

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-842

14.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Avkortning overfor sikrede (selger) – uriktig opplysning om godkjent utleiedel – fal. §§ 4-1, 4-2, og 4-14.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos selskapet i 2015 forbindelse med salg av en enebolig med utleiedel oppført i 2009. Sikrede hadde vært involvert i oppføringen av boligen, og hadde bl.a. mottatt korrespondanse med kommunen i forbindelse med byggesøknaden hvor det fremgikk at en hybelleilighet ble fjernet fra byggetegningene for å tilfredsstille krav om antall parkeringsplasser. Da boligen skulle selges i 2015, innhentet eiendomsmegler matrikelbrev, hvor boligen var registrert som "*Enebolig m/hybel*". Boligen ble solgt med opplysning om "*godkjent utleiedel*", og sikrede opplyste i egenerklæringsskjemaet at utleiedelen var godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper reklamerte den 7.5.19 over at utleiedelen ikke var godkjent av kommunen. Den 22.11.19 ble sikrede varslet om at selskapet ville avkorte sitt ansvar med 100 %, ettersom sikrede var mer enn lite å legge til last for å ha gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved tegning av boligselgerforsikringen. Sikrede har bestridt avkortningen, og anført at det ikke ble sendt varsel uten ugrunnet opphold, jf. fal. § 4-14, samt at sikrede i god tro hadde lagt til grunn opplysningene som megler innhentet ved salget, og at det dermed ikke var gitt uriktige opplysninger til selskapet, jf. fal. § 4-1. Nemnda kom til at sikrede hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved tegning av forsikringen, men at avkortningen ikke kunne settes til 100 % som selskapet hadde anført. Sikrede fikk delvis medhold.

SKADE: Kjøpers mangelskrav kr 1 330 000.

SELSKAPETS AVKORTNING: 100 % av selskapets økonomiske tap.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets avkortning av sitt ansvar under boligselgerforsikringen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Saken gjelder en enebolig med hybel/utleiedel i Lørenskog oppført i 2009.

Sikrede har opplyst at S. Arkitekter AS var ansvarlig søker i byggeprosessen. Selskapet har påpekt at sikrede selv var ansvarlig søker i begynnelsen av prosjektet, og dette er ikke bestridt av sikrede. Selskapet har også vist til at en av de sikrede (sikrede P.) har vært ansatt som byggeleder i et eiendomsselskap, og har vært involvert i flere store byggeprosjekter.

Partene har fremlagt plantegninger og korrespondanse med kommunen i forbindelse med søknad om oppføring av boligen. Det ble angitt i bl.a. brev av 18.12.08 og 3.4.09 at søknaden gjaldt "*Enebolig med hybelleilighet*". I førstnevnte brev, fra kommunen til S. Arkitekter (med sikrede P. i kopi), ble det påpekt krav om fire parkeringsplasser for det søkte tiltaket om enebolig med hybel. I sistnevnte brev, fra S. Arkitekter til kommunen (med sikrede P. i kopi) fremgikk bl.a.:

Vedlagt oversendes revidert plantegning underetasje der hybelleiligheten er fjernet og erstattet av hobbyrom. Dette innebærer at antallet parkeringsplasser er tilfredsstilt i henhold til vedtektene med i alt tre uavhengige plasser – to for eneboligen og en gjesteparkeringsplass.

Endringen medfører ikke endringer i arealene, men antallet bruksenheter endres fra to til en. Revidert og oppdatert skjem "opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon" som viser dette, er vedlagt.

I brev fra kommunen til S. Arkitekter av 13.5.09 (med sikrede P. i kopi) ble ett-trinnssøknad om "*oppføring av ny enebolig*" godkjent.

Boligen ble lagt ut for salg i 2015, og salget ble gjennomført av eiendomsmegler S. i P. Eiendomsmegling.

I matrikkelbrevet datert 5.8.15 som megler innhentet fra kommunen var eiendommen registrert som "*Enebolig m/hybel/sokkelleil.*", og eiendommen var registrert med to bruksenheter.

Sikredes advokat har i klagen til FinKN av 8.5.20 gitt følgende fremstilling av saken:

På bakgrunn av de opplysningene som kom frem av matrikkelbrevet/infoland.no, fortalte megleren at boligen var godkjent med hybel/sokkelleilighet. (Sikrede) fortalte megleren om søknadsprosessen i 2009, men megleren sa at det var det som fremgikk av matrikkelen som gjaldt. Opplysningene der var komplette og kvalitetssikret. (Sikrede) stolte på det megleren fortalte dem, og de vet ikke om megleren gjorde noen flere undersøkelser rundt dette.

Etter anbefaling fra megler, bestemte de seg for å innrede kjelleren til egen leilighet før de la boligen ut for salg. Megleren bekreftet at de hadde de formelle godkjenningene for dette på plass.

(...)

B.G. i S. arkitekter søkte om ferdigattest for boligen 09.11.2015 og ferdigattest ble gitt den 11.11.2015.

Kommunen ga ferdigattest for "*Enebolig*" den 11.11.15.

I salgsprospektet, datert 24.11.15, var det på første side opplyst om "*Godkjent utleiedel*". Det ble videre opplyst om følgende:

(..) en godkjent utleiedel med gode leieinntekter om dette er ønskelig.

(...)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Verdi- og lånetakst datert 8.10.15 fra takstmann G. var inntatt i prospektet. Her ble eiendommen beskrevet som "*Enebolig m/hybel*", og det ble opplyst at "*Boligen er registrert i Infoland.no som enebolig m/hybel/sokkelleil.*" Det fremgikk under punktet "*Kilder/vedlegg*" at det var "*avvik i planløsning på skisser i forhold til bebyggd*", og henvist til en fremvist tegning datert 2.10.08.

Takstmann G. har i senere e-postkorrespondanse med selskapet etter kjøpers reklamasjon forklart at "*avvik i planløsning*" som ble påpekt i taksten, var at det ikke var eget soverom i u-etg., og at den aktuelle skissen ble overlevert av sikrede på befaringen.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos selskapet, og fylte i den forbindelse ut egenerklærings-skjemaet den 25.11.15. Sikrede svarte bl.a. på følgende spørsmål:

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette? "Nei"

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen? "Nei"

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen? "Nei"

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet hybel, e.l.? "Ja"

12.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene? "Ja"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.12.15.

Kjøper reklamerte den 7.5.19 over manglende godkjennelse av hybelleilighet i kjeller. Kjøper oppga:

I forbindelse med salg av boligen nå nylig ble vi oppmerksomme på at ferdigattesten og kommunens godkjenning av hybel som egen utleiedel, ikke stemmer overens med hvordan huset faktisk er bygget. Ferdigattesten og godkjenningen baserer seg på tegninger som ikke stemmer med virkeligheten. I e-post 25. mars 2019 skriver Lørenskog kommune blant annet følgende:

"I dette tilfellet kan det se ut til at kjelleretasjen er utvidet utover det vi har godkjent i byggesaken fra 2009. Den tilsynelatende kjellerutvidelsen er søknadspliktig med ansvarlig foretak, og jeg kan ikke se at dette er søkt om."

Opplysningene er uriktige og de har virket inn på avtalen. Vi reklamerer over denne mangelen, og krever erstatning.

Partene har også oppgitt at kjøper reklamerte over en støttemur.

I klagen til FinKN av 8.5.20 har sikredes advokat forklart følgende:

Det er altså nå blitt avklart at det var ført inn uriktige opplysninger om eiendommen i matrikkelen og at eiendommen ikke har en godkjent hybel/sokkelleilighet. Dette ble (sikrede) svært overrasket over. De kontaktet kommunen og fikk møte en saksbehandler sommeren 2019. Saksbehandleren opplyste dem om at her har det antakelig skjedd en feil, og at søknaden om hybelleiligheten skulle vært godkjent. Kravet til biloppstillingsplasser/parkeringsplasser var egentlig oppfylt da søknaden ble sendt inn i 2009. Mine klienter gjør nå nærmere undersøkelser rundt dette.

I e-post av 28.10.19 fra kommunen til kjøper fremgikk:

Vedlagt er alle dokumenter i saken. Det ble gitt ferdigattest på boligen i (adresse) i 2015.

Søker endret søknaden og fjernet leiligheten i underetasjen, da tiltaket ikke kunne oppfylle kravet om parkering og garasjedekning til to boenheter. Revidert plan for underetasjen ble sendt til oss 03.04.2009, og er tegningsgrunnlaget for tillatelsen gitt 13.05.2009.

For å ta i bruk underetasjen til oppholdsrom er det to muligheter; å søke bruksendring eller å søke oppdeling av boenhet. Søknad om bruksendring er ikke ansvarsbelagt, men krever at underetasjen inngår i boligen, altså det skal være intern forbindelse mellom underetasjen og boligen for øvrig – underetasjen skal ikke fremstå som egen boenhet.

Søknad om oppdeling av boenhet er ansvarsbelagt. Her må en fagkyndig sende inn søknaden. Tiltaket må oppfylle kravene til å være en selvstendig boenhet, med de kravene som ligger i kommuneplan – som parkeringsdekning og uteoppholdsareal.

Eiendomsmegler S. har forklart følgende i e-post datert 13.11.19:

På befaringstidspunkt var det innredet utleiedel i kjeller. Det ble aldri nevnt fra selger at denne ikke var godkjent.

Oppdrag ble inngått og meglerpakke bestilt fra Lørenskog kommune.

Da denne kom lå det ikke ved brukstillatelse eller ferdigattest. Selger kontaktet da kommune og fikk ferdigattest på plass.

I matrikkel fra Lørenskog kommune sto det Enebolig med utleiedel og 2 boenheter.

I brev fra selskapet datert 22.11.19 ble sikrede varslet om at selskapet ville avkorte sitt ansvar under boligselgerforsikringen. Selskapet viste til fal. §§ 4-1, 4-2 og 4-9, og anførte at sikrede var "*mer enn lite å legge til last*" for å ha gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

V. Byggteknikk har i et skriv datert 3.3.20 angitt to alternative utbedringsmetoder for å få godkjent kjelleren, enten som egen bruksenhet (kr 920 000 inkl. mva.), eller ved å innlemme kjelleren som

del av hovedenheten (kr 659 375 inkl. mva.). Innledningsvis ble det oppgitt at "*Bruksendringen og støttemur er ikke er ikke omsøkt og bruken er derav ikke godkjent.*"

Selskapet sendte deretter nytt brev til sikrede datert 20.3.20, hvor det ble anført at sikrede ved forsett hadde fremsatt forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-9 første ledd, og at sikredes opptreden var å anse som svik, jf. fal. § 4-2 første ledd. Subsidiært opprettholdt selskapet at sikrede var mer enn lite å legge til last, jf. fal. § 4-2 andre ledd.

Eiendomsmegler H. anslo den 23.3.20 verditapet som en følge av manglende godkjenning av hybelen til mellom kr 800 000 og kr 1 mill.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda første gang den 8.5.20. Klagen ble avvist av sekretariatet for Finansklagenemnda den 21.5.20, ettersom kjøper hadde klaget inn både sikrede og selskapet til forliksrådet, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Det fremgikk av forliksklagen at kjøper hadde fremsatt krav om prisavslag på kr 1 330 000, jf. avhl. § 4-12.

Færder forliksråd innstilte saken den 20.8.20, jf. tvl. § 6-11 første ledd.

Sikrede sendte ny klage til Finansklagenemnda den 16.10.20.

Sikrede har også fremsatt krav om erstatning mot eiendomsmeglerforetaket som gjennomførte salget. I klage til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester av 24.6.20 fremgikk det bl.a. at sikrede fastholdt at kjelleren først ble innredet til leilighet etter at eiendomsmegleren rådet dem til å gjøre dette. Sikrede hadde opprinnelig planlagt å selge boligen uten utleiedel i kjelleren. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester avviste saken den 12.4.21, og viste til at saken reiste bevissspørsmål som vanskelig kunne avklares ved nemndas skriftlige saksbehandling.

Sikrede har i hovedsak anført at de var i god tro om at kjelleren var godkjent som en egen boenhet av kommunen da boligen ble solgt i 2015, og at de stolte fullt og helt på meglerens vurderinger og råd om at de kunne selge boligen som en enebolig med hybel. Sikrede har bestridt at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved tegningen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Eventuelt måtte avkortningen settes lavere enn hva selskapet hadde anført. Sikrede har anført at selskapet ikke har varslet om avkortning uten ugrunnet opphold, jf. fal. § 4-14. Sikrede har påpekt at kjøper i reklamasjonen opplyste at ferdigattesten ikke stemte med hvordan boligen var bygget, og at kjøper på samme tidspunkt viste til en e-post fra kommunen. Reklamasjonsfristen måtte dermed løpe fra dette tidspunktet. Takstrapporten som kom i mars 2020 tilførte ikke noe nytt til saken. Sikrede har krevd å få dekket sine omkostninger i saken.

Selskapet har anført at selskapets ansvar i sin helhet skal falle bort, jf. fal. § 4-2 andre og tredje ledd. Selskapet har vist til at det måtte ha vært klart for sikrede at kjelleren kun var godkjent som bodareal, teknisk rom, hobbyrom og garasje. Det ble følgelig gitt uriktige opplysninger ved svar på spørsmål i egenerklæringsskjemaet, jf. fal. § 4-1. Selskapet har også vist til at ferdigattesten, datert kun 20 dager før boligen ble solgt, ble gitt for en enebolig, og ikke en enebolig med hybel. Sikrede har tidligere vært ansatt som byggeleder, og var i en tidlig fase av prosjektet selv ansvarlig søker. Hva gjaldt reklamasjonsfristen etter fal. § 4-14, har selskapet bl.a. vist til at saken var særlig kompleks, og at det var ulike tegninger som alle var del av kommunens byggesaksmappe. Selskapet rekvirerte takst den 26.11.19, og denne ble ikke mottatt før 6.3.20. Selskapet har anført at det først ble avklart hva kjelleretasjen var godkjent som etter mottakelse av denne rapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede delvis medhold. Sekretariatet kom til at selskapet hadde sendt varsel om avkortning uten ugrunnet opphold, jf. fal. § 4-14, og at sikrede var mer enn lite å legge til last for å ha gitt uriktige opplysninger ved tegning av forsikringen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Sekretariatet bemerket likevel at avkortningen ikke kunne settes til 100 % av selskapets ansvar, jf. bl.a. FinKN 2019-276 og LF-2020-59443. Sekretariatet påpekte at kunnskap på selskapets/meglerens side kunne utelukke avkortning iht. fal. § 4-4, men fant ikke grunnlag i sakens dokumenter til å ta stilling til dette spørsmålet. Det ble ikke funnet grunnlag for å tilkjenne sikrede saksomkostninger.

Begge parter har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt sine anførsler. Begge parter har bedt nemnda om å ta endelig stilling til avkortningens størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at den legger til grunn at selskapet ikke opprettholder anførselen om avkortning etter fal. §§ 4-9 første ledd og 4-2 første ledd.

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til er da om selskapets reklamasjonsplikt etter fal. § 4-14 er overholdt. Problemstillingen er om selskapet "*uten ugrunnet opphold*" har gitt sikrede beskjed om at det gjør gjeldende at det etter en av reglene i fal. kapittel 4 er helt eller delvis fri for ansvar, eller har rett til å si opp forsikringen. Sekretariatet har i sin vurdering av saken gjort grundig rede for de rettslige utgangspunktene for vurderingen, og nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet. Hva gjelder den konkrete vurderingen, fremholdt sekretariatet følgende:

Selskapet har i denne saken sendt to brev til sikrede for å overholde sin reklamasjonsplikt etter fal. § 4-14.

I det første brevet, datert 22.11.19, anførte selskapet at sikrede hadde gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Selskapet gjenga bestemmelsene i fal. §§ 4-1 og 4-2 i sin helhet. Videre viste selskapet til fal. § 4-9, men opplyste ikke om skyldkravet som fremgår av bestemmelsen. Avslutningsvis i brevet oppga selskapet uttrykkelig at sikrede var "mer enn bare å legge til last for dette". I det andre brevet, sendt 24.3.20, endret selskapet sitt standpunkt til å anklage sikrede for å ha utvist forsett og svik, jf. fal. § 4-9 første ledd, subsidiært fal. § 4-2 første ledd, og avkortet sitt ansvar med 100 %.

I den konkrete vurderingen av om reklamasjonsfristen etter fal. § 4-14 er overholdt i denne saken, har vi – under tvil – kommet til at selskapets brev av 22.11.19 ble sendt "*uten ugrunnet opphold*" fra tidspunktet selskapet ble kjent med forholdet som medførte at selskapet kunne påberope seg en fritaksgrunn. Selv om selskapets aktivitetsplikt må anses å ha oppstått allerede ved kjøpers reklamasjon i mai 2019, jf. FinKN 2017-029, har vi i denne vurderingen vektlagt at saken har et svært komplisert faktum, og at selskapet iht. forarbeidene har "anledning til å bruke den tid som etter omstendighetene er nødvendig for å ta standpunkt til avkortningsspørsmålet, men heller ikke mer", jf. NOU 1983:56 s. 96. Sikrede har selv forklart at de brukte noe tid sommeren 2019 for å avklare forholdet med kommunen. Slik vi forstår saken, var det først i oktober 2019 at kommunen bekreftet at kjelleren ikke var godkjent, og at opprinnelig søknad hadde blitt endret. Vi vektlegger videre at det har vært ferieavvikling i den aktuelle perioden, se FinKN 2013-591.

Vi vil her for ordens skyld påpeke at vi legger til grunn at brevet av 22.11.19 i tillegg til e-posten selskapet har fremlagt også ble oversendt per post, ettersom det ikke er fremlagt uttrykkelig samtykke fra sikrede til bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. fal. § 20-3.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder, og har – i likhet med sekretariatet – under tvil kommet til at selskapets brev av 22.11.19 er sendt "*uten ugrunnet opphold*" i fal. § 4-14s forstand. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at faktum i saken er uoversiktlig/komplisert. Selv om selskapets aktivitetsplikt oppsto allerede ved kjøpers reklamasjon i mai 2019, hvor det blant annet var vist til kommunens opplysninger i e-post av 25.3.19, kan ikke nemnda se at selskapet allerede på dette tidspunktet hadde de nødvendige opplysningene for å ta standpunkt til avkortningsspørsmålet. Slik saken er opplyst, finner nemnda at det først var ved kommunens e-post av 28.10.19 at det ble endelig avklart at hybelleiligheten i kjelleren ikke var godkjent, og at tegningene som lå til grunn for byggetillatelsen i 2009 ble endret før byggetillatelsen ble gitt.

Nemnda har følgelig kommet til at selskapet har overholdt sin reklamasjonsplikt etter fal. § 4-14 hva gjelder fal. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.

Nemnda legger ut fra det foreliggende rettskildebildet til grunn at fal. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd kan gi selskapet adgang til avkortning under boligselgerforsikringen, jf. LB-2017-91439 og FinKN 2019-265. Spørsmålet er følgelig om sikrede er mer enn lite å legge til last for å ha gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved avtaleinngåelsen.

Nemnda finner det sannsynliggjort at sikrede besvarte egenerklæringsskjemaet punkt 12.1 objektivt sett uriktig da det ble krysset "*nei*" på spørsmålet om utleiedelen i kjelleren var godkjent av bygningsmyndighetene. Nemnda har funnet vurderingen av om sikrede faktisk var klar over at dette var en uriktig opplysning vanskelig. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet:

På den ene siden, er det ingen klare holdepunkter i sakens dokumenter som uomtvistelig beviser at sikrede var kjent med at utleiedelen ikke var godkjent ved salget i 2015. Videre bærer saken preg av at andre aktører i saken – kommunen, megler, takstmann og ansvarlig søker – neppe kan sies å ha utført sine roller på en særlig tilfredsstillende måte.

På den andre siden, har vi funnet å legge en viss vekt på at sikrede har vært involvert i oppføringen av boligen, og at sikrede har arbeidserfaring som indikerer en kompetanse innenfor fast eiendom ut over hva som vanligvis er tilfellet hos en alminnelig forbruker. Vi oppfatter det slik at det ikke er uenighet om at sikrede var kjent med at kjelleren opprinnelig ikke var godkjent med utleiedel. Omstendighetene rundt utstedelse av ferdigattest i 2015, og innredningen av utleiedelen, fremstår imidlertid for oss som noe uklare.

Vi har som nevnt funnet vurderingen vanskelig, men har under en viss grad av tvil, og med den begrensningen som følger av at vår saksbehandling utelukkende er basert på sakens dokumenter, kommet til at det anses tilstrekkelig sannsynliggjort at sikrede var kjent med forholdet.

Sikredes svar på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet er dermed uriktig, jf. fal. § 4-1.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i vurderingen av skyldkravet, og det siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Sekretariatet er av den oppfatning at sikrede i denne saken er mer enn lite å legge til last for å ha gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved inngåelsen av forsikringsavtalen. Når vi først har lagt til grunn som sannsynliggjort at sikrede faktisk var kjent med forholdet, jf. ovenfor, kan vi vanskelig se at sikrede ikke kan lastes for å ikke ha gitt riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål. Det må i denne vurderingen vektlegges at sikrede selv var involvert i oppføringen av boligen, og at sikrede langt på vei må ha hatt førstehåndskunnskap om forholdet. Skyldkravet er dermed oppfylt, jf. fal. § 4-2 andre ledd.

Vi er imidlertid ikke enige med selskapet i at sikrede har utvist en grad av skyld som tilsier at selskapet kan avkorte 100 % av sitt økonomiske tap.

Til sammenligning viser vi til FinKN 2019-276, hvor sikrede hadde gitt mangelfulle opplysninger om at et anneks ikke var godkjent av kommunen. Nemnda kom i den saken til at en regressgrad på 50 % av selskapets økonomiske tap var passende. Se for øvrig også LF-2020-59443, hvor retten foretok en avkortning av kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet på 30 % som en følge av mangelfulle opplysninger fra sikrede om ufaglærte arbeider ved oppføring av boligen.

I tråd med tidligere nemndspraksis, mener vi dermed at skyldgraden isolert sett taler for et avkortning på omtrent 50 % av det økonomiske tapet. Sikredes grad av skyld er imidlertid kun ett av flere momenter som skal hensyntas ved vurderingen av kravets størrelse, (...).

Når det gjelder spørsmålet om avkortningens størrelse, så skal det legges vekt på skyldgraden og betydningen for selskapets risikovurdering samt "*skadeforløpet og forholdene ellers*", jf. fal. § 4-2 tredje ledd. Nemnda har merket seg partenes anmodning om at nemnda uttaler seg om avkortningens størrelse. Slik saken er opplyst, finner nemnda det imidlertid ikke forsvarlig å ta endelig stilling til størrelsen på selskapets avkortning. Det vises til størrelsen på det økonomiske

tapet er et viktig moment ved vurderingen av den forholdsmessige avkortningen, og det er ikke endelig avklart hvor stort mangelskrav sikrede/selskapet er ansvarlig for etter avhendingsloven overfor kjøper.

Nemnda bemerker at den finner at det heller ikke er riktig å ta stilling til meglerens kunnskap, jf. avhl. § 4-4. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til da den er dekkende også for nemndas syn. Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av sikredes krav om erstatning for sakens omkostninger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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