

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-637

8.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skader på grunnmur/jordtrykk – opplyst om sprekker – fare for kollaps – takstansvar? – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Drammen oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 11.6.21. Ved salget ble det opplyst at utvendig støttemur var skjev, trolig som en følge av jordtrykk. Takstmannen hadde også avdekket sprekker på innvendig grunnmur, som takstmannen antok at var begrenset til murpussen. De påpekte forholdene ble gitt TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper gjennomgående horisontale sprekker i grunnmuren som gikk fra det ene hjørnet av boligen til det andre, og det ble fastslått at sprekkenes skyldtes jordtrykk mot grunnmuren. Skaderapporten fastslo at det var fare for kollaps i grunnmuren ved vedvarende høyt jordtrykk, samt at slike horisontale sprekker var typisk for jordtrykksskader. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde vært grovt uaktsom ved sin vurdering, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at skadene lå innenfor hva kjøper måtte påregne som en følge av risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 588 850, krav om erstatning kr 74 600, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skadet grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Drammen ble oppført i 1973.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

- Innholdsrik enebolig med hybel beliggende i et veletablert og rolig boligfelt
- Opparbeidet hageområde i skrånende terreng

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret. Løpende vedlikehold er normalt godt vedlikeholdt. Ny takteking og renner/nedløp i ca 2000. Nye el-kurser i 1.etg i 2019.

FØLGENDE BEMERKES:

- utvendig støttemur er skjev. TG2
- betonggulv. TG2 for alder
- sprekker grunnmurspuss. TG2
- drenering fra byggeår. TG2 for alder

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Boligen er fundamentert med betong til antatt fjellgrunn.

Tilstandsvurdering: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. TG er derfor ikke vurdert.

Grunnmur – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Grunnmur av leca, innvendig pusset og malt. Utvendig sprøytelagt med betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: En del sprekker på innvendig mur, som antatt begrenser seg til pusslaget. Anbefales holdt under oppsikt for evt videre utvikling. TG2 er gitt for bemerkning.

Drenering – Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Eventuell drenering er fra byggeåret. Ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke avdekket tegn på svikt fra dreneringen i underetasjen. TG2 gis for alder.

Terrengforhold – Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer – TG: 2

Beskrivelse: Støttemur av leca mot betongtrapp, på inngangs-siden.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Muren er skjev, skyldes trolig for stort jordtrykk.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter, setningsskader, riss og sprekker i mur, og opplyste å ha eid boligen siden 1975.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.21, og overtatt av kjøper den 11.6.21.

I forbindelse med oppussing like etter overtakelsen avdekket kjøper sprekker i grunnmuren i bodene i underetasjen. Ved fjerning av vegghyller oppdaget kjøper at det gikk sammenhengende og horisontale sprekker fra det ene hjørnet av boligen til det andre. Kjøper engasjerte i den forbindelse en murmester på befaring, i tillegg til at det ble foretatt en boligsjekk av kjøpers bygningsforsikring. Fra boligsjekkrapport utført av bygnings sakkyndig A. hitsettes:

- **Grunnmurens tilstand:** Setningsskader påvist. Jordtrykkskader påvist.

Ifølge kjøper konkluderte murmesteren med at sprekken var gjennomgående, og at det forelå jordtrykkskader over en stor del av bakveggen på huset. Det ble reklamert over forholdet den 29.6.21.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstingeniør M. datert 1.11.21:

Skadeforløp

Eier oppdaget sprekker i grunnmuren etter at han fjernet noen hyller i en av kjellerbodene. Det viste seg at det var en gjennomgående horisontal sprekk i det meste av grunnmuren.

Skadeårsak

Jordtrykk mot grunnmuren er årsaken til skadene. Hvorfor og hvor lenge muren har vært skadet er vanskelig å bedømme. Årsaken er trolig stor belastning – over tid – mot støttemuren, som er plassert mellom huset og gårdsplassen, noe støttemuren bærer preg av.

(Takstmann B.) som har skrevet tilstandsrapporten ifb. eiendomssalget, beskriver at støttemuren er skjev og skyldes trolig for stort jordtrykk. Normalt skal ikke belastning av støttemuren påvirke grunnmuren, men mye tyder på at grunnen i området fra grunnmuren og opp til gårdsplassen er feil utført. Det beskrives også i rapporten om en del sprekker i grunnmuren som trolig begrenser seg til pusslaget. Det er ingen tvil om at slike horisontale sprekker er typisk for jordtrykk mot grunnmuren.

Sprekkene går også videre inn i grunnmuren (Lecablokkene) som bekrefter brudd i konstruksjonen.

Skadeomfang

Skadene gjelder hele sørvest vegg/grunnmur. Det er svært store krefter som presset mot grunnmuren, noe som vises tydelig ved at en tverrgående støttemur i kjelleren har blitt presset innover av grunnmuren. Samtidig ble muren målt mer en 2 cm lenger inn i øvre del. Det bemerkes at hjørnet på grunnmuren ved trapp var i lodd.

For å kunne utbedre skadene på grunnmuren og skifte masser/bygge opp grunnen på nytt må støttemuren fjernes. Selv om det er opplyst at støttemuren er skjev er det allikevel ingen umiddelbar fare for at denne vil kollapse. Kort oppsummert er det trykket mot grunnmuren som utløser hele skadeomfanget.

Konklusjon

Det er ingen tvil om at nevnte grunnmur er utsatt for et stort press. Det er umulig å si hvordan den "ser ut" nede i bakken, men mye tyder på at det mangler et stabilt bærelag med store steiner foran huset og under støttemur som "holder" gårdsplassen på plass. Bevegelse i disse massene har trykket på de drenerende massene som ligger inntil grunnmuren. Det vil med vedvarende trykk være en fare for at grunnmuren kolliderer.

Min konklusjon blir derfor at området foran grunnmuren, og under støttemuren må graves opp og erstattes med nye, riktige masser. Det vil naturligvis være lettere å konkludere med skadeårsaken etter at massene er fjernet (kanskje ytterligere tiltak er nødvendig).

Eksisterende grunnmur kan utbedres/forstøtkes med ny utenpåliggende armering og sprøytemur. Ny drenering, dreenspapp og drenerende masser legges inntil "ny" mur. Ny forstøtningsmur etableres mot gårdsplass.

Innvendige sprekker og overflater vil, etter utvendig utbedring, kun være av kosmetisk art og bør kunne aksepteres. Skjevheter kan utbedres samtidig med naturlig oppgradering av boligen.

Kalkulasjonen må sees på som et kostnadsestimat basert på erfaringstall og må kun betraktes som retningsgivende og ikke eksakte. Det bør innhentes tilbud fra flere entreprenører og vurderes andre løsninger til utbedring.

Total Sum inkl mva kr 315 600

Kjøper fremla illustrasjoner og bilder av støttemurens plassering, som viste at støttemuren lå 2-3 meter bak boligen og på et bakkenivå over grunnmuren.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra firma B. datert 6.12.21, for utbedring til kr 588 850 inkl. mva. I tilbudet var også innvendig pussing av grunnmur inntatt.

Fra selgers forklaring hitsettes:

Dette er totalt ukjent for meg. Jeg spurte også Takstmannen om dette, men han så ikke noe galt i dette. I tillegg har jeg hatt en bekjent som er Byggmester som heller ikke så noe feil galt ved sprekken.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Takstmannen gjorde feilvurderinger av sprekken i grunnmuren, slik at risikoen ble underkommunisert ved salget. Selskapet kunne ikke kreve at kjøper skulle ha forstått risikoen for at sprekken kunne skyldes jordtrykk, men likevel hevde at takstmannen ikke skulle ha forstått og påpekt sammenhengen mellom sprekker i grunnmuren og opplyst jordtrykk mot støttemuren. Slike

horisontale sprekker var i henhold til takstingeniør M. typiske for jordtrykk mot grunnmuren, og takstmannen valgte likevel å bagatellisere sprekkeene. Takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt i sin vurdering. Kjøper anførte at takstmannen hadde gitt TG 1 for grunnmuren (TG 2 for sprekker i pussen), mens det nå var fastslått at grunnmuren var i ferd med å kollapse. Grunnmuren skulle dermed ha fått TG 3, og det forelå en uriktig opplysning. Uansett forelå det en vesentlig mangel. Det ble ikke gitt noen alarmerende opplysninger om forholdet ved salget, og det var kun sprekkeene i murpussen som ble vurdert til TG 2.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader etter avhl. § 4-12 andre ledd, samt erstatning for juridisk bistand. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter, beregnet fra første påkravstidspunkt 9.11.21.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til forholdet utover det som ble opplyst om ved salget. Det ble opplyst om sprekker i grunnmuren, som ble anbefalt holdt under oppsikt for videre utvikling. Det ble også opplyst at muren var skjev, og at det trolig skyldtes for stort jordtrykk. Det ble dermed gitt konkrete risikopplysninger knyttet til bygningsdelen klagen omhandlet. Grunnmuren var videre 48 år ved salget, og en eventuell opplysningssvikt ville uansett ikke ha virket inn på avtalen. Det ble vist til Rt. 2002 s. 1425. Kjøper unnlot å følge opp takstmannens oppfordring om å holde sprekkeene under oppsyn, og om å ta med egen fagkyndig på befaring. Ved heller ikke å ta forbehold ved salget hadde kjøper overtatt risikoen for forholdet, og det forelå ikke en vesentlig mangel. Ved en eventuell utmåling måtte det foretas et betydelig standardhevsfradrag, og det var uansett ikke grunnlag for noe erstatningskrav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og fant dermed ikke grunn til å ta endelig stilling til om det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mye kan tale for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet opplysningssvikt fra takstmannens side. I begrunnelsen fremgår følgende:

Slik vi har forstått sakens dokumenter, er sprekkeene takstmannen viste til de samme som kjøper har reagert på, og som er omtalt i skaderapporten etter overtakelsen. Takstmannen antok at sprekkeene kun var begrenset til murpussen, og dro ikke sammenheng mellom sprekkeene i boligens grunnmur og opplyst jordtrykk mot støttemuren. Takstingeniør M. har i sin vurdering opplyst at det "er ingen tvil om at slike horisontale sprekker er typisk for jordtrykk mot grunnmuren", og at "Det er ingen tvil om at nevnte grunnmur er utsatt for et stort press". Også bygningssakkyndig A. har ved en enkel boligsjekk påvist både setningsskader og jordtrykksskader på grunnmuren.

Etter sekretariatets oppfatning er det dermed mye som kan tale for at også takstmannen ved salget måtte ha forstått at sprekkeene i grunnmuren kunne være symptom på mer alvorlige skader. Vi viser særlig til at takstmannen var klar over at støttemuren var utsatt for jordtrykk, og at grunnmuren på eneboligen lå i det samme skrånende terrenget som støttemuren. Slik saken er dokumentert har vi imidlertid ikke funnet grunn til å konkludere endelig på om takstmannen må anses å ha vært grovt uaktsom i sin vurdering, all den tid vi finner at forholdet utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Av samme grunn finner vi ikke grunn til å drøfte om takstmannens angivelse av tilstandsgrad må anses å utgjøre en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er for sin del i adskillig tvil om det er grunnlag for å betegne takstmannens vurdering av grunnmuren som grovt uaktsom. I tillegg til at grunnmuren er gitt TG 2, er det spesifikt angitt at

takstmannens vurdering av sprekkeene kun er en antakelse fra hans side. Under "*Grunn og fundamenter – generelt*" er det opplyst at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, og at det derfor er "*svært begrensede*" muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Denne opplysningen kaster direkte lys over forbeholdet som er tatt under "*Grunnmur – Enebolig*" om at "*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger*". Nemnda ser ikke bort fra at takstmannen kan klandres noe for sin antakelse om sprekkeene, men mener atferden neppe kan betegnes som grovt uaktsomt. Særlig måtte dette gjelde i lys av at han konkret har opplyst om at forholdet "*Anbefales holdt under oppsikt for evt videre utvikling*". Samlet sett kan nemnda ikke se at det ut fra dokumentene i saken er sannsynliggjort ansvar for takstmann etter reglene om identifikasjon med selger.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken, har nemnda funnet spørsmålet krevende. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, jf. bl.a. M.s skaderapport av 1.11.21. Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at også det kvalitative elementet må anses oppfylt, og har bl.a. vist til følgende:

Det ble ved salget opplyst om sprekker på innvendig mur, som takstmannen antok at begrenset seg til pusslaget. Takstmannen anbefalte å holde sprekkeene under oppsyn, for evt. videre utvikling.

Videre ble det opplyst om jordtrykk mot utvendig støttemur, og sprekkeene i grunnmuren og støttemur ble vurdert til TG 2. Det ble dermed opplyst om jordtrykk på den skrånende delen av eiendommen, og om innvendige sprekker i grunnmuren. Takstmannens vurdering av sprekkeene i grunnmuren var videre tydelig uttrykt som en antakelse, og ikke som en endelig konklusjon på skadeomfang. Sprekkeene var dermed ikke nærmere undersøkt, som kunne tale for at kjøper overtok en risiko for skadeomfang og skadeårsak bak sprekkeene. Dette kunne tilsi at kjøper måtte påregne et større skadeomfang, og mer alvorlige skader på grunnmuren enn det som var synlig ved takstmannens befaring.

Imidlertid vurderte takstmannen at sprekkeene var begrenset til murpussen, selv på bakgrunn av takstmannens øvrige kjennskap til eiendommens utforming. Etter sekretariatets oppfatning gikk takstmannen langt i å friskmelde sprekkeene i grunnmuren. Vi viser herunder til at takstmannen riktignok anbefalte å holde sprekkeene under oppsyn for eventuell videre utvikling, men takstmannen fastslo likevel ikke noe behov for å foreta nærmere undersøkelser eller utbedringer.

Vi viser også til at takstmannen i sin oppsummering innledningsvis i tilstandsrapporten beskrev at det forelå "sprekker grunnmurspuss", uten nærmere forbehold. Når takstmannen antok at sprekkeene kun befant seg i murpussen til tross for kjennskap til jordtrykk på eiendommen, fremstår det som at takstmannen i det minste må ha vurdert sprekkenes utforming opp mot symptomer på jordtrykk. Etter sekretariatets oppfatning kan vi dermed ikke se at en kjøper nødvendigvis måtte forstå at sprekkeene kunne skyldes jordtrykk, når ikke en gang den fagkyndige takstmannen vurderte dette som en mulighet.

Vi kan heller ikke se at kjøper måtte påregne at et eventuelt jordtrykk mot støttemuren ville få betydning for grunnmuren under huset, og vi viser her til avstanden fra eneboligen til støttemuren. Også takstingeniør M. har uttalt at "Normalt skal ikke belastning av støttemuren påvirke grunnmuren".

Det er nå avdekket at sprekkeene ikke begrenser seg til murpussen, men at det går horisontale sprekker gjennomgående på grunnmuren i underetasjen som følge av stort jordtrykk.

Takstingeniør M. har vurdert at det ved slikt vedvarende jordtrykk vil være fare for at grunnmuren kolliderer. Slik sekretariatet forstår M. utgjør dermed jordtrykket og grunnmurens tilstand en betydelig risiko for bygningens integritet, som etter omstendighetene også kan utgjøre en risiko for de som oppholder seg i boligen. Sekretariatet kan ikke se at opplysninger om sprekker som er antatt begrenset til murpussen, tilsier at kjøper måtte på høyde for at grunnmuren stod i fare for å kollapse.

Det springende punktet blir altså om skadeforholdet må anses som et åpenbart eller utvilsomt forventningsavvik, sett i lys av de relevante opplysningene som ble gitt om grunnmuren i tilstandsrapporten.

I motsetning til sekretariatet, kan nemnda ikke uten videre se at tilstandsrapporten må leses slik at takstmannen langt på vei friskmeldte sprekkene i grunnmuren. Som tidligere nevnt, fremgår det tydelig som premiss for tilstandsrapporten at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og at sprekker og setninger vurderes utelukkende på bakgrunn av en visuell observasjon. Det fremgår videre at sprekkene på innvendig mur ble *antatt* å begrense seg til pusslaget. Sett opp mot takstmannens eksplisitte anbefaling av å holde grunnmuren under oppsikt for videre utvikling og angivelsen av TG 2 for grunnmur/vegger mot grunn, mener nemnda det ikke er dekning for å si at takstmannen friskmeldte eller på annen måte gikk god for at sprekkene var av bagatellmessig art eller omfang.

Nemnda er videre ikke uenig i at det avdekkede forholdet er alvorlig, men er i tvil om det er korrekt å si at grunnmuren "*er i ferd med å kollapse*", slik som anført av kjøper flere ganger bl.a. i brev av 9.11.21 og i selve klagen av 23.3.22. Den korrekte konklusjonen til M. er som følger:

Det er ingen tvil om at nevnte grunnmur er utsatt for et stort press. Det er umulig å si hvordan den "ser ut nede i bakken, men mye tyder på at det mangler et stabilt bærelag med store steiner foran huset og under støttemur som "holder" gårdsplassen på plass. Bevegelse i disse massene har trykket på de drenerende massene som ligger inntil grunnmuren. Det vil med vedvarende trykk være en fare for at grunnmuren kolliderer.

Min konklusjon blir derfor at området foran grunnmuren, og under støttemuren må graves opp og erstattes med nye, riktige masser. Det vil naturligvis være lettere å konkludere med skadeårsaken etter at massene er fjernet (kanskje ytterligere tiltak er nødvendig).

Slik nemnda leser dette, er grunnmuren utsatt for et press, men det er uavklart om det foreligger et vedvarende trykk som igjen representerer en fare for at grunnmuren vil kollapse. Nemnda understreker at dette ikke på noen måte er en bagatellisering av forholdet, men mener det er viktig med høyt presisjonsnivå for faren når det konkrete forventningsavviket skal vurderes.

Nemnda er videre enig med kjøper i at det ikke er korrekt med levetidsbetraktning på 20-60 år for en grunnmur som sådan. Samtidig vil alderen på grunnmuren i saken – 48 år – i kombinasjon med opplysningene om sprekker, TG 2, og en spesifikk oppfordring om å holde grunnmuren under oppsikt få betydning for vurderingen av hva kjøper måtte forvente av utbedringsarbeider i nær fremtid.

Nemnda har som nevnt funnet avveiningen vanskelig. Det er tale om et alvorlig avvik, og utbedringen er omfattende og relativt kostbar. Risikoopplysninger ble gitt og enkelte forbehold tatt – samtidig som takstmannen med fordel kunne være enda tydeligere på muligheten for at dette ikke var begrenset til sprekker i pusslaget. Særlig rapporten fra A. av 25.6.21 understøtter at slike sprekker er et relativt kjent symptom på trykk mot grunnmuren.

Under tvil, og sett hen til det nokså sammenlignbare saksforholdet i FinKN 2017-586, har nemnda kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 450 000 og begrunnelsen for denne.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning, mener nemnda mangelsforholdet i saken må anses å ligge innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14. Det vises her til at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og at det sentrale er om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A. Dette er tilfellet i denne situasjonen, der selgers takstmann kunne ha avdekket at sprekkene var av mer alvorlig art enn sprekker i murpuss.

Kjøper har krevd dekket erstattet sine kostnader til juridisk bistand, og har i den forbindelse opplyst at hans rettshjelpsdekning krever sine utlegg tilbakebetalt før egenandelen kan tilbakeføres.

Det er et krav for dekning etter avhl. § 4-14 at det foreligger et økonomisk tap for kjøper. En rettshjelpsdekning skal som utgangspunkt dekke kjøpers utgifter og endelige økonomiske tap ved advokatbistand, og den løpende utbetalingen under forsikringen anses kun som en forskuttering frem til endelige utgifter og økonomisk tap er fastslått. Vilåårene for kjøpers rettshjelpsdekning er ikke fremlagt for Finansklagenemnda, men normalt vil tilkjente sakskostnader i henhold til vilåårene i rettshjelpsdekninger gå til fradrag i utbetalingen. Dette under henvisning til at dekning under forsikringen forutsetter et økonomisk tap. I mangel av andre holdepunkter legger nemnda til grunn at dette også gjelder for den aktuelle rettshjelpsdekningen. I FinKN 2020-547 sluttet nemnda seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Ettersom tilkjente saksomkostninger automatisk går til fradrag i selskapets utbetaling, må tilkjent erstatning for betalt egenandel tilbakebetales til selskapet. Dersom kjøper tilkjennes erstatning tilsvarende betalt egenandel, blir resultatet dermed at kjøpers egenandel kun blir forholdsmessig redusert.

For at kjøper skal få hele egenandelen og dermed hele det økonomiske tapet dekket, må kjøper altså tilkjennes de fulle utgiftene som er forskuttet gjennom rettshjelpsforsikringen.

Nemnda finner på bakgrunn av det ovennevnte at kjøper kan kreve fulle kostnader for rimelig og nødvendig advokatbistand dekket, selv om kostnadene er forskuttet under rettshjelpsdekningen.

Kjøper har dermed krav på å få dekket kostnadene til juridisk bistand, i den grad de må anses rimelige og nødvendige. Nemnda kan ikke se at selskapet har fremsatt innsigelser til kjøpers krav, og finner uansett at kravets størrelse (kr 38 063 + kr 19 938) fremstår rimelig i lys av sakens kompleksitet samt dokumentert gjennom fakturaer. Utgifter til sakkyndige på kr 16 600 bør imidlertid etter nemndas syn inngå i det skjønnsmessig fastsatte prisavslaget. Samlet erstatning blir derfor kr 58 001, jf. avhl. § 4-14.

Rente er krevd fra påkravstidspunktet og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).