæreevne
- Taksperra er kappet ved pipa i gradrenna, noe svekker takkonstruksjonen.
- Det mangler rafteapp i mot raftekasser, asfaltplata er ført opp mot taktroa, i tillegg så er raftekasser uten luftespalte.
- Avlufting av kloakk avsluttes med durgoverntil på kaldloft.
- Det er ikke isolasjon over ståldrager, noe som skaper kuldebro.
- Det mangler ventiler i alle rom i første etasje unntatt bad og garderobeskap der det er ventil i vindu fra tidligere, samt manglende ventiler i oppholdsrom og boder i kjeller.
- Bom (dårlig limt) og løse fliser i hall/gang.
- Lukkemekanisme i vindu i stue sør-vest er defekt
- Fuktskade i vindusforing inne på soverom.

(...)

Konklusjon/skadeårsak:

Direkte årsak til skadene er utett dampsperr i himling mot kaldloft, manglende ventiler i boligen, tette raftekasser og durgoverntil. Kombinasjon med utett dampsperr og manglende ventiler i boligen skaper pipeeffekt hvor varm og fuktig luft blir sugd opp til kaldloft, noe som fører til kondens- og soppskader. Taktroa er skiftet for ca. 10 års siden, da er spørsmålet om årsaken har vært det sammen da, var det på grunn av fukt og soppskader på kaldloftet og ble det utført tiltak for å hindre at skaden gjenoppsto.

Durgoverntil er montert på kaldloft noe som ikke er en gunstig løsning, varm luft strømmer gjennom ventilen og forsterker kondensering på kaldloftet.

Det kun en ventil i to av gavlene og det er boret tre små hull i gavel over stua.

En dampsperre er en plastduk som skal sitte på innsiden av isolasjonen, altså på den varme siden. Dampspærren skal være en helt tett plast, som teipes i skjøter og limes i kantene. Plastfolien skal forbli tett, så det skal ikke lage hull i den. En dampsperre skal sikre at den varme, fuktige inneluften ikke kan komme ut i isolasjonen. Isolasjonsmaterialet er nemlig kaldere enn inneluften og hvis varm luft møter kald luft, blir den til kondens, altså vann. Vann i isolasjonen betyr fukt i konstruksjonene. Det kan ende opp med råttent treverk eller muggsopp. Dampspærren er også med på å tette huset, slik at det ikke kan slippe gjennom kald luft utenfra.

Det er få ventiler i boligen, i oppholdsrom er det kun vinduer som kan åpnes. Dette fører til dårlig inneklima og luftlekkasjer med varm luft gjennom utett dampsperre i konstruksjonene.

Det ble registrert mye bom og løse fliser i hall/gang. Flisene er kan være limt mot et underlag som ikke er egnet for fliser. Fukt skade i vindusforing bør undersøkes nærmere, om tetting rundt vinduet er utført riktig.

Takstmann A. viste til tiltakene skissert i analyserapporten fra Mycoteam. Takstmann A. estimerte utbedringskostnadene til kr 500 000, og bemerket at det burde innhentes tilbud fra en entreprenør. Kjøper har fremlagt en faktura på kr 13 405 inkl. mva. for analyserapporten og reklamasjonsrapporten.

I en tilleggsuttalelse av 17.1.22 har takstmann A. forklart at:

Boligen har fått dårligere ventilasjon enn gjeldende tekniske krav på det tidspunktet da boligen ble oppført.

Boligen hadde med stor sannsynlighet spalteventiler i vinduer i alle rom, og antatt naturlig avtrekk med ventiler i himling i vaskerom og bad. I dag er det ingen ventilasjon av boligen på hovedplan.

Kjøper har lagt frem et pristilbud fra firma P. på kr 338 675 inkl. mva. Pristilbudet var basert på arbeidene skissert av takstmann A. og Mycoteam, men tok ikke for seg anbefalte tiltak i rapportene som ikke angikk fuktproblematikk.

Foretaket har opplyst at selger ikke var kjent med de påreklamerte forholdene, og har også uttalt at:

Anførte el-avvik stammer sannsynligvis fra montering av spotter/downlights, utført av elektrikerselskapet V. AS i 2020-2021. Det er ikke bestridt fra kjøpersiden at V. faktisk har utført arbeidet.

Til opplysning er kjøper orientert om adgang til å fremme direktekrav ovenfor utførende elektriker, dersom det skulle vise seg at arbeidet faktisk er utført i strid med gjeldene forskriftskrav, noe som for øvrig ikke er dokumentert.

Foretaket har vist til bilder av vinduene fra salgsprospektet, og bemerket at det var åpenbart at vinduene i boligens 1. etasje manglet ventiler.

Kjøper har lagt frem bilder tatt fra loftsluken i mai 2023, og en uttalelse datert 25.5.23 fra takstmann A. om at skadene var *"veldig synbart fra lofts luke åpning, og det er umulig å ikke kunne registrere at det er misfarging og soppdannelse i taktroa"*.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at selger og takstmannen kjente eller måtte ha kjent til fuktproblemene på kaldloftet og den manglende ventilasjonen i 1. etasje. Når det gjaldt skadene på loftet, var disse klart synlige fra takluken. Videre foreligger det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 338 675, samt for utgifter til fagkyndig bistand på kr 13 405, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 23.6.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., og at forhold som var synlige og som det var opplyst om, ikke kunne gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1. Det ble vist til at takstmannen opplyste om fuktproblematikk på kaldloftet, og at vinduene åpenbart ikke hadde ventiler. Ut over dette var ikke

de påreklamerte forholdene noe hverken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, kom sekretariatet til at selgers takstmann måtte kjenne til manglende ventilering av vinduene i boligens 1. etasje, jf. avhl. § 3-7, men at det ellers ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet påpekte at det var uklart om el-arbeidene faktisk var utført av et firma, og om soppskadene og de andre ufagmessighetene på kaldloftet var synlige fra takluken eller ikke.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fukt- og muggsoppskader på kaldloftet, mangelfull ventilasjon i boligens første etasje, samt avvik ved spotter.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene, og slik saken er forelagt nemnda er det ikke konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til verken fukt- og muggsoppskadene på kaldloftet, eller den mangelfulle ventilasjonen i boligens første etasje. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer. Nemnda er også enig i sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 relatert til spottene. Selv om selger i egenerklæringsskjemaet uriktig krysset av benektende for at det var utført arbeider på det elektriske anlegget, så kan ikke nemnda se at den uriktige opplysningen kan ha virket inn på kjøpet, all den tid det ikke er omtvistet at arbeidene ble utført av et godkjent elektrofirma. Også på dette punktet tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse.

Det er videre anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, og som selger identifiseres med, kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forhold. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Med henvisning til takstmann A.s uttalelse av 17.1.22 legger sekretariatet til grunn at boligen med stor sannsynlighet hadde spalteventiler i vinduer i alle rom i boligens 1. etasje, men at disse på et tidspunkt har blitt fjernet eller tettet. Vi legger også til grunn at den nåværende ventilasjonen i boligens 1. etasje er dårligere enn gjeldende tekniske krav på oppføringstidspunktet.

Foretaket har anført at det måtte ha vært helt "åpenbart" for kjøper at vinduene i 1. etasje manglet ventiler. Denne anførselen fremstår for oss som urimelig. Det er tilstrekkelig å vise til at den bygningssakkyndige takstmannen, som hadde som mandat å vurdere vinduer og VVS, heller ikke oppdaget den manglende ventileringen av vinduene. Det fremgår av avhl. § 3-10 tredje ledd at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Slik vi ser det, må selger på dette punktet identifiseres med takstmannens mangelfulle opplysninger, og foretaket har ikke oppfylt bevisbyrden med hensyn til manglende innvirkning, jf. avhl. § 3-7 første og andre pkt.

I takstmann A.s rapport er det beskrevet en rekke ufagmessigheter på loftet. I forbindelse med utførte arbeider har det oppstått flere utettheter i dampsperrer, og det har også blitt gjort inngrep i bærende konstruksjoner. I tillegg kommer arbeidene med spottene, som heller ikke fremstår fagmessig utført. Slik vi forstår kjøper, anføres det at takstmannen måtte ha sett disse ufagmessighetene, samt også soppskadene i taktroet.

Slik sekretariatet vurderer bildene i reklamasjonsrapporten, mener vi at det er ganske lett å se at det er tale om større soppskader, og ikke bare misfarging. Bildene ble tatt mindre enn 4 måneder etter at det ble holdt befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Når det er sagt, er vi usikre på om det var den samme delen av undertaket takstmannen hadde sett når han beskrev misfargingen på taktroet. I tilstandsrapporten sto det at takstmannen kun hadde inspisert loftet fra takluken, ettersom det manglet

loftsgulv. Om soppskadene og de andre ufagmessighetene på kaldloftet var synlige fra takluken eller ikke, kan vi vanskelig gjøre oss opp en mening om, slik saken er dokumentert. Vi ser ikke bort ifra at kjøpers påstand om at soppskadene var lett synlige fra takluken faktisk stemmer, men påstanden er ikke nærmere dokumentert, og vi kan ikke uten videre legge dette til grunn. Sekretariatet mener at det med fordel kunne vært lagt frem bilder tatt fra takluken, samt også uttalelser om forholdenes synbarhet fra de to takstmennene.

Vi må ta stilling til saken slik den er dokumentert for oss, og slik saken er dokumentert for oss anser vi det ikke sannsynliggjort at takstmannen måtte ha kjent til at det var mer omfattende feil ved kaldloftet enn opplyst, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt supplerende bilder av loftet. Nemnda forstår det slik at bildene er tatt 24.5.23 og 25.5.23 av henholdsvis kjøper selv og takstmann A. Det er også fremlagt en e-post av 25.5.23 fra takstmann A., hvor han fremholder at *"skadene er veldig synbart fra lofts luke åpning, og det er umulig å ikke kunne registrere at det er misfarging og soppdannelse i taktroa"*.

Nemnda har funnet det krevende å ta stilling til hvordan misfargingen og soppdannelsen på loftet fremsto i juni 2021, som er tidspunktet for takstmannens befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det er fremlagt noen bilder i takstmann A.s takstrapport av 28.10.21. Bildene, som er tatt under befaringen den 24.9.21, viser soppvækst i taktroa, men i likhet med sekretariatet finner nemnda det ut fra disse bildene vanskelig å ta stilling til om akkurat disse skadene var synlige fra takluken. Når det gjelder de nylig fremlagte bildene fra mai 2023, så er det sannsynliggjort at skadebildet – slik det fremstår i mai 2023 – er synlig fra takluken. Det er imidlertid ut fra de foreliggende dokumentene vanskelig for nemnda å ha en bestemt oppfatning av hvordan skadene eventuelt har utviklet seg i perioden fra juni 2021 til mai 2023. Det vises i denne forbindelse til at det i tilstandsrapporten av 8.6.21 under punktet om takkonstruksjon, er anbefalt å bedre ventilasjonen av kaldloftet, og det er videre opplyst følgende:

Misfarging i taktroa nord for mønet tyder på utilfredsstillende ventilasjon. Taktroa er opplyst skiftet i 2010/2011. Med tilfredsstillende ventilerings skulle ikke slik misfarging ha oppstått frem til nå, hvilket bekrefter utilfredsstillende ventilasjon.

Basert på de opplysningene som var gitt ved salget, måtte det følgelig legges til grunn at det var utilfredsstillende ventilasjon på kaldloftet, og det kan ikke sees bort fra at fuktproblematikken på kaldloftet har utviklet seg i perioden fra juni 2021 til mai 2023.

Etter en konkret vurdering, har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det var mer omfattende feil ved kaldloftet enn hva som var opplyst i tilstandsrapporten. Nemnda bemerker at vurderingen av saken er basert på sakens dokumenter, og det kan ikke ses bort fra at saken ville blitt bedre opplyst ved umiddelbar bevisførsel.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder sopp- og fuktskadene på kaldloftet og spottene. Når det gjelder de manglende opplysningene om den manglende luftingen av boligens første etasje har nemnda, som nevnt over, i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse hvor det heter:

Sekretariatet har for øvrig vurdert, men ikke funnet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble informert om at ventilasjonen på loftet var mangelfull, og om at den mangelfulle ventilasjonen allerede hadde ført til skader i form av misfarging. Disse opplysningene var etter vårt skjønn egnet til å virke urovekkende, særlig sett i lys av at takstmannens begrensede kontrollmuligheter. I nemndspraksis er det lagt til grunn at når det opplyses om et problem, aksepterer kjøperen langt på vei risikoen for problemets

omfang, jf. bl.a. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Sekretariatet er riktignok enige i at soppskadene var større enn hva kjøper rimeligvis kunne regne med, og at de øvrige forholdene heller ikke var påregnelige for kjøper, men vi understreker samtidig at bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de tilfellene der misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand er "utvilsomt", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Slik vi vurderer saken, foreligger det ikke et så stort misforhold at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Se til sml. FinKN 2020-888, hvor det ble opplyst om fuktmerker, svertesopp og misfarging på et undertak, men om at det siden hadde blitt gjort utbedringsarbeider for å avhjelpe problemene. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 for den manglende luftingen av boligens første etasje. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 15 000, og nemnda har kommet til at kjøper tilkjennes prisavslag på kr 15 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, og kravet tas til følge.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til fagkyndig bistand. Nemnda forstår det slik at kjøper har boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten § 2, og nemnda forutsetter at utgiftene er dekningsmessige under boligkjøperforsikringen. Det foreligger da ikke noe økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av foretaket. I den grad utgiftene helt eller delvis ikke er dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, så er nemnda enig i at kjøper kan kreve en forholdsmessig andel av disse dekket av foretaket. Dette gjelder i tilfelle den del av takstutgiftene som er knyttet opp mot den manglende luftingen av boligens første etasje.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).