

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 214

20.10.10

Saken omhandler: Underdimensjonert bærebjelke i tilknytning til bjelkelag på bad 2. etg og kjøkken 1.etg. Selskapet har ved to anledninger tidligere utbetalt prisavslag til kjøper som følge av feil og mangler ved bad i 1.etg og bad i 2.etg.

Enebolig oppført i 1915 (ombygd/rehabilitert i 2003-2005), ble juni 2008 solgt "som den er" for kr. 5 000 000,-. Overtakelsen fant sted 12.12.2008. I desember 2008 ble det avdekket feil på boligens bad i 2.etasje samt lekkasje fra tak. Selskapet utbetalte kr. 93 500,- til kjøper for disse forholdene. I januar 2010 reklamerte kjøper igjen overfor selskapet over feil ved boligens bad i 1.etasje. I tillegg hadde det blitt avdekket at bærebjelke til tilknytning til bjelkelag på bad 2.etg og kjøkken 1.etg var underdimensjonert. Selskapet utbetalte kr. 77 000,- til kjøper for badet i 1.etasjen, men forliket innebar ikke noen utbetaling for underdimensjonert bærebjelke. Kjøper rekvirerte takstmann som konkluderte med at bærebjelken hadde blitt underdimensjonert ved flytting av bærevegg ved utvidelse av kjøkkenet i 2003. Selskapet avsto kjøpers krav knyttet til bærebjelke, og anførte at underdimensjoneringen skyldtes de arbeider som hadde blitt utført på badet i 2.etg. i regi av kjøper i 2010. Selskapets takstmann var av den oppfatning at håndverkeren som bygget det nye badet i 2.etg skulle ha forsikret seg om at bjelkelaget var dimensjonert for nytt påstøp før arbeidene ble igangsatt. I alle tilfeller hadde forholdet oppstått etter at kjøper hadde overtatt boligen. Etter et nytt avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet kom til at underdimensjoneringen av bjelkelaget hadde skjedd før kjøper overtok boligen, slik at forholdet kunne gjøres gjeldende overfor selger etter avhl. § 2-4 (2) og 3-1 (2). Videre var sekretariatet av den oppfatning at underdimensjonering av bjelkelaget måtte vurderes i sammenheng med de øvrige feil som hadde blitt avdekket ved boligen, slik at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og anfører at det ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9 må vektlegges at renovering av badet i 2.etasje var det som utløste forholdet. Selskapet er videre av den oppfatning at kjøpers tapsbegrensningsplikt ikke er overholdt, hvilket må få betydning for mangelsvurderingen. Kjøpers tapsbegrensningsplikt må også få betydning for utmåling av prisavslags størrelse. Kjøpers advokat er uenig i selskapets påstand vedrørende tapsbegrensningsplikt, og viser videre til at tapsbegrensningsplikten uansett ikke kommer til anvendelse ved utmåling av prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 48 150,- inkl. mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 25.08.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Når det gjelder selskapets henvisning til klagers tapsbegrensningsplikt etter avhendingsloven § 7-2 og skadeerstatningsloven § 5-1, bemerker nemnda at disse bestemmelsene som utgangspunkt omhandler lemping av erstatning, ikke prisavslag. Som det blant annet fremkommer av Rt. 2001 s. 369 og Rt. 2009 s. 286, kan det være vanskelig å skille mellom beføyelsene, men det vil under enhver omstendighet ikke være avgjørende for utfallet av denne saken.

I forhold til den materielle vurderingen av saken, står det for nemnda som helt sentralt at det ikke er fremlagt noen form for dokumentasjon som viser at en utbedring av den underdimensjonerte bærebjelken på det tidspunkt badet faktisk ble utbedret, ville blitt rimeligere enn det prisavslagskravet som nå er fremsatt.

Selskapets brev av 07.09.10 kan også forstås dit hen at selskapets klage overfor nemnda er grunnet i at det allerede er gitt et fullt og endelig oppgjør i saken ved de tidlige utbetalingene knyttet til baderommet, og at klager av denne grunn er avskåret fra å kreve prisavslag for den underdimensjonerte bjelken. Dersom en slik forståelse skal legges til grunn, bemerker nemnda at en underdimensjonert bærebjelke er å anse som et annet forhold enn lekkasje i bad. Klager er av denne grunn ikke avskåret fra å gjøre kravet gjeldende.

Konklusjon:

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-712

Enebolig ble juni 2008 solgt "som den er" for kr. 5 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... Enebolig oppført i 1915. Rehabiliter og oppusset i perioden 2003-2005 ... fremstår lys og tiltalende med god standard..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 2003 og hadde bodd i boligen i 4,5 år. Videre fikk kjøper opplyst:

"Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Begge bad nye i 2003.

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Ja. Alt fra grunn av fagfolk, har ikke firmanavn."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 13.05.2008 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

"Sammenfattet beskrivelse

... Boligen er opprinnelig fra 1915, men ble totalrehabiliteret/oppusset i 2003-2005... "

Kjøper overtok boligen 12.12.2008 (**bilag 1**).

I slutten av desember 2008 ble det avdekket feil på bad i boligens 2.etasje og kjøper reklamerte via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble utarbeidet skaderapport av Terje Bråthen i mars 2009 (**bilag 5**). Rapporten konkluderte med at bad i 2.etg hadde feil ved sluk, rør og overflater. Det ble også avdekket lekkasje fra tak.

I e-post av 20.05.2009 fra selskapet til kjøpers advokat, fremgikk det at selskapet hadde rekvirert takstmann Per Østern til å besiktige badet (**bilag 6**). Hans notat som det vises til e-posten er imidlertid ikke fremlagt overfor KKFE. I e-posten tilbudte selskapet kr. 93 500,- som fullt og endelig oppgjør for alle forhold som kjøper hadde reklamert over (bad 2.etasje og tak). Kjøper aksepterte dette forliket (aksepten er ikke fremlagt overfor KKFE).

I e-post av 12.01.2010 reklamerte Help Forsikring på vegne av kjøper på nytt overfor selskapet (**bilag 7**). Det ble reklamert over boligens bad i 1.etasje. Det hadde blitt avdekket lignende feil på dette badet som på bad i 2.etasje (feil ved sluk og rør). I tillegg hadde det blitt avdekket feil ved rør-i-rør anlegg i 2.etasjen. Kraner og koblinger hadde blitt montert utenfor fordelerskap. I tillegg opplyste kjøpers advokat at det etter utbedring av bad i 2.etasje hadde blitt observert sig i en av bæreveggene. Her ble det bemerket:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"...etter utbedring av bad i 2.etasje har det blitt observert sig i en av bæreveggene. Utførende håndverkerfirma har rekvirert bygningsingeniør til å vurdere konstruksjonen. Det antas at deler av bærevegg har blitt revet ved rehabilitering, og at ny drager er underdimensjonert..."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte befaringsrapport fra takstmann Rolf Ekholt datert 14.12.2009 (**bilag 8**). Rapporten vurderte feil på bad i 1.etasje. Takstmannen avdekket feil ved sluk og rør på bad i 1.etasjen. Rør mellom sluk og hjelpesluk var lagt med for lite fall samt at røret lå med svanke. Videre ble det registrert feil fall på gulv mot sluk. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 55 000,- eks. mva. Takstmannen registrerte også at rør-i-rør anlegg montert i husets 2.etasje ikke var i henhold til forskriftskrav, ettersom det ble registrert koblinger som hadde blitt montert utenfor fordelerskapet. Det ble anbefalt ytterligere undersøkelser av dette.

I e-post av 15.01.2010 varslet selskapet om at de ville rekvirere takstmann Østern igjen til å befare forholdene det ble reklamert over (**bilag 9**).

08.02.2010 ble det inngått forlik mellom kjøper og selskapet hva gjaldt bad i 1.etasje med en utbetaling på kr. 77 000,-. KKFE har kun mottatt e-post fra Karoline Winnæss til Thomas Nygaard datert 08.02.2010 kl. 15:36 (**bilag 10**), hvor det bekreftes at beløpet er lagt til utbetaling, samt e-post fra Nygaard til Winnæss av samme dato kl. 10.30 (**bilag 11**). KKFE har imidlertid ikke mottatt selve forliksavtalen (tilbud og aksept). I e-post fra Nygaard til Winnæss (**bilag 11**) ble det fra kjøpers side tatt forbehold om å komme tilbake til sig i bærevegg og underdimensjonert drager.

Kjøper rekvirerte ingeniør Geir Aaslund til å utarbeidet rapport over bærevegg og underdimensjonert drager datert 23.03.2010 (**bilag 12**). Av rapporten hitsettes:

"Sammendrag

... Kort beskrivelse av objektet:

Etter flytting av bærevegg ved utvidelse av kjøkken nede er den gjenværende bjelken underdimensjonert. Dette ble oppdaget på befaring i januar av meg og byggmester Crawford da jeg skulle se på arbeider han hadde utført på badet. Kunden har merket at det er problemer med trå dør til soverom, og gliper i list i gang utenfor bad. Begge i nærheten av underdimensjonert bjelke...

... Beskrivelse av de reklamerte forhold

... Beskrivelse/observasjoner:

Kjøkken er utvidet mot øst, og gammel bærevegg er fjernet. Jeg antar at utfra prospekt at dette er utført mellom 2003-2005. Gammel bærevegg er det jeg benevner som akse 2. Ved utvidelsen av kjøkkenet burde denne blitt forsterket. I dag ligger det en boks 4"x4" med to stående 2"x4" under, samlet ca b 10cm x h 20cm over et spenn på ca 3,5 m. Bjelkelaget under badet er 3" x 8". Denne er underdimensjonert og det er setninger på dør fra gang og inn på soverom 2 etg, samt glipe under list på bad...

... Vurdering av svikt mot referansenivå:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Som følge av tilsvaret til takstmann Aaslund påklaget kjøper selskapets avslag i brev av 03.06.2010 (**bilag 15**). Her ble det bemerket:

”Utført arbeid på bad tilsier ikke at denne type skjevheter skulle oppstå. Det anføres at setninger mest sannsynlig har vist seg tidligere, og at selger må ha kjent til forholdet.

Ved utvidelse av kjøkkenet har det uansett blitt benyttet bjelke som ikke er tilstrekkelig dimensjonert. Uavhengig av selgers kunnskap er dette et negativt avvik som må vurderes sammen med de øvrige mangler etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Krav om prisavslag fastholdes. Det kreves kr. 42.375,- tilsvarende anslåtte utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12(2)...”.

I e-post av 04.06.2010 oversendte kjøpers advokat utgifter til takstmann, og fremsatte et samlet krav på til sammen kr. 48 150,- (**bilag 16**).

Selskapet innhentet uttalelse fra takstmann Per Østern datert 16.06.2010 (**bilag 17**). Av uttalelsen hitsettes:

”Det var etter at nytt bad ble bygget at ”henget” i bjelkelaget skjedde og ble oppdaget. Henget i gulvet / bjelkelag er ved badet. Håndverkerne som bygget det nye badet burde forsikret seg om at bjelkelaget / den bærende konstruksjonen, var dimensjonert for nytt bad med påstøp. Selv om det gamle badet også hadde en påstøp. Jeg kan ikke huske (ved min første befarings) at det var heng eller nedbøy da. Etter det jeg kan huske informerte huseier meg, på min siste befarings, at nedbøyning hadde skjedd etter at nytt bad ble etablert. Ansvar for dette har, etter min mening, håndverkeren som bygget nytt bad. I så fall har forholdet oppstått etter at ny eier overtok boligen.”.

På bakgrunn av takstmann Østerns uttalelse avslo selskapet på nytt kjøpers krav i e-post av 16.06.2010 (**bilag 18**). Det ble vist til tidligere redegjørelser, og selskapet bemerket videre:

”Takstmann Østern har igjen uttalt seg om forholdet. Han uttaler at det var først etter at nytt bad ble bygget i 2.etasje at hengt i bjelkelaget skjedde. Dette hengt er ved nettopp dette badet. Håndverkeren som bygget det nye badet burde ha forsikret seg om at bjelkelaget/den bærende konstruksjonen var dimensjonert for nytt bad med påstøp.

Østern kan ikke huske at det var heng eller nedbøyning i bjelkelaget ved hans første befarings av det gamle badet i 2.etasje. Han skal ha informert kjøper på sin siste befarings at nedbøyning hadde skjedd etter at nytt bad ble bygget. Ansvar for forholdet som nå er avdekket må således etter vår vurdering ligge på håndverker som har bygget nytt bad.

Forholdet anses for å ha oppstått etter at kjøper overtok boligen, jfr. avhl. § 2-4(2), jfr. § 3-1(2)...”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 29.06.2010 (**bilag 19**). Av klagen hitsettes:

"Mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8

Selger har totalrehabilitert/oppusset boligen i 2003-2005. Kjøkkenet ble utvidet og bad ble renoveret. Ved denne type utvidelser og fjerning av bærevegger er det vanlig å konsultere en rådgivende ingeniør for å forsikre seg om at bærebjelke er riktig dimensjonert. Det legges også til grunn at selger har benyttet fagfolk, da det ikke er gitt opplysninger om egeninnsats av betydning utover garasjen.

Det anføres at selger må ha kjent til at bærebjelke er underdimensjonert.

Det legges til grunn at det kan være vanskelig for nemnda å ta stilling til selgers opplysningsmislighold. Dette forholdet kommer imidlertid i tillegg til tidligere mangler på badene i 1. og 2. etasje.

Mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt

Det er opplyst at begge disse badene er fra 2003, og "alt fra grunn av fagfolk".

Først ble det avdekket flere feil ved bad i 2.etasje ... Det ble senere oppdaget lignende problemer med bad i 1.etasje...

Protector har utbetalt henholdsvis 93.500 og kr 77.000,- for disse forholdene, mens anslåtte kostnader er enda høyere.

Kjøper la også merke til glippe under list til høyre for døra til badet, og hadde problemer med en trå dør til soverom. Ingeniør Aaslund og byggmester Thomas Crawford oppdaget at bjelke på underliggende kjøkken er underdimensjonert.

På bilder i prospekt synes det å være en sprekk på samme sted, men den har uansett utvidet seg siden overtakelsen. Dette til tross for at vekten av badet nå er langt mindre enn tidligere. Ved utbedring av bad i 2.etasje viste det seg at selger hadde lagt ny påstøp oppå eksisterende. Kjøper pigget opp begge lagt før det ble lagt ny påstøp.

Uavhengig av om selger var kjent med sprekker, og at problemet har utviklet seg etter overtagelse, er det på det rene at bærebjelke/drager på kjøkken er underdimensjonert. Gammel bærevegg er fjernet uten at bjelke er tilstrekkelig forsterket...

... Det anføres at dette er en byggefeil som må vurderes i sammenheng med tidligere feil ved bad, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 25.08.2010 (**bilag 20**). Sekretariatet kom til at underdimensjonert bærebjelke utgjorde mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av sekretariatets vurdering hitsettes:

”Det sentrale spørsmålet for sekretariatet i nærværende sak er hvorvidt den gjeldende bærebjelke/dragar på kjøkken (bjelkelag under bad) var underdimensjonert på det tidspunkt da kjøper overtok boligen i desember 2008, og om skadeforholdet av den grunn kan gjøres gjeldende som mangel overfor selger, jf. avhl. § 2-4 annet ledd, jf. § 3-1 annet ledd.

Kjøpers takstmann, Geir Aaslund, viser i sine rapporter av 23.03.2010 og 28.04.2010 til at bjelkelaget under bad ble underdimensjonert da kjøkkenet ble utvidet i perioden 2003-2005. Ved utvidelsen av kjøkkenet burde gammel bærevegg ha blitt forsterket, og bjelkelaget er underdimensjonert i forhold til kravene i teknisk forskrift fra 1997. Dimensjoneringen burde i følge Aaslund ha vært kontrollert ved flytting av bæreveggen. Aaslund bemerker også at med riktig dimensjonering ville bjelkelaget ha tålt utbedringen av baderommet i 2.etasje. Kjøpers takstmann, Per Østern, viser imidlertid i sin uttalelse av 16.06.2010 til at hengt i bjelkelaget først ble avdekket etter utbedringen av baderommet i 2.etasje, og at utførende håndverker til badet burde ha sjekket dimensjoneringen til bjelkelaget før arbeidet ble utført.

Slik sekretariatet leser uttalelsen til takstmann Østern, bestrides det ikke at bjelkelaget til baderommet faktisk er underdimensjonert. Sekretariatet legger derfor på lik linje med kjøpers takstmann til grunn at underdimensjoneringen av bjelkelaget skjedde ved utvidelsen av kjøkkenet en gang i perioden 2003-2005.

Ettersom skaden skjedde før kjøper overtok boligen, er sekretariatet av den oppfatning at skadeforholdet kan gjøres gjeldende overfor selger, jf. avhl. § 2-4 (2) og § 3 1(2). Selv om symptomer som heng/setninger først viste seg ved et senere tidspunkt, dvs. etter at bad ble utbedret i 2010, er sekretariatet av den oppfatning at skadeforholdet oppstod før overtakelsen og kan gjøres gjeldende som mangel overfor selger. Det vises i den sammenheng til avhl. § 3 1(2)2.pkt.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at underdimensjonering av bærebjelke skjedde før overtakelsestidspunktet, og at kjøper kan gjøre forholdet gjeldende som mangel overfor selger.

Når det gjelder mangelsvurderingen vil sekretariatet bemerke at det ikke har tilstrekkelige holdepunkter for å vurdere hvorvidt underdimensjonert bærebjelke er et skadeforhold som selger kjente eller måtte kjenne til etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at underdimensjonering av bærebjelke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet er enig med kjøpers advokat i at underdimensjoneringen må vurderes i sammenheng med de øvrige feil som er avdekket ved boligen, jf. forlik som er inngått mellom kjøper og selskapet i

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

tilknytning til boligens 2 bad. Vesentlighetskriteriet er etter sekretariatets syn oppfylt i dette tilfellet, jf. § 3-9, 2.pkt.”

Selskapet påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE i brev av 07.09.2010 (**bilag 21**). Her ble det bemerket:

”KKFE synes i sin anbefaling å legge avgjørende vekt på at underdimensjoneringen oppsto ved flytting av bærebjelke ved utvidelse av kjøkken i selgers eiertid. KKFE konkluderes således med at skaden oppstod i selgers eiertid, selv om den ikke gjorde seg gjeldende før i kjøpers eiertid da badet i 2.etasje ble renoverert.

Selskapet bestrider ikke i den videre vurdering av det avdekkede forholdet oppsto i selgers eiertid.

Imidlertid er selskapet av den oppfatning at det må vektlegges at renovering av baderom i 2.etasje utløste det avdekkede forholdet.

Som takstmann Per Østern skriftlig har uttalt i sakens anledning, så burde håndverkerne som renoverte badet i 2.etasje sjekket ut at dimensjoneringen var tilstrekkelig før arbeidene på badet ble påbegynt. Ansvarret synes således å ligge på ansvarlig håndverker.

Dersom dimensjonering av bjelkelag hadde blitt undersøkt før utbedring av badet fant sted, ville forholdet kunne vært utbedret for betydelig lavere kostnader. Selskapet er således av den oppfatning at kjøpers tapsbegrensningsplikt hjemlet i avhl. § 7-2 ikke er overholdt.

Det skal bemerkes at selskapet 03.06.2009 utbetalte fullt og endelig oppgjør for feil tilknyttet bad i 2.etasje. Ytterligere prisavslag for mangler i tilknytning til rør-i-rør system på dette badet ble utbetalt sammen med prisavslag for badet i 1.etasje 08.02.2010. Underdimensjoneringen av bjelkelaget skulle således vært avhjulpet med prisavslaget som er utbetalt, dersom ansvarlig håndverker hadde sjekket dimensjoneringen før utbedring ble igangsatt.

I et eventuelt prisavslag er det uansett selskapets oppfatning at det må gjøres fradrag for det faktum at tapsbegrensningsplikten ikke er overholdt ved at håndverker ikke undersøkte dimensjoneringen i forkant av utbedring.

Vi ber følgelig at nemnda vurderer hvorvidt kjøpers tapsbegrensningsplikt etter avhl. § 7-2 er overholdt, og om dette får betydning for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Nemnda bes videre om å ta stilling til prisavslagets størrelse.”

Selskapet kom med en tilleggsbemerkning i brev til KKFE datert 14.09.2010 (**bilag 22**). Her ble det bemerket:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Ved en inkurie har undertegnede feilaktig hjemlet tapsbegrensningsplikten til skadelidte (kjøper) i avhl. § 7-2. Den korrekte hjemmelen er skadeerstatningsloven § 5-1."

Kjøpers advokat kommenterte selskapets klage i brev av 14.09.2010 (**bilag 23**). Av brevet hitsettes:

"Etter vår oppfatning er sekretariatets avgjørelse riktig. Protector's brev inneholder derimot enkelte påstander som kjøper ønsker å imøtegå."

Det antas uomtvistet at bærebjelker/dragere er underdimensjonert og at dette oppsto i selgers eiertid, da bærevegg ble fjernet ved utvidelse av kjøkkenet.

Det bestrides at kjøper har misligholdt noen tapsbegrensningsplikt. Det bemerkes for øvrig at avhl. § 7-2 ikke kommer til anvendelse ved utmåling av prisavslag. Uansett var det ikke noe som tilsa at underliggende bæring var mangelfull, og det presiseres at badet nå er lettere enn tidligere, da støpen ikke lenger er like tykk. Det er heller ikke noe som underbygger at det ville ha blitt rimeligere å forsterke underdimensjonert drager før utbedring av badet."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt underdimensjonert bærebjelke i bjelkelag utgjør mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Dersom nemnda kommer til at det foreligger mangel bes nemnda om å ta stilling til prisavslaget størrelse.