

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1150

3.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Nyere enebolig – sviktende fundamentering og pågående setninger – selgers opplysningsplikt om tidligere utbedring – uenighet om utbedringsbehov – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Eidsvoll kommune oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 4,75 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.19. Ved salget ble fundamentering og etasjeskiller vurdert til TG 1, og det ble ellers ikke gitt risikopplysninger eller opplysninger om tidligere arbeider. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til tidligere skaderapporter, og om det hadde vært sprekker/skjeve gulv, el.l. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjevheter i etasjeskillet, og etter nærmere undersøkelser ble det avdekket svikt i fundamenteringen, og at tidligere eier av boligen hadde utført stabiliseringstiltak. Tidligere eier oppga at selger fikk opplysninger om utbedringsarbeidene ved kjøpet. Ifølge selger var det selgers ekskone som hadde *"ordnet med kjøpet av huset"* i 2015, og selger kjente ikke til dette. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med tiltakene som ble utført av tidligere eier, og at skjevhetene kun var av estetisk betydning. Nemnda kom til at det både var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 392 500, krav om erstatning for advokatutgifter kr 78 750, krav om takstutgifter, samt forsinkelsesrente fra 13.3.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sviktende fundamentering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Eidsvoll oppført i 2010. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble boligen beskrevet som en innholdsrik familiebolig, med normal standard og godt vedlikeholdt.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte bl.a. "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

I tilstandsrapporten ble "grunn og fundamenter" og "etasjeskiller" vurdert til TG 1. Det ble bl.a. opplyst om støpt betongsåle til isolert grunn, og at det ikke var avdekket noen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 750 000 ved kjøpekontrakt datert 13.5.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt i gulvet i et område fra 20 cm fra ytterveggene og innover. Kjøper gjennomgikk boligpermen og fant dokumentasjon fra U. AS som viste tidligere utbedringstiltak mot setningsskader utført i 2015. Det fremgikk av rapporten fra 2015, adressert til tidligere eier av boligen, at pukk/grus under dekket ikke var godt nok komprimert, og at det ble injisert skum slik at det igjen ble fast grunn under gulvet. Til sammen 196 kg masser ble benyttet.

Kjøper engasjerte U. AS på nytt som dokumenterte at husets betongplate hadde sunket 7 mm, mens yttervegg var stabil. Dette hadde medført hulrom under laminat og glipe mellom betongplaten og ringmur. Det ble også funnet 30 mm hulrom under betonggulv/isolasjon ved fundamentet. Sannsynlig årsak til hulrom under gulvet ble antatt å være mangelfull komprimering av masser innenfor ringmur fra byggeåret. U. AS ga pristilbud på stabilisering av fundamentet på kr 167 500 inkl. mva. Tilkomstkostnader var ikke medregnet.

Takstmann E. utarbeidet rapport etter befaring den 6.10.20:

Ringmur ligger ca. 10 mm lavere enn topp støpt plate / gulv og ringmur avsluttes ca. 50 mm inn for innside yttervegg. Ved utgang til terrassedør tilsier dette i hele dærråpningen, ca. 250 mm. Dermed oppstår en svikt i gulvet inn mot ytterveggene. Det er også avdekket en sprekk / åpning mellom ringmur og isolasjon på ca. 9-10 mm. Målinger av takhøyde i stue viser kun marginale forskjeller i rommet. Målt ved bruk av laser til +/- 3-4 mm. Heller ingen andre symptomer på bevegelser i yttervegg i forhold til gulv og listverk gulv. Den målte variasjonen i takhøyde tilsier at det ikke er symptomer på at yttervegg og ringmur har sunket vesentlig. Skulle ringmur og yttervegg sunket 10 mm slik målt høydeforskjell topp ringmur og plate tilsier, vill det gitt utslag ved måling av takhøyde innover i rommet og ved vegg mot kjøkken og gang.

Forholdet kan skyldes mangelfull komprimering for såle og ringmur. Ringmur vil derfor kunne ha satt seg noe mer enn massene under plata under og etter byggeprosessen. Setningene kan ha oppstått i byggetiden og den første tiden etter at bygget har blitt belastet med full konstruksjonstynge. Skjevhet gulv i rommet er målt til ca. 7 mm totalt. Denne målingen gjelder gulvoverflaten og gjenspeiler således kun skjevheter i den støpte gulvplaten. Høydeforskjell og svikt inn mot ytterveggene fanges ikke opp av dette. Sier ikke noe om ringmuren i forhold til den støpte platen.

En total skjevhet på 7 mm for total planhet for et bygg som har stått i 10 år, vurderes som innenfor hva som er normalt og som må aksepteres.

Forholdet vil over tid medføre skader i gulvkonstruksjonen. Sprekk mellom isolasjon og ringmur vil føre til at det oppstår en kuldebro. Kald luft fra grunnen vil trekke opp og medføre at gulvet ut mot yttervegg får en lavere temperatur. Her vil oppstå kondens og risiko for mugg og sopp over tid. Høydeforskjell og sprekk mellom ringmur og plate utgjør en byggefeil og et avvik som krever tiltak.

For å kunne avklare og om det er noen pågående setninger i ringmuren, må det foretas målinger over lengre tid.

Hulrom mellom underside støpt plate / isolasjon og komprimerte masse som er avdekket av U. AS, ref. deres rapport av 19.01.2020, vil over tid kunne føre til skader på den støpte platen og ytterligere skjevheter i denne. Tiltak for utbedring av dette avviket vises til rapport og kostnadsvurdering fra U. AS.

Det anbefales utført målinger av evt. Bevegelser i ringmuren. Må utføres ved etablering av fastmerker i ringmuren utvendig og målinger / nivellering over tid. Minst 12 måneder. Når det er konstatert at ringmur er stabilisert og ingen bevegelser i denne, må det utføres tiltak på gulv i stue og kjøkken.

I gang og vindfang hvor fliser vurderes at er utført avretting / påstøp som underlag for fliser også ut over topp ringmur. Her er ikke avdekket noe oppsprekking og antatt er sprekker og evt. høydeforskjeller her utjevnet ved flislegging.

Tiltak anbefalt av U. AS for utbedring hulrom under plate utføres først.

Når dette er utført kan gjennomføres tiltak i stue og kjøkken.

(...)

Totale kostnader tiltak som beskrevet over inkludert kotnader til måling av setninger er kalkulert og estimert på bakgrunn av erfaringspriser og kjente kalkulasjonsverktøy til total kr 225 000,- inkl. mva.

I tillegg kommer kostnader utbedring hulrom under støpt plate beskrevet av U. AS

Selskapet har fremlagt et teknisk notat fra intern takstmann T. datert 7.5.20, som kun vurderte skjevhetene, og konkluderte med at disse ikke avvek fra normalkrav.

Selskapet fremla senere et nytt notat fra takstmann T. datert 9.10.21, hvor takstmannen opprettholdt sin vurdering. Fra notatets punkt "4. Konklusjon" hitsettes:

4.1 Ringmur og innvendig gulv er utført på tradisjonelt vis og det kan ikke vises til noen konstruksjonsfeil. De erfaringer som er med bygget viser er at massene inne i ringmuren kunne vært bedre komprimert. Bygget har nå stått i over 10 år, og det er ikke påvist eller sannsynlig at det er pågående setninger.

4.2. Betonggulv og ringmur vil kunne sette seg forskjellig slik at differensielle setninger oppstår. Det er målt avvik fra totalplanet på 7 mm. Dette er mindre avvik enn det som vurderes som normalt ved nybygg.

4.3. Parkett har fått hulrom ved balkongdør og i hjørne H1. Dette utbedres lokalt hvis eier ønsker å utbedre dette.

4.4. Sprekk/ glippe mellom betonggulv og ringmur utgjør ingen feil/ mangel og er normalt.

4.5. U. AS/Floorlift og Takstmann E. beskriver skadeomfanget motsatt hvor U. AS beskriver at betongplaten har sunket og takstmann E. beskriver at ringmuren har sunket. Avvikene som beskrives er små og innenfor det som vurderes som normale avvik.

4.6. Det er ikke påvist og konstruksjonen er bygget slik at kondens/ fukt ikke vil trenge inn i betonggulvet.

4.7. De utbedringsmetoder og kostnader som beskrives frarådes på det sterkeste.

Notatet ble forelagt takstmann E., som i e-post av 26.10.21 bl.a. uttalte følgende:

Undertegnede har målt glippe mellom ringmur og isolasjon/ innvendig plate på ca. 9 mm. Takstmann T. hevder dette er en normal størrelse på sprekk mellom ringmur og plate. Undertegnede deler ikke den oppfatningen. At her vil være en glippe på 1-3 mm er normal. Men en sprekk på 9 mm er ikke normalt og kan ikke relateres til krymp eller tørk i betong. Dette vurderes å skyldes bevegelser, evt. mangelfullt utført arbeide.

Sprekk / åpning mellom såle og betonggulv, samt at fuktsperre under betongdekke og fuktsperre yttervegger er ikke sammenhengende, gir mulighet for fukttransport opp i overflate gulv og risiko for kondens og fuktskader over tid.

Erfaring fra tilsvarende har vist at fukt i grunn under dekke, samt fuktig og kald luft fra grunnen, lekker opp og gir fukt og kondensskader på flater gulv og nedre del yttervegger. Fukt fra massene under gulv og ringmur transporteres opp ved vanndampdiffusjon og ved vanndamptransport luftstrømmer (fuktkonveksjon). (Firma T.) som utfører bevegelsesmålinger har også registrert merkbar trekk i sprekk mellom ringmur og støpt plate. Ut i fra dette menes at tiltak er påkrevet for tetting av sprekk og etablering av sammenhengende diffusjonstetting.

(...)

7mm retningsavvik i et rom vil kunne være innenfor normalt, men hulrom under dekke sammen med pågående bevegelser er ikke noe som skal kunne påregnes.

(...)

Utførte målinger og pågående målinger viser fortsatt bevegelser i bygget.

(...)

Undertegnede er ikke enig i at dette er noe som skjer og nærmest må kunne forventes ved nybygg. Undertegnede mener avviket krever tiltak og nødvendig tiltak tilsier at parkett på gulv må tas opp for utbedring og legges nytt. Lokal utbedring ikke mulig da flere yttervegger i stuen er berørt.

(...)

Jeg kan være enig i at det ikke er påvist noen konstruksjonsfeil i forhold til valgt metode. Det er påvist mangelfullt utført komprimering av masser før etablering av ringmur og før etablering av betonggulv. Dette har ført til setninger de første årene og U. AS som følge av dette utbedret stabilisering / understøttelse av dekke i 2015. Dette er ikke normalt og noe som skal kunne forventes. Det skyldes håndverkerfeil.

Det pågår langtidsmålinger av bygget. Rapport fra (Firma T.) datert 25.10.2021 viser målinger som har pågått i 93 dager at det fortsatt er bevegelser i bygget. Spesielt i hjørne hvor undertegnede har foretatt hull i gulv inn mot yttervegg og målt sprekk og høydeforskjeller (H1) er det urovekkende bevegelser. Dette er område hvor også U. AS bl.a. utførte målinger.

Målinger må derfor gjennomføres gjennom vinteren og våren for å kunne avklare om det stabilt i grunnen eller ikke. Pr. i dag ikke grunnlag for å kunne hevde at bygget er stabilisert.

(Firma T.) har også konstatert sprekk mellom ringmur og plate på mark og de har registrert merkbar trekk i denne sprekken.

Undertegnede mener derfor det er grunnlag for å stå ved opprinnelig konklusjon og kostnader i rapport av 30.11.2020.

Takstmann E. fakturerte kr 4 550 inkl. mva. for vurderingen.

Kjøper fremla i tillegg en rapport fra firma T. av 25.10.21, som hadde foretatt langtidsmålinger av bevegelser i boligen siden juli 2021. Det fremgikk av rapporten at det hittil var registrert bevegelser på mellom 2 mm og 6,5 mm på de utplasserte sensorene i boligen. Bevegelsen hadde eskalert den siste tiden, og fikk det største avviket i september.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

(..) nei, dette er ikke kjent for meg. Ser at det i følge kjøper har blitt utført noe av U. AS i 2015. Dette kjenner jeg ikke til, så det må være min ekskone som har gjort dette, da vi bodde der sammen. Så vidt jeg vet har det ikke vært utført noen bygningsmessige arbeider.

(...)

Jeg vet ikke hva slags setningsskader det er snakk om, jeg har ikke lagt merke til noen skjevheter i det hele tatt i det huset.

(...)

Dersom tidligere selger (som jeg og min ekskone kjøpte av) overleverte noe informasjon om dette, så har ikke jeg fått med meg deg. Det var stort sett min ekskone som ordnet med kjøpet av huset, men jeg vil tro jeg hadde fått høre om dette, dersom det var som kjøper sier en vesentlig mangel på huset.

Tidligere eier, som selger kjøpte boligen av, har gitt følgende forklaring:

Setningsskaden ble som skrevet utbedret av U. AS i 2015, og dette var en kost jeg måtte ta selv da jeg ikke klarte å reklamere på noen.

Kostnaden med utbedring utgjorde også grunnen til at jeg måtte selge huset.

(...)

(U. AS) kom og borret langs grunnmuren på hele huset og blåste inn mye skum. Fakturaen der skal ligge i huspermen som fulgte med huset. (...) Isolasjon under støpt plate er lagt av meg, med venner.

(...)

1. Ja. (Selger) og (selger) var informert om at boligen gulvet i boligen hadde sunket og skulle bli hevet.

2. Ja, dem var informert om at faktura på utført arbeid på stabilisering/heving av gulv lå i husperm i tilfelle det skulle bli problemer.

3. Ja, dem var informert på den måten at det ble pratet om, og at jeg ikke ønsket å selge huset, men at jeg valgte å selge pga at det kom en stor kostnad på å gjøre dette skikkelig. Dem var også innom under arbeidene for å se. I tillegg sendte vi meldinger på facebook der han lurte på når jeg var ferdig med arbeidene da dem hadde lyst til å ta over huset så kjapt som mulig.

(...) Det var også en til som var interessert i huset mitt men han valgte å ikke kjøpe det etter å ha ringt meg og spurt om hva som hadde skjedd, (...).

Det ble fremlagt Facebook-meldinger mellom selger og tidligere eier.

Kjøper har startet setningsmålinger som først ville være ferdige i mars 2022.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at tidligere tiltak måtte ha vært kjent for selger, og at det samlede avviket var vesentlig. Kjøper viste til at selger hadde vært nabo med tidligere eier før kjøpet av boligen i 2015, og at setningsproblemene var en kjent sak. Kjøper viste også til forklaringen fra tidligere eier. Forholdet var mer alvorlig enn selskapet ga uttrykk for, det var bl.a. avdekket sprekke mellom ringmur og støpt plate som på sikt ville medføre skader i gulvkonstruksjonen som en følge av kondens, mugg og sopp. Kjøper hadde iverksatt setningsmålinger som først ville avklares i mars 2022, og saken var begrenset til det skadeområdet som var avklart og dokumentert per i dag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 392 500, krav om å få dekket takseringskostnader på kr 11 838, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 78 750, utgifter for ny uttalelse fra takstmann på kr 4 550, samt forsinkelsesrente fra 13.3.21, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at skjevhetene lå innenfor det normale, og selger hadde ingen kjennskap til forholdet. Selskapet viste til at det var selgers ekskone som hadde tatt seg av kjøpet av boligen i 2015. Det var ikke grunnlag for å se bort fra vurderingen til selskapets takstmann. Det forelå dermed ikke en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet anførte videre at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, ettersom den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda en avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet konkluderte med at det forelå mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det var sannsynliggjort at selger kjente til tidligere tiltak utført av tidligere eier, og at det var tale om et alvorlig avvik ved boligens fundamentering, jf. LG-2018-153733 og FinKN 2021-499.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet sviktende fundamentering for en enebolig oppført i 2010.

Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke finner grunnlag for å avvise saken, jf. selskapets anførsler i klagen til nemnda. Slik nemnda ser det, kan saken forsvarlig avgjøres på bakgrunn av sakens dokumenter.

Nemnda bemerker at det er uenighet mellom kjøpers takstmann og selskapets takstmann om omfanget av det mangelfulle forholdet i den foreliggende saken. Slik nemnda ser det, er det enighet om at overflateskjevhetene ligger innenfor hva som er normalt. Dette forholdet utgjør følgelig ingen mangel. Nemnda finner det imidlertid sannsynliggjort, slik det er redegjort for av takstmannen som er engasjert av kjøper, at det utgjør en mangel som må utbedres at det er en høydeforskjell/vertikal forskyvning målt til cirka 10 mm mellom topp ringmur og topp betonggulv

ved skjøtt hvor betonggulvet er høyest. Det vises til vedkommende takstmanns e-post av 26.10.21, hvor det heter:

Sprekk / åpning mellom såle og betonggulv, samt at fuktsperre under betongdekke og fuktsperre yttervegger er ikke sammenhengende, gir mulighet for fukttransport opp i overflate gulv og risiko for kondens og fuktskader over tid. Erfaring fra tilsvarende har vist at fukt i grunn under dekke, samt fuktig og kald luft fra grunnen, lekker opp og gir fukt og kondensskader på flater gulv og nedre del yttervegger. Fukt fra massene under gulv og ringmur transporteres opp ved vanndampdiffusjon og ved vanndamptransport luftstrømmer (fuktkonveksjon). (Firma T.) som utfører bevegelsesmålinger har også registrert merkbar trekk i sprekk mellom ringmur og støpt plate. Ut i fra dette menes at tiltak er påkrevet for tetting av sprekk og etablering av sammenhengende diffusjonstetting.

Nemnda kan ikke se at dette er imøtegått av takstmannen som er engasjert av selskapet i noen av hans redegjørelser på en slik måte at vurderingene til kjøpers takstmann ikke kan legges til grunn, og nemnda finner det sannsynliggjort at det på dette punktet foreligger en mangel som må utbedres. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at det før etablering av ringmur og betonggulv var utført mangelfull komprimering av masser, noe som har ført til setninger de første årene etter boligens oppføring, og som U. AS utbedret/stabiliserte ved arbeidene i 2015. Slik det også er redegjort for av takstmannen som er engasjert av kjøper, et det sannsynliggjort at den mangelfulle komprimeringen av masser skyldes håndverkerfeil. Ut fra langtidsmålingene som er iverksatt, er det videre sannsynliggjort at det fortsatt er bevegelser i bygget, og det kan på tidspunktet for nemndas avgjørelse ikke konstateres at bygget er stabilisert.

Sekretariatet kom til at det var gitt ufullstendige og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det fremgår følgende av sekretariatets vurdering på dette punktet:

Når det gjelder vurderingen av selgers opplysningsplikt, så mener vi at det må legges til grunn at selger var kjent med tidligere problematikk og utbedringstiltak utført av U. AS i 2015. I alle tilfeller finner vi at det var grovt uaktsomt av selger å ikke videreformidle opplysningene ved salget. Etter hva vi forstår ble U. AS sine arbeider i 2015 ferdigstilt kort tid før selgers kjøp av boligen. Det vises til at rapporten forelå og må anses som kjent for selger, og fremlagt korrespondanse mellom selger og tidligere salgsledd viser at arbeidene var et tema før salget. Vi mener at selger skulle videreformidlet informasjonen knyttet til tidligere arbeider, og selger hadde også en klar oppfordring til dette i egenerklæringsskjemaets pkt. 7 og pkt. 21. Se bl.a. FinKN 2015-315, FinKN 2016-109 og FinKN 2019-433. Avkryssingene i seg selv er dermed objektivt sett uriktige. Avvik og tidligere utbedringstiltak ved husets grunnkonstruksjon er så vidt vesentlige opplysninger for en boligkjøper, at det er uten betydning om selger eventuelt var av den oppfatning at forholdene var fullgodt utbedret. Se også nemndas betraktninger i FinKN 2018-124. Kjøper må få anledning til selv å vurdere betydningen av opplysningene vedkjøpsbeslutningen. Når han ikke gis denne muligheten foreligger det en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Bevisbyrden for manglende innvirkning er ikke oppfylt fra selskapets side, og det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på opplysningene som er gitt av den tidligere eieren sett i lys av den fremlagte korrespondansen mellom tidligere eier og selger i den foreliggende saken. Slik nemnda ser det, taler den fremlagte korrespondansen for at selger var kjent med utfordringene med boligens fundamentering som den tidligere eieren engasjerte et firma for å utbedre. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda finner også at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet som nemnda i hovedtrekk slutter seg til. Nemnda presiserer at den har tatt i betraktning også vurderingene som er fremlagt av selskapets takstmann, men slik nemnda ser det er det i motsetning til hva selskapets takstmann legger til grunn, sannsynliggjort at det foreligger mangler ved fundamenteringen som må utbedres.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er krevd dekket utbedringskostnader på kr 392 500 samt utgifter til takstmann med kr 11 837,50. Kravet tas til følge og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 404 337,50. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for standardhevingsfradrag.

Kjøper har videre krevd erstattet advokatutgifter på kr 78 750, samt utgifter til supplerende merknader fra takstmannen på kr 4 550 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14. Nemnda tar kravet til følge da vilkårene for å tilkjenne erstatning anses oppfylt. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda finner at utgiftene til advokat har vært nødvendige, og nemnda legger til grunn at advokatkostnadene ut fra det opplyste rent faktisk er dekket av kjøper. Videre vises det til at selskapet ikke har bestridt erstatningskravet – verken kostnadene til advokat eller de supplerende kostnadene til takstmannen.

Oppsummeringsvis tilkjennes kjøper prisavslag med kr 404 337,50 og erstatning med kr 83 300 for advokatutgifter og supplerende utgifter til takstmann. Det er også krevd forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).