

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-878

22.9.2021

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

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

Skjevheter/setninger – retningsavvik på mellom 5-8 cm og 20 cm – synlig på visning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, 4-12 og 4-14.

En leilighet i bydel St. Hanshaugen i Oslo i en bygård fra 1932 ble solgt "som den er" for kr 6,83 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.20. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst om noe skjevheter og knirk/svikt enkelte steder i gulvoverflaten, men at dette var normalt med tanke på byggets alder og byggemåte (TG 1), samt at heltre gulv var slipt i 2018 og at det var lagt ny eikeparkett på soverom i 2016. I egenerklæringen hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv. Rett etter overtakelsen oppdaget kjøper meget store skjevheter i leiligheten. Det ble i fagkyndige rapporter bekreftet svært store skjevheter på gulvene, på totalt 20 cm fra ene enden av leiligheten til den andre. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, og viste til at selger i ettertid hadde innrømmet kjennskap til skjevhetene, og at det dermed også var gitt uriktige opplysninger. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om skjevheter i leiligheten, og at det var påregnelig med skjeve gulv grunnet boligens alder. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 839 860, krav om erstatning kr 126 260, herunder advokatsalær kr 65 625 og leieutgifter mv. kr 27 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle eiendommen er en leilighet i bydel St. Hanshaugen i Oslo, oppført i 1932.

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

Konklusjon tilstand

Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere i henhold til dagens byggeforskrifter og krav. (...) Det gjøres oppmerksom på at alder anses også som et symptom. (...)

Bygning, generelt

Beskrivelse: (...) Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Overflater på innvendige gulv – TG 1

Beskrivelse: (...) Registrert noe skjevheter og knirk/svikt enkelte steder i gulvoverflaten. Ansees som normalt mtp byggets alder og byggemåte. Slitasje ansees som normal ihht boligens alder. Eier opplyser at heltregulv er slipt i 2018 og det er lagt ny eikeparkett på soverom i 2016.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen spesielle merknader utover aldringsslitasje. Normal bruksslitasje. TG settes på bakgrunn av visuelle observasjoner, alder og tilstand.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at boligen ble kjøpt i 2014. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært f.eks. *"sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?"* har selger svart *"Nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,83 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.8.20, og overtatt av kjøper den 15.9.20.

Ifølge kjøper oppdaget de rett etter overtakelsen meget store skjevheter i leiligheten, og de reklamerte overfor selskapet den 21.9.20.

I etterkant engasjerte kjøper takstfirma T. som utarbeidet reklamasjonsrapport datert 19.10.20:

Konklusjon

Det er registrert og målt betydlige skjevheter/helning på gulvoverflater.

Det er ikke registrert svikt i etasjeskiller, skjevheter/helning skyldes trolig setninger mot grunn. Tilstand på setning ansees som stabil, ikke grunnlag for å tro at ytterligere setninger vil oppstå.

Registrering

Registrering: Det er registrert og målt betydelig skjevheter/helning på gulvoverflater.

Vedlagt skjema viser punkter som er målt med laserverktøy.

Punkt 1 på kjøkken er høyeste registrerte punktet. Fra punkt 1 til punkt 5 er det målt 16,2 cm helning.

Det er målt helning i enkelte rom opp til 5-8 cm.

Se vedlagt skjema for de målepunkter.

Årsak: Ukjent. Trolig årsak er setninger mot grunn. Det er ikke registrert svikt eller skader på overflater/tilfarergulv. Det er ikke mistanke/tegn på svikt i dekke.

Utbedring: For å utbedre skjevheter/helning bør tregulv/tilfarergulv fjernes, dekke flytsparkles/rettes før nytt gulvbelegg (parkett, laminat o.l.) monteres.

Oppretting/utbedring kan gjøres rom for rom for å begrense problemer med høyder mot f.eks dører/innredning o.l.

Kjøper har fremlagt et udatert tilbud fra byggfirma D. for utbedring av skadene på totalt kr 693 943. Inkludert i kostnadene var bl.a. kr 24 000 til leie av tilsvarende leilighet i én måned under rehabiliteringsperioden, kr 3 000 til leie av parkeringsplass i én måned og kr 7 435 for reklamasjonsrapporten fra takstfirma T.

Kjøper har også fremlagt salgsdokumenter for naboboliger, hvor det ble gitt opplysninger om de store skjevhetene.

Kjøper har i tillegg innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma F. datert 1.3.21:

Vurdering:

- Det er registrert svært store skjevheter i etasjeskiller/gulv i boligen. Totalt er det målt over 20 cm skjevheter på gulvene fra ene enden av leiligheten til den andre. Leiligheten er lokalisert i blokkens 3. etasje med trapper opp til leiligheten.

- For å utbedre skjevhetene kreves det større arbeider og det kreves også mye arbeid for å frakte materialer inn i boligen og for å fjerne materialene som rives ut. Det er en utfordring å ha avfallscontainere stående i bakgården, slik at en stor del av arbeidene går på håndtering av materialer ut og inn av boligen.

- Tømrermester A. var med på felles befaring og har gitt et bindende pristilbud på alle arbeider. Disse kostnadene legges til grunn for kostnadsberegningene.

- Slik vi ser skadeomfanget antas det at bygget nå er stabilt, slik at ytterligere skjevheter ikke vil oppstå i vesentlig grad. Vi er ikke kjent med grunnforholdene i området, men ser at det i andre salgsprospekter er

opplyst om større skjevheter, og at dette sannsynligvis er gjeldende for hele bygningsmassen i større eller mindre grad.

- Skjevhetene i boligen heller jevnt mot en side, og det er ikke observert tegn til andre skader i boligen utover selve skjevhetene. Skjevhetene er langt større enn hva som kan anses som normalt for denne type bolig selv om bygningsmassen er fra 1932.

(...)

Foreslåtte utbedringer:

Utbedringer iht pristilbud fra tømrmester A. legges til grunn. Se tilbud for utfyllende info.

(...) Inkl. mva. 903 995

Takstfirma F. fakturerte kr 13 275 for reklamasjonsrapporten.

Det ble også fremlagt et pristilbud fra byggfirma U. datert 5.3.21, på kr 903 992. I tilbudet fremgikk det i tillegg at det var målt en *"total høydeforskjell fra kjøkken til nedre hjørne i sov/stue på 21 cm, noe variasjon fra forrige måling"*. De ulike rommenes høydeforskjeller ble oppgitt å variere fra 4,2 cm til 7 cm. Byggfirma U. fakturerte kr 12 925 for tilbudet.

Kjøper har opplyst at det i tillegg ville påløpe kostnader i forbindelse med utbedringene, og har vist til tilbudet fra byggfirma D., hvor leie av tilsvarende leilighet og parkeringsplass i én måned var oppgitt til kr 27 000. Kjøper har også dokumentert kostnader til salær og sakkyndigkostnader på kr 65 625.

Selskapet har fremlagt følgende e-post fra megler datert 19.11.20:

En opplysning som kan være av relevans er jo at vedkommende har jo vært på visning ved to anledninger. Så det at gulvene har vært skeive er noe de burde ha fått med seg ihht takst og når de har vært der.

Selskapet har også fremlagt følgende e-post fra selger datert 23.11.20:

Skjevheter i gulv. Leiligheten har, etter det vi kjenner til, vært skjev i mer enn 60 år, slik som resten av bygården. Dette har ikke blitt holdt skjult på noen som helst måte og er merkbart inne i trapperom og i leiligheten. Skjevheter i bygården kan ses også på fasadene fra utsiden. Slik var det også på visning. Kjøper var på to visninger.

Selskapet har i tillegg innhentet en uttalelse fra takstmann O., som skrev tilstandsrapporten i forbindelse med salget. I e-post av 21.4.21 har takstmannen uttalt følgende:

Viser til henvendelsen din der du ber om en kommentar til noen anførsler fra kjøper av leiligheten i (gatenavn). Det fremgår av saken og Reklamasjonsrapporten at det ikke er et avvik i etasjeskiller, men at skjevheter skyldes normale setninger og alder uten fare for videre utvikling. Det er altså ikke avdekket symptomer i noen av rapportene som tilsier skade på etasjeskille, eller at "avvik" på etasjeskille som er begrepet som brukes i NS3424. Det ligger ikke et krav om at gulv generelt skal måles med laser i en tilstandsanalyse basert på NS3424 på nivå 1, ei heller i retningslinjer fra bransjen. Her har ikke kjøpers advokat vist til noen konkrete kilder eller sitater som begrunnelse. Rapporten bygger på NS3424, og en visuell observasjon i henhold til nivå 1. Ei heller fremgår det noe sted at etasjeskiller for en leilighet på ett plan skal vurderes i et særskilt punkt med en særskilt overskrift i rapport basert på NS3424. Det juridiske i saken skal jeg ikke kommentere eller vurdere, men henviser til at det i rapporten er opplyst om skjevhet og knirk ut fra visuell observasjon i henhold til nivå 1.

Selskapet har fremlagt følgende tilleggsuttalelse fra selger, datert 15.5.21:

Kjøper kommenterer flere punkter, der de påstår at jeg som selger har holdt igjen informasjon. Dette bestrider jeg på det sterkeste.

Angående punkt 7 i egenerklæringsskjemaet "Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?" har jeg lagt til grunn at jeg ikke kjenner skader eller sprekker i bærende konstruksjoner i direkte relasjon til leiligheten. Med det leser jeg punktet som sviktende konstruksjoner i leiligheten. Der punktet starter med sprekker i mur har jeg forstått punktet som at det skulle kunne være svikt i bæreveggene, og for gulvkonstruksjonene om at det er svai i gulvet. Jeg har aldri kjent til at det skal være

oppstått noen videre usikkerheter forbundet med konstruksjonene i bygget, etter at setningene oppsto på 50-tallet, fra det jeg har forstått fra diskusjoner med naboer. Jeg leser punktet som at jeg ikke kjenner til skjeve gulv med svai, som tyder på for stor belastning, internt i rommene, men at hele leiligheten har en helning, og at det derfor var riktig å krysse av for "nei" i punkt nummer 7.

Jeg tolker punktet fremdeles som om at jeg har svart riktig, da jeg valgte å krysse av for "nei", siden jeg ikke kjenner til noen konstruksjonsfare for leiligheten. Dette er et felles anliggende for hele bygården, som har sine skjevheter over det hele, meg bekjent. Dette fortalte jeg til megler i sin tid, som ikke hadde noen innvendinger til min tolkning, og det samme fortalte jeg gjentatte ganger på visninger: bygården har sine dekker som er skjeve, men jeg kjenner ikke til noen sviktende konstruksjoner som er til direkte fare for leiligheten.

Når hverken megler eller takstmann reagerte noe på dette, etter at jeg hadde svart som jeg gjorde, tolker jeg som at de leser punktet på samme måte som meg i egenerklæringsskjemaet. Spesielt siden jeg har tatt opp temaet og poengtert at bygården er skjev, men at jeg ikke kjenner til svikt i konstruksjoner.

Det fremstår underlig at kjøper ikke har fått med seg at det var hellende gulv i leiligheten. Dette er såpass påfallende, og jeg diskuterte dette åpent på samtlige visninger med de aller fleste. Jeg gjorde også da et poeng ut av at jeg ikke hadde hørt noe om at det skulle være svikt i konstruksjonene i leiligheten, og at vi selv aldri hadde registrert noen interne faremomenter utenom bygårdens generelle skjevheter.

(...)

Bilder fra prospektet

At leiligheten var skjev, var aldri forsøkt skjult. Dette kan man enkelt se på bildene som var i prospektet, og leiligheten var i nøyaktig samme forfatning under visning som på bildene. Da hadde kjøper mulighet til å studere dette enda tydeligere under begge visningene de var på.

På befaring i leiligheten er dette så åpenbart, at svært mange av interessentene bemerket dette under visningen. Kjøper var til stede på en av disse fellesvisningene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet manglende og uriktig opplysning om skjevheter i boligen. Både selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har bestridt at selger hadde diskutert leilighetens skjevheter med dem på visningen. At eiendomsmegler heller ikke har reagert på skjevhetene og anmerket dette, underbygget at skjevhetene ikke var så åpenbare som selger syntes å mene. Både selger og takstmannen hadde gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Markedsverdien var utvilsomt påvirket, og innvirkningsvilkåret var dermed oppfylt. I alle tilfeller forelå det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 839 860 og erstatning på totalt kr 126 260, hvorav advokatsalær utgjør kr 65 625, jf. avhl. § 4-14. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har bestridt at selger og takstmannen har misligholdt sin opplysningsplikt. Det ble bl.a. vist til at det var opplyst om skjevheter i leiligheten, og at kjøper til tross for dette hverken foretok nærmere undersøkelser eller tok forbehold ved budgivningen. Egenerklæringsskjemaet var kun et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen, og ingen garanti for eiendommens standard. Skjevhetene var synlige for kjøper på avtaletidspunktet, jf. avhl. § 3-10, og en opplysning om skjeve gulv ville ikke innvirket på avtalen. I alle tilfeller foreligger ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var påregnelig med skjeve gulv, bl.a. grunnet boligens alder og opplysningen om skjeve gulv. Selskapet mente videre at et fradrag ved et eventuelt prisavslag måtte utgjøre 100 % eller tilnærmet dette.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det var tilbakeholdt opplysninger om at leiligheten hadde svært store skjevheter som var langt større enn normalt, at dette var noe selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til og at opplysningen ville innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2021-452.

Selskapet aksepterte ikke sekretariatets avgjørelse, og klaget saken inn for Finansklagenemnda Eierskifte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder skjevheter i gulv. I begrunnelsen heter bl.a. følgende:

I egenerklæringen har selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter i boligen, men har i ettertid bl.a. opplyst at "etter det (de) kjenner til, (har leiligheten) vært skjev i mer enn 60 år, slik som resten av bygården" og at dette er et "felles anliggende for hele bygården, som har sine skjevheter over det hele, meg bekjent". Videre har selger anført at dette "har ikke blitt holdt skjult på noen som helst måte", at de hadde fortalt dette til megler i sin tid, og at de på visningene gjentatte ganger hadde fortalt at "bygården har sine dekker som er skjeve, men jeg kjenner ikke til noen sviktende konstruksjoner som er til direkte fare for leiligheten." Selger har også uttalt at det for dem fremstår som underlig "at kjøper ikke har fått med seg at det var hellende gulv i leiligheten. Dette er såpass påfallende, og jeg diskuterte dette åpent på samtlige visninger med de aller fleste." Angående slipingen av gulvene, har selger opplyst at også dette ble diskutert under visningene, bl.a. med kjøper. Ifølge selger hadde de opplyst at de hadde ønsket å beholde de originale tregulvene i stedet for å rette opp og legge nye gulv, da det siste alternativet ville "påvirke takhøyden der hvor avviket var størst". Til dette kommer at selger også har vist til bildene i salgsprospektet, og påpekt hvor synlige skjevhetene er på både kjøkken og i stue, samt at et av bildene bl.a. viser en kommode på stuen, hvor selger hadde satt papirlapper i skuffene for å hindre skuffene i å skli ut. Lappene hadde ifølge selger også vært der på visningene. Selger har også opplyst at på befaring i leiligheten var skjevhetene så åpenbare "at svært mange av interessentene bemerket dette under visningen".

I lys av dette har sekretariatet funnet tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger på salgstidspunktet var kjent med at leiligheten hadde skjevheter i gulvet. Etter sekretariatets vurdering kan de målte skjevhetene i boligen ikke anses som ubetydelige. Det vises til at de fagkyndige som nevnt har målt helningen til 16,2 cm på kjøkken, opp til 5-8 cm i enkelte rom og totalt over 20 cm på gulvene fra ene enden av leiligheten til den andre. Til sammenligning kom nemnda i FinKN 2013-565 til at de der målte høydeforskjellene på 20 mm til 45 mm, ikke var ubetydelige. Etter sekretariatets syn er det tilstrekkelige holdepunkter i saken for å legge til grunn at selger i nærværende sak måtte kjenne til at skjevhetene var betydelige. Sekretariatet finner ikke at det kan tillegges avgjørende vekt at selger har misforstått egenerklæringens spørsmål om kjennskap til "f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", som et spørsmål om det var sviktende konstruksjoner i leiligheten eller svai i gulvene, og at selger derfor hadde svart "nei", fordi de ikke kjente til dette, men at hele leiligheten derimot hadde en helning.

Sekretariatet bemerker at spørsmålet i egenerklæringen etterspør kjennskap til skjevheter i boligen som sådan. På bakgrunn av bildene i prospektet som selger selv har fremhevet, synes det for sekretariatet som at skjevhetene i nærværende sak har en viss bruksmessig betydning. Det vises bl.a. til nevnte bilde fra stuen, med kommoden som har papirlapper mellom skuffene for å hindre skuffene i å skli frem, samt bilde som viser at kjøkkensokler må tilpasses. Sekretariatet vil bemerke at det er selger som har bevisbyrden for at det er gitt muntlige opplysninger, jf. FinKN 2020-101 og FinKN 2020-390. Selger har som nevnt gjort gjeldende at de på visningene hadde diskutert helningen på gulvet "med de aller fleste", og at de hadde "diskutert behandlingen av gulvene også med kjøper". Dette er bestridt at kjøper. Selger har ikke utover sin anførsel dokumentert hva som ble opplyst og diskutert på visningene. Sekretariatet vil bemerke at selgers opplysningsplikt innebærer en aktivitetsplikt. Det er i utgangspunktet ikke kjøpers plikt å oppsøke opplysningene, jf. Benestad side 144. Vi vil påpeke at selger enkelt kunne sørget for at opplysning om skjevhetene/helningene i boligen ble inntatt i salgsdokumentene, blant annet ved å opplyse om det i egenerklæringsskjemaet, hvor nettopp kjennskap til skjevheter som nevnt var ett av spørsmålene. Alternativt ved å dele ut skriftlig informasjon om dette til de fremmøtte på visningene.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Spørsmålet i egenerklæringsskjemaet spør direkte om selger kjenner til skjeve gulv, og nemnda kan ikke se at det er rom for tolkningstvil på dette punktet. Isolert sett foreligger derfor uriktige opplysninger fra selgers side, og opplysningene er av en slik art at dette er noe kjøper kunne regne med å få.

Spørsmålet er imidlertid om opplysningen ville ha innvirket på kjøpet. Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Bestemmelsen må ses i sammenheng med avhl. § 3-10 første ledd om at kjøper ikke kan gjøre gjeldende forhold som han *"kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått"*. Etter § 3-10 tredje ledd viker denne regelen riktignok for selgers opplysningsplikt. Som det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-91) s. 94-95, vil imidlertid synligheten av et forhold kunne få direkte betydning for innvirkningsvurderingen. Dersom kjøper kjente eller måtte kjenne til et mangelsforhold, kan vedkommende normalt ikke høres med at avtalen ikke ville blitt inngått eller på andre vilkår dersom selger bare hadde oppfylt sin opplysningsplikt.

Nemnda har funnet vurderingen krevende. Nemnda er for så vidt enig med sekretariatet i at så store skjevheter som i dette tilfellet generelt sett må anses kjøpsmotiverende. Nemnda mener imidlertid skjevheten i et ikke helt ubetydelig omfang må ha vært synlige for kjøper, og at budet ble inngitt med dette som premiss. Nemnda har imidlertid funnet det krevende å vurdere hvor synlige skjevhetene må ha fremstått kun ut i fra dokumentene i saken. Umiddelbar bevisføring i form av befaring ville åpenbart vært hensiktsmessig. Skjevheter kan til en viss grad være vanskelig å fange opp grunnet møblering og annet. Nemnda anser det sannsynliggjort at kjøper gjennom to visninger oppfattet noe skjevheter, men finner det vanskelig å konkludere med at kjøper så – eller måtte ha sett – så store skjevheter som det her er tale om. Nemnda viser her til at omfanget av skjevheter, herunder kostnader forbundet knyttet til tilpasning til dette, ofte først blir synlig etter at en leilighet er tømt og kjøper selv skal tilpasse sine møbler, hvitevarer og lignende.

Nemnda har derfor, under noe tvil, kommet til at innvirkningsvilkåret også er oppfylt. Det anses således sannsynliggjort at kjøper med tilsvarende kunnskap som selger om skjevhetene i leiligheten ville ha inngitt et lavere bud på leiligheten.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda enig med sekretariatet i at denne må fastsettes skjønnsmessig og med et betydelig fradrag for den standardheving som ligger i nye, rette gulv. Bygården var 88 år gammel, det var opplyst om *"noe skjevheter og knirk/svikt enkelte steder i boligens gulv"* og nemnda har som nevnt også lagt til grunn at kjøper må ha oppfattet noe av skjevhetene. Nemnda mener kr 400 000, som sekretariatet har lagt til grunn, er noe høyt og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000. Prisavslaget inkluderer utgiftene til takstfirma T., byggfirma U. og takstfirma F.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd. Kjøpers advokat har i brev 4.8.21 dokumentert økonomisk tap for kjøper knyttet til erstatningsbolig og parkering i en måned, samt kostnader til advokat. De angitte beløpene legges til grunn, slik at samlet erstatning blir kr 92 625.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).