

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-950

22.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – avvik ved tak og lekkasjer – rotteskader – opplyst om rotter – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-10, 4-12, og 4-19.

En tomannsbolig (to seksjoner) fra hhv. 1960/1998 ble solgt samlet for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt av 10.2.22. Det ble opplyst ved salget at seksjon nr. 1 opprinnelig var en hytte fra 1960-tallet som senere var tilbygget, mens seksjon nr. 2 var fra 1998. Den eldre delen ble beskrevet som et rehabiliteringsprosjekt med behov for *"en hel del kjærlighet og pleie før den kan tas i bruk"*, mens den nyere delen fremsto i normalt god stand uten behov for vesentlige oppgraderinger. I tilstandsrapporten sto det at det var funnet avføring fra rotte på loftet i den eldre delen, og i egenerklæringsskjemaet informerte selger om at det var *"er fanget noe rotter i underetasje og loft på (snr. 1) samt i åpen blindkjeller på (snr. 2)"*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. råteskader, feil ved tak, flere lekkasjer, avvik ved isolasjon, grunnmur, dør, stripet borebille, og setningsskader på bad. Det var kun rotteskadene som knyttet seg til den nyere delen av boligen (snr. 2). Kjøper mente at forholdene var upåregnelige, og at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at boligen var i påregnelig stand, og at selger hadde oppfylt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at avvik ved tak og lekkasjene utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 147 585, samt forsinkelsesrenter fra 20.7.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av følgende feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7:

- Rotteskader
- Avvik ved takkonstruksjon
- Manglende isolasjon
- Våt grunnmur samt utfordringer med dør i uthus
- Lekkasje fra garasjetak
- Mit/stripet borebille
- Lekkasje ved sørvegg
- Pipelekkasje
- Lekkasje ved vinduer på vestvegg
- Setningsskader på badet

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel tomannsbolig på Vestlandet med to seksjoner, hagestue/uthus, dobbelgarasje og naust, oppført i 1960/1998.

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

Nydelig sjøeiendom med idyllisk beliggenhet, naust og kai. Stor tomt med hage og dobbelgarasje. To boliger selges (...)

(...)

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Seksjon 1 har adressen (...) 595 og er opprinnelig en hytte oppført på 60-tallet og senere tilbygget.

Seksjon 2 med adressen (...) 593 ble oppført/ferdigstilt i 1998.

Seksjon 2 fremstår generelt i normalt god stand uten behov for vesentlige oppgraderinger. Seksjon 1 bør sees på som et rehabiliteringsprosjekt.

Bygget har fundamenter og grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner (Lecamurer på nyere del og betong på original del). Yttervegger er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner samt deler av original del av bygget (... 595) har originale yttervegger i murkonstruksjoner med tilbyggede deler av trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd utvendig med liggende trekledning. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakskonstruksjoner tekket med betongtakstein. (...)

(...)

STANDARD

(...) Tomannsboligen selges i sin helhet med to adresser. Det opprinnelige huset på eiendommen, seksjon 1, har adressen (...) 595 og er opprinnelig en hytte oppført på 60-tallet og senere tilbygget. Her trengs det en hel del kjærlighet og pleie før den kan tas i bruk, men her kan man lage det akkurat slik man ønsker. Den nyere delen av boligen, seksjon 2 med adressen (...) 593, ble oppført/ferdigstilt i 1998. Det trengs nok også pleie her for at boligen skal se dagens standard, men det er fullt mulig å flytte rett inn og bruke boligen fra første dag. (...)

I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdelene gitt TG 1 (grunn/fundament, krypkjeller, balkong, vinduer), eller TG 2 (drenering, ytterdører, loft, etasjeskiller, avløp, mv.). Rom under terreng og bad i snr. 1 ble gitt TG 3, og det ble bl.a. påpekt "flyvehull etter borebiller i bjelke øverst på vegg i bod som grenser mot blindkjeller". I rapportsammendraget sto det at snr. 2 (nyere del) generelt fremsto i normalt god stand uten behov for vesentlige oppgraderinger, mens snr. 1 (eldre del) burde sees på som et rehabiliteringsprosjekt. Takstmannen skrev at det var funnet avføring fra rotte samt noe fuktmerker på gavl ved pipe på loftet i snr. 1 (eldre del).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1997, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til skadedyr som f.eks. rotter, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Det er fanget noe rotter i underetasje og loft på (snr. 1) samt i åpen blindkjeller på (snr. 2).

Begge seksjonene ble solgt samlet for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt signert i februar 2022, og overtatt av kjøper den 25.3.22.

I tiden etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler:

- Rotteskader
- Avvik ved takkonstruksjon
- Manglende isolasjon
- Våt grunnmur samt utfordringer med dør i uthus
- Lekkasje fra garasjetak

- Mit/stripet borebille
- Lekkasje ved sørvegg
- Pipelekkasje
- Lekkasje ved vinduer på vestvegg
- Setningsskader på badet

Rotteskadene var det eneste mangelsforholdet som knyttet seg til snr. 2 (nyere del).

Foretaket har redegjort for når de ulike reklamasjonene ble mottatt:

Nøytral reklamasjon på rotter, avvik ved takkonstruksjon, våt grunnmur og vanskelig dør i utebod, samt defekt naustdør ble mottatt den 14.07.22. Det ble videre mottatt nøytral reklamasjon på lekkasje ved garasjetak og manglende isolasjon i deler av konstruksjonen den 13.09.22. Den 22.09.22 mottok vi videre en nøytral reklamasjon på mit/stripet borebille og lekkasje ved sørvegg. Lekkasje ved vinduer på vestveggen og setningsskader på badet hører vi derimot ikke om før i spesifisert krav den 26.06.23.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved bilder tatt av kjøper, en besiktigelsesrapport fra firma N. datert 4.7.22, samt ved en reklamasjonsrapport datert 24.10.22 og en tilleggsrapport datert 16.6.23 fra takstmann H.

I rapporten fra firma N. sto det bl.a.:

INFORMASJON OM SKADEN

(...) **Aktivitetsnivå**

Høyt

Årsak til aktivitet av skadedyr

Rotter kommer inn i boligen fra krypkjeller i åpninger mellom steiner og fjell. Videre tar de seg opp i åpninger i vegger og gulv. (...)

(...)

SKADEOMFANG

Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)

Rotter har ødelagt isolasjon i store deler av boligen i gulv, vegger og tak. Dette med ganger, urin og ekskrementer. Lukt enkelte steder etter avføring. Her har det vært alt fra lav, moderat til høy aktivitet av rotter opp igjennom.

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Basert på informasjon innhentet på besiktigelse konkluderes det med at utviklingstiden er 9-12 år. Dette kan endre seg ved ny informasjon i saken.

(...)

ANBEFALTE TILTAK

Anbefaler å sikre åpninger og hull i krypkjelleren. Mus trenger 6mm og rotte 12mm for å ta seg inn. Alle åpninger og sprekker i grunn og i grunnmur på disse åpningene bør sikres. Anbefaler å sikre etter hvert som det skal bygges opp igjen. Dette for at om ikke det blir sikret skikkelig i krypkjeller så kommer rotter iallefall ikke inn igjen hvor det er nytt. Sikres kan gjøres med finmasket netting i stål. Anbefaler å bruke rottefeller hyppig i krypkjelleren. (...)

(...)

ANDRE OPPLYSNINGER OG OPPSUMMERING

Andre opplysninger

Kunde melder om funn av rottespor i nykjøpt hus i alle vegger og tak de har åpnet. Kunde skulle utføre noe renovering, men pga funn og skader etter rotter er dette blitt mer omfattende enn planlagt. På befaringen

observerte teknikker at det har vært rotter her i flere år basert på observasjoner. I egenerklæring fra tidligere eier stor det at de har fanget noen rotter.

Fra reklamasjonsrapporten til takstmann H. hitsettes:

SKADEDYR – ROTTER

(...)

Konklusjon/utbedring

Vår vurdering er å rive overflater, isolasjon og plast på vegger mot nord og øst, og treveggen om sør, samt å desinfisere og luktsanere. (...)

(...)

TAKKONSTRUKSJON

(...) Under den første besiktigelsen ble det foretatt en måling av nedbøy i himling. Dette ble gjort i stuen der bjelkene har et spenn på 5,5 m. Der ble det funnet 8 cm forskjell på en bjelke. Over dette partiet er det synlig svai i taket. Denne er ikke registrert i Tilstandsrapporten. (...)

Konklusjon/utbedring

Vår vurdering er at takkonstruksjonen er fra tidlig 1960 tallet, og faller under lov om bygningsvesenet av 1924, som er beskrevet under "forskrifter". Bygningen er altså ikke underlagt gjeldende bygningslov, da denne kun gjelder for landets byer og 200 meter utenfor byggebeltet. Her er det brukt gjenbruksmaterialer, noe som var vanlig i etterkrigstiden og årene etter. Vi har vurdert at det skal byttes fagverk i stue sørvest og ved hall og soverom øst. (...)

(...)

HAGESTUE/UTHUS

Konklusjon/utbedring

Det er en lekkasje på murvegg mot nord, mellom ringmur og forskalingsblokker, samt lekkasje i alle 4 hullene som er kjerneboret i ringmuren. Dette må utbedres med å pusse vegg mot nord og male puss.

Alle borede hull må tettes fagmessig og dette kan gjøres med gysemasse.

På døren på vegg mot vest, må det byttes hengsle i bunn på dør mot nord. Denne kan bestilles gjennom Lyssand som er leverandør av døren, som er fra 2016. Døren har enkelte mindre skader i toppen. Dette må males/flikkes over. Det anbefales å sette inn en lufteventil i toppen av gavlvegg mot øst, når alle de utborede hullene er tettet.

(...)

LEKKASJE SØRVEGG

Kjøper har i ettertid tilsendt bilder som viser en lekkasje på sørveggen. Her er det synlige merker etter fukt, og det registreres åpning helt ut. Undertegnede har kun vurdert dette utfra bilder tilsendt fra kjøper som klart viser lekkasje og hull rett ut.

Denne ytterveggen er en vegg som får mye værpåkjenninger. Grunnen til lekkasjen antas å være utettheter i veggen. (...)

Konklusjon/utbedring

Her er vår vurdering å bytte kledning, lekter og vindsperre på øvre del av gavl (merket på bilde over), samt en fagmessig 2 trinns tetting i henhold til Sintef Byggforsk sin anbefaling.

(...)

MIT – STRIPET BOREBILLE

Det ble observert flyvehull etter stripet borrebille/mit på loftet. Loftsgulvet er angrepet og bør kjemikaliebehandle. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er nokså vanlig med forekomster av stripet borrebille i eldre boliger på Vestlandet. (...)

På loftsluken ble det observert mye flyvehull etter stripet borrebille og det nederste trinnet knakk under befaringen. Denne bør byttes.

Det ble også observert flyvehull i gulvet den første meteren på soverom mot nordvest. Det ble tatt hulltaking for å se omfang, men dette var bare de første 1-1,5 meter ut fra norlige vegg. Her er det medregnet å bytte 2 bjelker i bjelkelaget som er skadet av borrebille.

Konklusjon/utbedring

Vår vurdering er å kjemikaliebehandle skade av stripet borrebille på loftet, samt å bytte ut 2 bjelker i gulvet på soverom mot nordvest, samt bytte loftsluken. (...)

(...)

LEKKASJE PÅ GARASJE

Garasjen ble oppført i 2002, veggene er i mur og gulvet er støpt i betong. Takkonstruksjonen har saltak konstruksjon med takstoler, med undertak av sutak som er belagt med takstein. Garasjen står værhardt til. Øverst i mønet på innsiden av garasjen er det tydelige rennemerker av fukt. På besiktigelsen ble takstein skjøvet opp og mønestein demontert. Her var det klart at lekkasjen skyldes at primærtetting manglet mønebånd (figaroll), samtidig som sekundærtettingen ikke var fagmessig. (...)

Konklusjon/utbedring

(...) Tiltak er å demontere mønestein og øverste rekke med takstein på hver takside. Rengjøre sutakplate og plastduk. Prime lokalt på sutak der det skal tapes for å gi tilstrekkelig heft og tape overgang med fagmessig og godkjent tape. Deretter rengjøres taksteinen som er demontert tilstrekkelig så og figarollen legges slik at den dekker mellom overgang mellom taksteinene og klebes fast i taksteinen på begge sider. Deretter monteres mønestein som skrues med pakningsskrue og møneklammer. (...)

(...)

LEKKASJE VINDUER PÅ VESTVEGG

Konklusjon/utbedring

Her er det lekkasje på undersiden av alle tre vinduene. Det er ikke fagmessig tett rundt vinduene og spesielt på undersiden, er det svakt. En fagmessig løsning på en slik værhard vegg, er å montere vannbrett og beslag på topp og i bunn av vinduer. Vinduene må få fagmessig totrinns tetting. Dette vil bestå av en sekundærtetting av tape/fuge, samt en primærtetting av vannbrett/beslag og omramming.

Tiltak er å bytte det store vinduet i stuen, og rive omramming på sidene og montere vannbrett med beslag på oppsiden som skal ha et oppspor under kledning. På undersiden skal det monteres et vannbrett med oppspor i undersiden på vindu, samt oppspor på sidene. (...)

(...)

SETNINGSSKADE PÅ BAD/WC

Konklusjon/utbedring

Konstruksjonen har fått setninger på grunn av vekten av badet, samt at bjelkene er skjøttet. Gulvet er ikke bygd for å tåle 2 lag med støp og må pigges opp. Bjelkelag må byttes ut med nye bjelker med senteravstand på 30cm. Bjelkene legges hele mellom betongfundament. Det er kalkulert å legge sponplater på hele gulvflaten i 1. etasje samt å isolere. Asfaltplate på undersiden tettes fagmessig, det isoleres og kles med sponplater på oppsiden. Deretter støpes det nytt gulv med fagmessig fall og varmekabler. Så legges membran med oppkant på alle vegger, som flislegges, fuges og det legges sokkelfliser. Det beholdes eksisterende veggplater på alle vegger utenom nordvegg.

Takstmann H. estimerte samlede utbedringskostnader til kr 970 841 inkl. mva.

Takstmann H.s tilleggsrapport beskrev rotteskader i seksjon 2 (ny del). Utbedringskostnadene knyttet til den nyere delen ble estimert til kr 116 875 inkl. mva. Det sto bl.a. at:

KONKLUSJON

Det er også avdekket betydelige skader fra rotter i tilbygget del. Her fremstår det som at gnagerne har vært i etasjeskille under gang ved inngangsdøren der det har vært gulvvarme. Skadene skyldes manglende tetting

mot skadedyr i luftespalten under kledningen. At det mangler musebånd på boligen vurderes å være i strid med god håndverksskikk fra 1998 da tilbygget ble satt opp. Det er også noe svak tetting mot skadedyr mot grunn i krypkjeller, der rørføringer etc. går gjennom etasjeskillet.

(...)

UTBEDRING

Vi anbefaler at det åpnes opp i overflater i etasjeskille i liten gang ved inngangsdør mot øst, samt på soverom mot nord. Grunnet dårlig tilkomst i krypkjelleren på disse rommene, bør det åpnes fra oversiden. Belegg, sponplater, isolasjon og Eswa folien rives. Deretter bygges konstruksjonen opp igjen tilsvarende materialer. Det vurderes å legge parkett/laminat med varmemefolie under, som er en bedre egnet løsning enn Eswa folie, som normalt ikke blir bruk lenger. På soverommet og gang 2 legges det ikke folie. Gang 2 anbefales utbedres fra undersiden i krypkjelleren. Her byttes halvparten av isolasjonen ut. Det byttes også ut asfaltplater og lekter.

Kjøper har også lagt frem et pristilbud på kr 24 375 inkl. mva. datert 19.3.23 for utbedring av en pipelekkasje. Det ble også lagt frem uttalelse fra elektriker H., som beskrev arbeider med å rive og reetablere el-installasjoner.

Kjøper har presisert at det samlede prisavslagskravet utgjorde kr 1 066 673, før kostnadene til rotteskadene i seksjon 2 på kr 116 875 ble medregnet.

Foretaket har bemerket at det ikke var dokumentert at el-anlegget måtte skiftes som følge av rotter. Kjøper mente at det ikke var realistisk å ta vare på et eldre el-anlegg når så mange av overflatene måtte rives.

Foretaket har gjengitt uttalelser og forklaringer fra selger:

Det er som nevnt opplyst om rotter i både gammel og nyere del, og takstmann påpeker at det er avdekket avføring fra rotter inne i boligen. Rotter anses videre for å være et skadedyr, og det må kunne legges til grunn at den alminnelige boligkjøper forstår dette. Selger hadde videre ikke revet opp slik som kjøper har gjort, og kunne da umulig vite om skjulte skader. Vi bemerker for øvrig at gammel del kun har vært brukt som lager av selger siden 2014. (...)

(...) Selger sier for øvrig:

"Vi registrerer at det er avdekket noe nedbøyd tak i seksjon 1, men vi kan utfra bildene også se at det er gjort betydelige innvendige rivningsarbeider av kjøpersiden etter overtagelse. Vi kan ikke utelukke at det er med dette fjernet bærende konstruksjon og at taket derfor har fått en svikt. Hverken vi eller takstmann har registrert dette før salg. Taket er godt synlig fra bakkeplan i øst og fra terrasse på seksjon 2 i vest."

Selger er altså tydelig på at svai ikke var til stede i deres eiertid, og i og med at forholdet først oppdages ved oppussing og riving, finner vi ingen holdepunkter for at det foreligger en mangelfull opplysning (...)

(...) Døra fungerte fint i selgers eie, og ingenting er notert i overtagelsesprotokollen angående forholdet. Det er således like sannsynlig at vinden kan ha vrent opp døra etter risikoens overgang som før, og bevisbyrden ligger hos kjøper. (...)

(...) Selger har lojalt opplyst om det de vet, herunder at det er fanget rotter i både eldre og nyere del av tomannsboligen. (...)

Kjøper har anført at forholdene ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Det ble vist til at boligen hadde avvik fra avtalt og forventbar stand, og at selger og takstmannen kjente eller måtte ha kjent til at rotteproblemet var større enn opplyst, samt problemene med stripet borebille, manglende tetting og fuktskader på sørveggen og takkonstruksjonen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 1 147 585, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 20.7.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent for samtlige påberopte forhold, jf. avhl. § 4-19, og at reklamasjon for lekkasje i sørvegg ikke var fulgt opp tidsnok, jf. LH-2023-111133. Videre ble det anført at boligen var i avtalt og forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-10, samt at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Med tanke på boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, var boligen i avtalt og forventbar stand. Foretaket bemerket bl.a. at flere av de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 2. Det ble ikke gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Ved en eventuell utmåling måtte det gjøres et betydelig fradrag, og kjøper kunne ikke kreve dekket takstutgifter ettersom det var tegnet boligkjøperforsikring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for avvik ved takkonstruksjon, uthus, og lekkasjene. Sekretariatet kom imidlertid til at rotteskadene, stripet borebille, manglende isolasjon, og setningsskader på bad ikke utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste særlig til at deler av boligen var eldre, og at det ble opplyst om rotter ved salget, jf. avhl. § 3-10, og viste til sammenligning til bl.a. FinKN 2024-284 og FinKN 2024-381. Det var ikke gitt mangelfulle opplysninger som hadde virket inn på avtalen fra hverken selger eller selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for hhv. rotteskader i eldre og nyere del, manglende isolasjon, mit/stripet borebille eller setningsskader på badet.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse for disse forholdene. Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i nemndsansmodningen bl.a. knyttet til omfanget av rotteskadene, men mener risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene om dette var så konkrete at det ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Etter nemndas syn kan selger heller ikke ses å ha underkommunisert omfanget av rotter på eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Det vises her til den tydelige informasjonen som ble gitt i egenerklæringen, sammenholdt med at store deler av skadeomfanget først er avdekket etter inngrep i konstruksjonen.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at følgende forhold utgjorde mangler etter avhl. § 3-2 første ledd: Avvik ved takkonstruksjon (nedbøyning/svai i tak), taklekkasje i garasje, avvik ved uthus (vanninnsig), lekkasje sørvegg, pipelekkasje og vinduslekkasje vestvegg.

Nemnda er i utgangspunktet også for disse forholdene enig med sekretariatet og viser igjen til sekretariatets gode begrunnelse.

I etterkant av sekretariatets vurdering har foretaket dog fremsatt reklamasjonsinnsigelse mot bl.a. lekkasje ved sørvegg. Det er i brev av 20.9.24 fremholdt følgende:

Det anføres at det også er reklamert for sent på dette forholdet jf. avhl. § 4-19, og vi viser til at vi først mottar en nøytral reklamasjon på forholdet den 22.09.22, om lag 6 mnd etter overtagelsen.

Etter hva vi forstår igangsetter dog kjøper riving og oppussing raskt etter overtagelsen, og skade ved veggen burde således ha blitt oppdaget raskt. Det var også opplyst om registrert fukt i aktuelle vegg.

Spesifisert reklamasjon er ei heller fremsatt i tide, og vi viser til at forholdet er omtalt i nevnte rapport datert den 24.10.22, men som først fremlegges selgersiden den 26.06.23.

For så vidt gjelder den nøytrale reklamasjonen, har kjøper i brev til nemnda av 1.10.24 opplyst at de ulike overflatene ble revet til ulike tider av håndverkerne og at reklamasjonen ble fremsatt så

fort de oppdaget lekkasjen i veggen. Nemnda anser forklaringen plausibel, og kan ikke se at dokumentene i saken støtter en annen konklusjon.

Når det gjelder oppfølgingen av den nøytrale reklamasjonen, fremgikk det av denne at man skulle "komme tilbake til saken" og et "spesifisert krav" når rapport fra takstmann H. forelå. Den 23.5.23 ble det gitt beskjed om at kravet opprettholdes og nytt forhold reklamert over (rotter i ny del). Deretter kommuniserte partene på e-post 20.6.23 og 22.6.23 før rapporten ble oversendt 26.6.23. I lys av de omfattende og komplekse skadeforholdene, som i stor grad var skjult, har nemnda kommet til at reklamasjonen må anses rettidig. Nemnda finner derfor at kjøpers krav heller ikke kan anses bortfalt grunnet passivitet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet tatt utgangspunkt i rapport fra takstmann H., og pristilbud fra tømrerfirma:

Totalt utgjør disse kostnadene kr 217 246 inkl. mva.

Som takstmann H. påpeker i sin rapport, er utbedringsarbeidene i hovedsak lokale, og begrunner ikke et større standardfradrag. Etter en helt konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering har vi kommet til at prisavslaget, etter fradrag for egenandelen på kr 10 000 i avhl. § 3-1 fjerde ledd, passende kan settes til kr 175 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper tilkjennes ikke kostnader for fagkyndig bistand, da slike kostnader forutsettes dekningsmessige under boligkjøperforsikringen. I henhold til fast og langvarig nemndspraksis foreligger det da ikke et økonomisk tap hos kjøper som kan kreves dekket av foretaket. Se FinKN 2016-222, FinKN 2014-096, FinKN 2020-372 og FinKN 2020-547, samt for øvrig HR-2019-2386-A smh. HR-2020-443-U. Boligkjøperforsikringsselskapet er ikke part i saken, og det faller utenfor vårt mandat å ta stilling til om boligkjøperforsikringen kan kreve sitt tap dekket av foretaket.

Nemnda finner det utmålte beløpet på kr 175 000 både rimelig og forsvarlig, og fastsetter derfor prisavslaget etter avhl. § 4-12 i tråd med dette.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).