

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-776

31.8.2021

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

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

Fritidsbolig – ulovlig oppført terrasse og takoverbygg – feilkonstruert takoverbygg – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-13, og 4-14.

En fritidsbolig i Færder kommune oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 7,275 mill. og overtatt av kjøper i overgangen mai/juni 2019. I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse og tak, manglende tillatelser, og manglende ferdigattest. Etter overtakelsen ble det avdekket at takoverbygget på terrassen var feilkonstruert og ikke byggesøkt, samt at selve terrassen ikke var oppført i henhold til byggetillatelsen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at fritidsboligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med. Selskapet har erkjent ansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av at det ble gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til arbeider ved terrassen, men har for øvrig bestridt ansvar i saken. Partene var bl.a. uenige om det var sannsynliggjort hvorvidt kommunen ville gi dispensasjon for forholdet, og om vilkårene for å heve kjøpet var til stede. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving og erstatning, subsidiært krav om prisavslag for utbedringskostnader, med tillegg av saksomkostninger og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig oppført terrasse og ulovlig oppført og feilkonstruert terrasseoverbygg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Færder kommune oppført i 1999. Dagjeldende reguleringsbestemmelser innebar at hyttas bebygde areal (BYA) ikke kunne overstige 100 kvm.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

STANDARD

Lys delikat hytte som er velholdt og holder en meget god standard. Interiøret i hytta er utført av H. Åpen planløsning kjøkken og stue (...)

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 23.6.1999. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Fra tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann S. datert 30.4.19 hitsettes:

OM TOMTEN

Tomten er på 1552,2 m2 beholdt som naturtomt med terrassearealer på ca. 85 kvm på øst og sydsiden i av hytta. Gruslagte biloppstillingsplasser rett ved hytteveggen.

(...)

BALKONGER, TERRASSER O.L.

Beskrivelse: Veranda er i bra stand, foruten normal slitasje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Antatt normal levetid / påregnelig reparasjon for balkong/terrasse/veranda i tre 25 - 50 år. Veranda er på ca. 85 kvm, med noe takoverbygg. Det er stor lysåpning i rekkverk, som det må tas hensyn til.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte hytta i 1999, og at selger hadde benyttet hytta siden da. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om utførte arbeider på bl.a. terrasse og tak i skjemaets pkt. 11. I skjemaets pkt. 16 hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. manglende tillatelser vedrørende eiendommen. Det ble også krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. manglende ferdigattest i skjemaets pkt. 20.

Hytta ble solgt "som den er" for kr 7,275 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.19, og overtatt av kjøper i overgangen mai/juni 2019.

I forbindelse med at kjøper skulle skifte noen terrassebord i 2019, oppdaget kjøper at utestuen inkl. takoverbygget var feilkonstruert, samt at takoverbygget ikke var omsøkt.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 10.1.20.

Samme dag som forholdet ble påreklamert hadde kjøper mottatt en reklamasjonsrapport fra takstmann W. I reklamasjonsrapporten sto det bl.a.:

KONKLUSJON

Registreringen har avdekket at overbygget har feil og svikt i forhold til overbyggets referansenivå når det gjelder oppbygging/understøttelse. Hva gjelder vurdering av feil og mangler iht avhendingsloven og vedlagte dokumentasjon er utenfor takstmannens mandat og således ikke tatt stilling til. På denne bakgrunn og iht mandat er det konstatert at overbygget ikke er oppført iht gjeldende forskrifter eller god byggeskikk gjeldende på oppføringstidspunktet. Andre forhold som evt. omtales i rapporten og som gir grunnlag for vurdering av mulig svikt, er ikke behandlet her og faller utenfor denne rapportens mandat. Referansenivå for del med terrasse med overbygg er satt til gjeldende forskrifter og god byggeskikk i 2005. For opprinnelig terrasse er referansenivået 1999. Det tas forbehold for evt. følgeskader som evt kan dukke opp når man griper videre inn i konstruksjonen ifm utbedring.

Det konkluderes ved at overbygget må understøttes på forsvarlig måte både i gavl og inn mot yttervegg til selve hytten. Gavlvegg må understøttes midlertid, terrassebord skjæres av og det må suppleres med nye lastberegnet dragere under gavlveggen. Disse må antas fundamenteres med 3 til 4 nye pilarer om ikke beregning av tverrgående utkraging av terrassedragere beregnes til å kunne bære belastningen av overbygget i gavlveggen. På langvegg må det og terrassebord under vegg fjernes og legges nye dragere oppunder vegg. Stolpe inn mot yttervegg til hytten må også fundamenteres forskriftsmessig. Stolper under dragere må festes forskriftsmessig til stolpeskoene og stolper må festes forskriftsmessig til overliggende. Anlegg for terrassebord inn mot yttervegg må skiftes og understøttes forskriftsmessig. Drager i mønet til overbygget er ikke understøttet/utvekslet forskriftsmessig i gavl og opplegg mot yttervegg til hytte er det ikke mulig å vurdere uten å åpne selve konstruksjonene og det tas forbehold om dette punktet. Mulig skjult feil/svikt.

Med tanke på summen av ovenstående vil det være naturlig å vurdere riving av overbygg og del av terrassen som overbygget er plassert på for så å bygge alt opp på nytt. Det er utarbeidet kostnadestimat over dette av byggmester/entreprenør som konkluderer med riving og ikke utbedring. Se dette for estimerte kostnader.

Det ble også lagt frem to tilbud fra firma A. Det første tilbudet gjaldt ny fundamentering og oppretting av utestue, mens det andre tilbudet gjaldt riving og demontering, samt gjenoppbygging

av overbygget tak/utestue. Arbeidene ble priset til hhv. kr 48 585 inkl. mva. og kr 288 000 inkl. mva.

Det ble sendt prosessvarsel til selskapet den 7.4.20. I prosessvarselet ble det gjort gjeldende at det var grunnlag for heving.

Selskapet rekvirerte takstmann V. for befaring og vurdering av forholdene. Ved undersøkelser i byggesaksmappen avdekket takstmann V. avvik mellom søknadstegninger og faktisk utførelse av terrassen, ved at terrassen iht. søknaden skulle ha fulgt terrenget med maksimal høyde 0,5 meter over bakkenivå. Ettersom terrassen var ulovlig oppført, var også takoverbygget ulovlig oppført. Fra reklamasjonsrapporten til takstmann V. hitsettes:

TERRASSE

(...) Konklusjon

Takoverbygg på terrasse er oppført i relativt enkle konstruksjoner, med stedvis ufagmessige og utradisjonelle løsninger. De fleste av forholdene har ikke medført noen konsekvens som krever utbedring.

Søylepunkt på hjørne sydøst har ikke tilstrekkelig understøtte. Her er det betydelig skjevhet i terrassedekke. Det anbefales å utbedre forholdet.

(...) Utbedring

Forholdet kan utbedres ved å etablere bærebjelke med søyler til fjell under østvegg og forsterke belastningspunktet med ekstra bjelker i bjelkelaget. Deler av terrassegulvet må tas opp i forbindelse med utbedringen. Søylepunktet må avlastes provisorisk under utbedring.

(...) Utbedringskostnad, eks. mva. Kr. 44 000,-

(...)

ULOVLIGHET

(...) Konklusjon

I utgangspunkt er ikke overbygget på terrassen søknadspliktig, da tiltaket ikke påvirker BYA. Dette forutsetter at terrassen overbygget er etablert på er lovlig oppført. Undersøkelser i byggesaksmappe indikerer imidlertid avvik mellom søknadstegninger og faktisk utførelse av terrassen. Terrassen er tegnet på terreng, men er bygget med snitthøyde mer enn 0,5m over terreng, og skal medtas i BYA. Slik undertegnede vurderer forholdene må terrassen omsøkes, og det må søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes begrensning på 100m².

(...) Utbedring

Forholdene kan løses ved søknad til kommunen. Hvorvidt det er påkrevet å gjøre bygningsmessige tiltak fremkommer av evt vedtak.

Beregnete kostnader inkluderer komplett innsendt søknad. Evt etterarbeid, og kommunale gebyrer er ikke medregnet.

Utbedringskostnad, eks. mva. Kr. 50 000,-

Kjøper kontaktet deretter firma H. for befaring og utarbeidelse av pristilbud på nødvendige arbeider. Firmaet konkluderte i rapport av 18.8.20 med at hele terrassen måtte rives og gjenoppbygges, og arbeidene kunne utføres for kr 432 214 inkl. mva.

Samme dag innhentet kjøper en verdivurdering fra eiendomsmegler R. I verdivurderingen sto det at:

Om tiltakene som er utenfor fasaden mot øst må senkes lavere mot grunn slik at utsikten reduseres eller store deler må fjernes grunnet feil byggeteknisk utførelse eller ikke er godkjent av bygningsmyndighetene har vi vurdert verdireduksjonen til følgende:

(...) vurdert reduksjonen av verdi til i området Kr 400.000,-

Kjøper har forklart at hun i sin eiertid har investert i eiendommen, og at det hadde gått med en del kostnader til å belyse mangelsforholdene.

Selskapet har lagt frem en uttalelse datert 17.4.20 fra takstmann S., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Har tidligere sendt bilde, og jeg så ingen synlige avvik under befarings. Hadde jeg sett det så hadde det vært nevnt. I konklusjon til takstmann W. er det nevnt mulig skjult feil/svikt, noe jeg ikke kan forholde meg til.

Videre la selskapet frem en forklaring fra selger. Selger forklarte bl.a. at:

Jeg hadde ingen kjennskap til de forhold som kjøper har reklamert på. Reklamasjonen og de påstander som fremsettes kommer som en meget stor overraskelse på meg.

På det tidspunktet jeg kjøpte hytten (1999) hadde jeg startet på studier i utlandet og oppholdt meg i perioden fram til 2008 hovedsakelig i utlandet. Jeg kjøpte hytten for midler som jeg arvet etter min far.

På grunn av min unge alder og at jeg var meste av tiden i utlandet så var det min mor som foresto det praktiske ved hytten. (...) Etter det jeg har fått opplyst fra min mor var det samme tømmerfirma som bygget hytta og som senere bygget overbygget. Så langt jeg erindrer ble det gjort i 2002 eller 2003. Hva gjelder kjøpers påstand knyttet til egenerklæringen punkt 11, er det etter min oppfatning ikke gitt feilaktig opplysning fra min side da det er helt åpenbart at det er oppført et overbygg på terrassen.

Min mor opplyste meg i sin tid at hun engasjerte fagfolk til å tegne og oppføre overbygget på terrassen. Jeg hadde ingen kjennskap til at det ikke skal være utført fagmessig. Jeg har heller ingen forutsetninger for å vurdere den tekniske siden av utførelsen.

I salgsprospektets side 53 og 54 (se bilag 1, side 3) fremgår det at overbygget er tegnet inn både på kartutsnitt fra Færder Kommune og utskrift fra Kommuneplanen for Færder. Tilsvarende dokumentasjon av hytta m/overbygg framgår også av tilsvarende tidligere kartpresentasjoner fra Tjøme Kommune, i hvert fall fra 2006. (se bilag 1, side 4). Det var videre helt ukjent for meg at det skal være søknadspliktig å oppføre overbygget samt at det ikke foreligger nødvendig godkjenning.

Terrassegulvet er over 20 år gammelt. Overbygget er 3-4 år yngre. Hvorvidt det som her påvises av sprekker og annet må nok sies å være normal slitasje og påregnelig ifht alminnelige levetidsbetraktninger for terrassegulv.

Påstand om at kjøper ikke ble gjort kjent med at overbygget ikke ble bygget samtidig med hytta for øvrig er ikke riktig. (...) besøkte eiendommen flere ganger før overtakelse. Jeg gjorde henne eksplisitt oppmerksom på at overbygget er bygget etter at jeg kjøpte hytten i 1999.

Kjøper har bestridt at det ble gitt opplysninger før salget om utestuen, og viste til at selger ikke var i noen som helst kontakt med kjøper før overtakelsen. Selger har imøtegått dette, og gitt en detaljert forklaring for hvilke opplysninger som ble gitt i kontraktsmøtet.

Selskapet har også lagt frem kommentarer fra takstmann V. datert 12.11.20:

Det er alltid risiko for negativt vedtak i en søknad, og særlig når det gjelder dispensasjon fra reguleringsbestemmelser. Slik vi ser det, kan det allikevel være hensiktsmessig å søke. Kommunen legger føringer i vedtaket, og først da vil fasit for påkrevet utbedring foreligge. I ytterste konsekvens må terrassen senkes slik at snitthøyde blir maksimalt 50 cm over terrenget, og takoverbygg rives/gjenoppbygges.

H. har kostnadsberegnet riving og tilbakeføring av terrasser. Tilbakeføring av hagestue er ikke kostnadsberegnet.

Undertegnede har kalkulert arbeidene med V.(...) AS sitt kalkulasjonssystem og kostnadsberegnet tilsvarende arbeid til kr 340250.- inkl mva (se vedlagt kalkyle). Ved min besiktigelse undersøkte jeg ikke forholdene under terrassen i sin helhet med fokus på å kartlegge forholdene under, så ved kostnader knyttet til ombygging av varmtvannsbereder, elektro etc legges (...) kostnadsberegning til grunn.

Tilbakeføring av hagestuen er kostnadsberegnet til kr 250000.- inkl mva. Kostnadene forutsetter at takstein, vinduer, takrenner og bærebjelker ol gjenbrukes.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at opplysningene om terrasseoverbygget i tilstandsrapporten måtte anses uriktige, og at takstmannen opptrådte ansvarsbetingende. Videre ble det gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om terrassen og takoverbyggets lovliggjørelse av selger, takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten og megler. Uansett forelå det ifølge kjøper en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om heving etter avhl. § 4-13, erstatning etter avhl. § 4-14, subsidiært prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av sakskostnader og forsinkelsesrenter, jf. også rentel. § 2.

Selskapet har etter sekretariatets behandling av klagen erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig avkryssing i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til arbeid ved terrassen. Ut over dette, har selskapet anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet anførte bl.a. at det uansett ikke var grunnlag for heving, ettersom utbedringskostnadene var noe begrensede og takstmann V. hadde vurdert sjansene for å søke til kommunen som gode. Det var derfor ikke sannsynliggjort at rivning var nødvendig, og videre var verken selger, megler eller takstmannen å bebreide.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger, megler eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til konkrete feil ved takoverbygget, eller at terrassen ikke var oppført i henhold til byggetillatelsen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at selgers svar på spørsmål i egenerklæringens pkt. 11 om kjennskap til utført arbeid ved terrasse var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant ikke grunnlag til å ta stilling til kjøpers øvrige anførsler, så lenge det ikke var avklart om kommunen ville godkjenne tiltaket.

Selskapet har bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering. Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering og krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Kjøper viste bl.a. til at det allerede i skrivende stund måtte anses sannsynliggjort at en dispensasjon ikke ville innvilges av kommunen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av saken kommet til at det ikke er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente til at takoverbygget var søknadspliktig, at takoverbygget og terrassen ikke var lovlig oppført, samt at det var feil og ufagmessigheter ved takoverbygget. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

For så vidt gjelder spørsmålet om selger måtte kjenne til ett eller flere av de nevnte forhold, så vises det til sekretariatets begrunnelse:

Selger kjente derimot til oppføringen av takoverbygget i 2002/2003. Selger krysset likevel av "Nei" på det relevante spørsmålet om dette i egenerklæringsskjemaets pkt. 11. Avkryssingen var uriktig i lys av selgers kunnskap, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7.

Selger har riktignok forklart at det ble gitt muntlige opplysninger til kjøper om oppføringen av takoverbygget den 15.5.19, men dette var dagen for kontraktssigneringen. Opplysninger som dette må gis innen tidspunktet for budaksept, se bl.a. FinKN 2013-100, FinKN 2012-268, FinKN 2014-419, FinKN 2017-502, FinKN 2020-548 og Benestad Anderssen (2008) s. 144. Kjøper har uansett bestridt at slike opplysninger ble gitt, og i en ord-mot-ord-situasjon der selger hevder å ha gitt muntlige opplysninger i forkant av salget, har selgersiden tvilsrisikoen, jf. f.eks. FinKN 2013-100, FinKN 2013-044, FinKN 2014-188, FinKN 2016-428, FinKN 2020-101 og FinKN 2020-390.

Ved den uriktige avkryssingen ble kjøper fratatt muligheten til å kontrollere om arbeidene i 2002/2003 var omsøkt. Videre fikk heller ikke megleren noen oppfordring til å avklare lovligheten av takoverbygget i forkant av salget. For megleren måtte det i utgangspunktet ha vært rimelig å anta at dette var fra byggeåret, og det var utstedt ferdigattest fra byggeåret.

Sekretariatet vil også bemerke selger har opplysningsplikt om utførte tiltak som ikke er byggemeldt, jf. bl.a. LB-2014-32177, FinKN 2019-642 og FinKN 2014-311. I denne saken finner vi det uklart om selger måtte ha kjent til at tiltaket var søknadspliktig på oppføringstidspunktet. Det vises til at SAK 10, som takstmann V. har vist til, i hovedsak trådte i kraft 1.7.10, og at takoverbygget ble oppført i 2002/2003. Ettersom selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet var uriktig i lys av selgers kunnskap, er det ikke nødvendig å konkludere med om selger også måtte ha kjent til at tiltaket var søknadspliktig på oppføringstidspunktet.

Vi finner for øvrig ikke grunnlag for identifikasjon med megleren eller takstmannen, og har ikke funnet det sannsynliggjort at selger måtte ha kjent til konkrete feil ved takoverbygget eller at selve terrassen ikke var lovlig oppført.

Vilkårene i avhl. §§ 3-8 første ledd og 3-7 første pkt. er uansett oppfylt ved den uriktige avkryssingen, jf. ovenfor.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Da innvirkningsvilkåret også klart er oppfylt, foreligger det etter nemndas syn en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-7.

Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved denne vurderingen vil det være relevant å se hen til om kommunen innvilger en søknad om dispensasjon. Kjøper har anført at kommunen har en restriktiv dispensasjonspraksis, men nemnda kan – i likhet med sekretariatet – ikke se at dette er tilstrekkelig til at det er sannsynliggjort at en dispensasjonssøknad ikke vil bli innvilget.

Oppsummeringsvis er det grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har prinsipielt krevd heving etter avhl. § 4-13. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter avhl. § 4-13 første ledd kan kjøpet heves dersom det foreligger et "vesentleg avtalebrot". Det følger av retts- og nemndspraksis at terskelen for å kreve heving er høy, og det må være klart at ikke enhver mangel utgjør et vesentlig avtalebrudd som gir adgang til å heve kjøpet, se f.eks. Benestad Anderssen (2008) s. 293 og FinKN 2020-853. Det overordnede vurderingstemaet er om kjøper har rimelig grunn til å si seg fri fra kontrakten, og utgangspunktet for vurderingen er mangelens karakter, art og omfang. Det vil være av betydning om mangelen kan utbedres, om andre misligholdsbeføyelser vil kunne gjenopprette konsekvensene av kontraktsbruddet, og om dette vil være en adekvat reaksjon i den enkelte saken. Videre er det relevant å ta i betraktning partenens stilling og eventuell skyld fra selgers side. Se Rt. 1998 s. 1510, Rt. 1998 s. 408 og Rt. 2010 s. 710. I denne saken er tale om en ulovlighetsmangel som kanskje ikke vil kunne avhjelpes, men om dette viser seg å være tilfellet, vil adgangen til å heve likevel bero på en konkret og samlet vurdering.

Sekretariatet må ta stilling til saken slik den er dokumentert for oss, og konsekvensene av mangelen fremstår høyst usikre i nåværende stund. For å avklare om et hevingskrav er berettiget, må det etter vårt skjønn søkes om dispensasjon – med den risiko dette innebærer for både kjøper og selgersiden. Se til sml. nevnte FinKN 2019-685 og FinKN 2021-374, hvor kjøper ikke hadde søkt om godkjenning for varig opphold, og nemnda kom til at et verdiminus ikke var sannsynliggjort. Vi finner det derfor ikke skjønnsmessig eller forsvarlig å ta endelig stilling til kjøpers prinsipielle krav om heving, og vi nøyer oss med å konstatere at kjøpers hevingskrav ikke er sannsynliggjort i skrivende stund, jf. avhl. § 4-13.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er heller ikke ved nemndas behandling avklart om kommunen vil innvilge dispensasjon, og slik saken er opplyst for nemnda er ikke kjøpers krav om heving sannsynliggjort.

Nemnda finner det heller ikke forsvarlig å ta endelig stilling til omfanget av kjøpers subsidiære krav om prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Nemnda er enig med sekretariatet i at selskapet i utgangspunktet i alle fall er ansvarlige for utbedringskostnadene knyttet til takoverbygget og kjøpers nødvendige advokatkostnader, men omfanget av utbedringskostnadene

og advokatkostnadene er foreløpig uavklarte slik saken står ved nemndas behandling. Kjøper tilkjennes imidlertid nødvendige kostnader til å søke kommunen om dispensasjon, jf. avhl. § 4-12. Kostnadene til en slik søknad utgjør etter det opplyste kr 62 500 inkludert mva., og selskapet har etter sekretariatets vurdering av saken tilbudt kjøper det nevnte beløpet.

Nemnda bemerker at dens avgjørelse ikke omfatter en endelig vurdering av kjøpers prisavslags- og erstatningskrav. Selskapet har også i e-post 14.6.21 til Finansklagenemnda erkjent at kjøper kan komme tilbake med ytterligere krav selv om selskapet har tilbudt seg å utbetale kostnadene knyttet til å sende inn en dispensasjonssøknad. I den grad partene ikke kommer til enighet om den endelige utmålingen av prisavslaget og erstatningen, kan saken igjen bringes inn for Finansklagenemnda.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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