

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-666

2.8.2022

Protector Forsikring ASA

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

Tidligere flom – feil ved drenering og terrengforhold – opplyst om egeninnsats – TG 1 – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Lindesnes kommune oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill., og overtatt av kjøper 9.4.21. I egenerklæringsskjemaet ble det bl.a. opplyst om ny drenering for ca. 3 år siden, utført av faglærte og ved egeninnsats. Dreneringen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at det ikke var observert indikasjoner på svikt eller feil, men at det ikke var montert klemlist. Terrengforhold ble gitt TG 1, og det ble opplyst at boligen lå på "skrå tomt". Etter overtakelsen skal en nabo ha fortalt kjøper at det hadde vært flom i området i 2017, og at alle husene hadde hatt vann i kjelleren. På bakgrunn av dette foretok kjøper nærmere undersøkelser, og det ble avdekket fukt i gulvet i underetasjen. Det viste seg videre at det bare var lagt drenering rundt deler av boligen, da det på flere sider av boligen lå eldre betongelementer inntil grunnmuren, samt at det var fjell tett på grunnmuren. I tillegg var det fall inn mot grunnmuren, noe som ledet overvann mot muren og utsatte den for høy fuktbelastning. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om drenering og terrengforhold, samt om varmekabler, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 637 500, erstatning for advokatkostnader kr 159 734 og takstutgifter kr 25 135, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, terrengforhold og mangelfulle varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Lindesnes kommune oppført i 1962.

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

Boligen er opprinnelig fra 1962, men er oppgradert og pusset opp i årene fra 2001-2020. Blant annet er tak og vinduer skiftet, ny drenering, nytt el-anlegg og ellers generell oppussing av de fleste innvendige flater.

(...)

STANDARD

Boligen er oppført i 1962 og for det meste oppgradert i tidsrommet fra 2001-2020

Blant annet er det lagt ny taktekking i 2002. Kledning og de fleste vinduer er byttet. Nyere elektrisk anlegg. Drenert rundt det meste av boligen.

Innvendig er samtlige rom fornyet eller renoveret. Stue, kjøkken, soverom, gang og soverom i kjeller er renoveret i 2017-19.

(...)

OPPVARMING

Varmepumpe i begge etasjer.

Peisovn i stuen.

Varmekabler på ett soverom.

(...)

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til jord- og skogbruk, og tilhører

Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 29.06.2015, og områderegeringsplan for boligfelt X.,

(Merknad: Faresone: Flomfare) vedtatt 08.10.1979.

Ift Flom opplyses det i kommuneplanen at tiltak på eiendommen ikke skal plasseres lavere enn 40 cm over flomsone med 200 års frekvens.

Lindesnes kommune opplyser at flomrapport publisert 9.5.2019 av NVE viser at (adresse) blir berørt av 200 års flom med klimaframskrivning (Q200K). Tomten ligger på ca. 27,4 meter målt inntil sørsiden av bolig. Q200K ligger på ca. 28,2 m. I praksis betyr det at bygningsendring og nybygg må legges på kote ca 28,7 moh fordi man i legger ca. 50 cm sikkerhetsmargin.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Boligen er oppført i 1962 og i hovedsak totalrenovert fra 2001-2020

Bygget er oppført med murte kjellervegger og tilbakefylte masser rundt bygget, drenering og grunnmursplast er nylig lagt om.

(...)

Boligen holder en god teknisk tilstand og bærer preg av jevnlig renovering.

Dreneringen var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

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

Beskrivelse

Boligen har synlig grunnmursplast på deler av grunnmuren med tilbakefylte masser.

Overvann fra taknedløp føres ned i nedgravde drenerør.

Vurdering

Eier opplyser det er lagt ny drenering og grunnmursplast rundt hele boligen i 2017.

Grunnmursplast er ikke klemt med klemlist i overkant.

Nedgravde drenerør er ikke kontrollerte, ved befaring er det ikke observert indikasjoner på svikt eller feil ved det nedgravde drens-systemet.

Tiltak/konsekvens

I sammenheng med utbedring av murpuss er det hensiktsmessig å montere klemlist i overkant av grunnmursplast.

Ved rengjøring av takrenner kan det være fornuftig å kontrollere dreneringsrør ved å dunke på nedløpsrør fra takrenner. Står det vann inne i nedløpsrøret med synlig vannlekkasje fra skjøter og overgang til nedgravd drenerør er det tegn på tett drensledning.

Levetid

I følge Sintef Byggforsk er normal levetid for nedgravd drens-system 20 til 60 år.

Påsmurt utvendig fuktsikring vil forvitte over tid, avhengig av påvirkning fra elementene. Drens-systemets levetid er sterkt avhengig av plassering av og beskaffenheten på fundamenterende og tilfylte masser, om det er brukt filterduk, mengden og typen tilførte finstoffer fra grunnen og gjennom tilkoblede taknedløp m.v.

Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Rom under terreng er en risikokonstruksjon og det kan oppstå fuktskader i påførte betong eller andre murte vegger.

Hjørner har erfaringsmessig høyere skaderisiko ved fuktgjennomtrengning i betong og andre typer murvegger med tilbakefylt masse.

Det anbefales å kontrollere tilstanden jevnlig i disse typer vegger.

Det er foretatt fuktsøk på erfaringsmessig utsatte plasser, ingen unormale verdier ble målt.

Basert på forhold som ny drenering og fuktsikring av grunnmur er tilstandsgrad satt på grunnlag av at det er en risikokonstruksjon og ikke tilstand.

Terrengforhold var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

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

Beskrivelse

Boligen ligger på skrå tomt.

Vurdering

Terreng antas å ha normale forhold for avrenning.

Avrenning og fall forhold på terreng er ikke kontrollert, kun visuell besiktigelse.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2003, og at han hadde bodd i boligen siden 1985.

På spørsmål 3 om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Noe fuktskade i takplater over dusjkabinett, kommer fra sprut fra dusj. Ellers ingen fuktproblemer.

På spørsmål 3.1 om kjennskap til om det var utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Gravd ny drenering rundt huset for ca. 3 år siden

På spørsmål 3.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Gravearbeidet ble utført av maskinfører T.

På spørsmål 3.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Resten av arbeidet ble utført av meg og min far

Ifølge kjøper skal selger ha opplyst at tre vegger var drenert, og at det ikke var nødvendig med drenering av den siste veggen grunnet stein under gammel veranda. Ifølge kjøper skal selger på visning og ved overtakelsen ha opplyst at det var varmekabler på bad og i gangen i kjelleren.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill., og overtatt av kjøper 9.4.21.

Kjøper har forklart at en nabo fortalte etter overtakelsen at det hadde vært flom i området i 2017, og at alle husene hadde hatt vann i kjelleren. På bakgrunn av dette bestemte de seg for å måle fukt i gulvet i kjelleren. I begynnelsen av juli 2021 fikk kjøper bekreftet at det var fukt i gulvet i underetasjen.

Kjøper kontaktet sin boligforsikring Eika, som innhentet en skaderapport fra firma K. datert 25.6.21:

Årsak til skade er mangler på drenering på utside av boligen. Det kommer inn vann i kjeller ved regn og større vannmengder fra skråning bak huset. Det mangler god nok drenering og tetting i grunnmur for å holde vann og fukt ute fra innside.

Den 9.7.21 ble det reklamert over feil ved drenering og manglende/mangelfulle varmekabler.

Det ble fremlagt et notat fra kjøperne over hvor mange liter vann de har tømt fra luftavfukter i kjelleren. I oktober og november 2021 skal de samlet ha tømt over 1 000 liter vann fra luftavfukteren.

Kjøper rekvirerte takstmann S. for en nærmere vurdering av dreneringen. Fra befaringsrapport datert 11.1.22 hitsettes:

Skadeomfang:

Dreneringen rundt boligen ligger kun rundt deler av boligen da del av bygningen synes å være satt direkte på fjell. Dette er synlig langs del av mot øst og nord, hvor det ikke er gravd opp i grunnen langs grunnmuren, og at eldre betongplate/betongkanter foran kjellerdør ligger direkte på grunnen. Videre er det også eldre trapp på terrenget i dette området.

I dette området har fjellet fall inn mot grunnmuren og leder overvann ned mot muren og utsetter denne for høy fuktbelastning.

Langs del av fasade mot vest ligger det også rester etter tidligere uteplass/veranda samt en betongtrapp, som ikke er gravd vekk om som er nødvendig om drenering skal ligge langs muren.

Det er tilsynelatende utført tiltak på dreneringen langs boligens fasade mot øst og sør, og langs del av fasade mot nord.

Fjellet som ligger bak boligen har generelt kort avstand til muren - mellom 20-30 cm. Det medfører at alt tilsig av overflatevann og regnvann bak boligen trekker ned i åpningen mellom muren og fjellet, og videre ned til dreneringen som skal lede vannet vekk fra.

Åpningen mellom muren og fjellet på baksiden av boligen er fylt opp med pukk som generelt på oppgravd sted har stort innhold av jordmasser.

Langs fasade mot sør er det tilfylte masser med høyde ca. 1,8 m i bakkant av boligen med fallende terreng ned til ca. 80 cm høyde på tilfylte masser. Denne høyden er også langs fasade mot vest.

I forbindelse med befaringen ble det utført oppgraving av mindre del av dreneringen ved hjørne mot sørøst. Avdekket dreneringsrør viser seg å være helt tett av løsmasser. Dette er synlig i rørskjøt/bend hvor nedløp fra takrenner tidligere hadde blitt ført inn i drensledning. Takrenner tilknyttet selve dreneringen bidrar ofte til at drensrør tetter seg, noe som også kan være en medvirkende årsak i dette tilfellet.

Det ble for hånd gravd opp et lite stykke langs muren mellom fjell og grunnmur da det ikke er mulig å få gravd opp denne delen av dreneringen maskinelt uten spesialutstyr. Som ved hushjørne, så er drensrørene tette også her.

Ut fra hva som kan observeres på oppgravd sted, så er det meget sannsynlig at drensledningene også kan være tette langs resten av baksiden av muren.

I kjellergang er det laminatgulv som har fått fuktskader.

Det er i flere rom innforede trevegger mot grunnmuren. Disse veggene er ikke åpnet i forbindelse med befaringen, men det kan ikke utelukkes at det har oppstått fuktskader inne i disse, grunnet høy fuktbelastning/fuktighet i muren. Videre er det stedvis synlige saltutslag på muren/betonggulvet i vaskerom - dette er en tegn på fuktvandring gjennom muren og gulvet, og at dreneringen har svekkelser/skader.

Omfanget av de registrerte skadene vurderes å omfatte drenering rundt hele boligen, samt laminatgulv i gang i kjeller.

Eventuell avdekking /åpning av innforede trevegger mot muren kan også gi større skadeomfang enn det som er avdekket så langt.

Grunnet den korte avstanden mellom fjell og grunnmur langs hele boligens bakside og fasade mot nord, så vil skifte av drenering være ekstra kostnadskrevende da det vil være nødvendig med fjellsprekking/sprengning.

Skadeårsak:

Utvendig

Årsak til skadene som er oppstått på dreneringen vurderes å være grunnet dårlig drenerende masser over/rundt drensør, manglende drenering langs deler av muren, og at regnvann/overflatevann fra terreng på baksiden av boligen ledes ned mot grunnmuren og til en drenering som har funksjonssvik /er tett, og utsetter grunnmuren en stort fuktbelastning/opptrekk av fukt fra grunnen.

De drenerende massene rundt grunnmuren inneholder mye jord/partikler, noe som bidrar til at drensør tetter seg og som synes å være medvirkende årsak i dette tilfellet.

For at massene over/rundt drensør skal ha god drenerende effekt må disse skiftes.

Innvendig:

Innvendig i del av boligens kjelleretasje er det registrert fuktskader på laminatgulv i gang i kjeller. Skadene er spesielt synlig i skjøter i laminatet.

Skadene på laminatgulvet vurderes å ha årsakssammenheng med skader/svekkelser på dreneringen og fuktbelastning av muren/ betonggulvet på grunnen.

Utbedring av laminatgulvet vurderes ikke å være hensiktsmessig før det er gjort tiltak på dreneringen rundt boligen, da samme type skader på gulvet mest sannsynlig vil oppstå på nytt igjen.

KONKLUSJON

Vurdering av avdekkede skader vurdert opp mot opplysninger gitt i salgsdokumentasjon:

Skadene som er avdekket på dreneringen er av et slikt omfang og type at de ikke vurderes å være i samsvar med tilstandsgrad som er gitt for drenering i salgsdokumentasjonen.

Det er gitt tilstandsgrad 1 for drenering, noe som tilsier svake symptomer. Med tett drenering slik som avdekket så har denne total funksjonssvikt.

Tilstandsgrad for bygningsdeler som har funksjonssvikt / kraftige symptomer er ihht instruks for valg av tilstandsgrad TG 3.

Bygningsdeler som gis TG 1 forventes å fungere og å ha lang restlevetid, uten at tiltak er nødvendig, eller at andre bygningsdeler påføres skader.

Ut fra hva som er synlig på befaringstidspunktet, hvor det flere steder er synlig fjell i dagen og hvor det tydelig ikke er lagt drensledninger, er dette forhold som det bør opplyses om i salgsdokumentasjon/tilstandsrapport, og gis tilstandsgrad deretter.

Spesielt viktig er dette i de tilfeller hvor det er stor konsekvens av bygningsdeler kan utsettes for stor belastning.

Terrengforhold er i salgsdokumentasjon vurdert til TG 1, på tross av at terrengfallet rundt mur å baksiden av boligen har fall inn mot muren, og med mye tilsig av vann på fjellet som ligger med kort avstand til muren. Det anbefales generelt at terrengfall rundt grunnmuren er med fall vekk fra muren på min. 1 : 50 i tre meters bredde ut fra muren.

Skadene omfatter dreneringen rundt hele bygningen, og det vurderes være årsakssammenheng med fuktskader på laminatgulv i gang i kjeller. Det er utført fuktsøk flere steder på gulvflaten i dette området, med høye utslag spesielt i områder nær grunnmuren i bakkant av boligen.

Slik dreneringen ligger i dag, så er denne tett og fungerer ikke i det hele tatt. Tilsig av vann fra terrenget bak boligen bidrar til stor fuktbelastning på muren.

Drenerende masser har mye jord i seg og ivaretar ikke sin tiltenkte funksjon.

Dreneringen og de drenerende massene vurderes å måtte skiftes ut.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 637 500.

Ifølge selskapet hadde ikke selger vært kjent med at dreneringen ikke var tilfredsstillende. Ifølge selskapet har selger forklart at han fortalte kjøperne at det en gang i tiden hadde vært varmekabler på bad, men at disse ikke lenger virket.

Kjøper har anført at selger og selgers takstmann har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om drenering og terrengforhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at det var store mangler, som ikke samsvarte med opplysningene om at drenering ble utført 3 år før salget og TG 1 på drenering og terrengforhold. Kjøper har også anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har videre anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i

hovedsak vist til at utbedringskostnadene tilsvarte 34 % av kjøpesummen, og at drenering og terrengforhold ble positivt beskrevet og var gitt TG 1 i salgsdokumentasjonen. Til sammenligning ble det vist til FinKN 2021-1000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 637 500. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til advokatbistand på kr 159 734, samt for utgifter til takstmann på kr 25 135. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde fortalt kjøper at det var varmekabler i gulvet på badet som ikke virket. I gangen var det varmekabler til vannrørene, og kjøper hadde misforstått og trodd det var varmekabler i gangen. Det ble videre vist til det ble opplyst at kun deler av dreneringen var skiftet, og at dreneringen var utført ved egeninnsats. I denne forbindelse ble det vist til FinKN 2014-290. Det ble fremholdt at selger ikke var kjent med at dreneringen ikke var tilfredsstillende. Videre ble det vist til at det ble gitt opplysninger om manglende klemlist og at det var flere forhold som var avgjørende for at dreneringen var tilfredsstillende, samt at det ble gitt klare risikoopplysninger om rom under terreng.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Under noe tvil kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og misvisende opplysninger om flom, drenering og terrengforhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for varmekablene. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt som en følge av mangelfulle og misvisende opplysninger om dreneringen fra takstmannens side, og mangelfulle og uriktige opplysninger om tidligere flom og fukt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. I begrunnelsen er mangelsvurderingen oppsummert slik:

Etter sekretariatets vurdering er det samlede opplysningsbildet mangelfullt og misvisende i herværende sak. Tilstandsgraden på dreneringen synes å være basert på en uriktig forutsetning om at det er lagt ny drenering rundt hele boligen. Etter vår vurdering måtte takstmannen kjenne til at det ikke var lagt ny drenering rundt hele boligen. Dette er også noe selger kjente til, og som han kunne og skulle ha korrigert. Videre kjente takstmannen til at dreneringen var lagt ved egeninnsats, og han avdekket også svakheter ved dreneringen, uten å gi tydelig uttrykk for noen risiko ved dette. Takstmannen kjente videre til at boligen lå i skrånende terreng, og måtte kjenne til at dette er uheldig med tanke på fuktpåkjenning, uten at denne risikoen er tydelig kommunisert i tilstandsrapporten. Samlet sett, og under noe tvil, er vi av den oppfatning at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved vurderingen av dreneringen og terrengforholdene i dette tilfellet.

Nemnda har vært noe i tvil, særlig mht. selgers opplysningssvikt, men finner etter en samlet vurdering å kunne slutte seg til sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 20.5.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas oppfatning. Nemnda er ikke uenig i at det enkelte steder i salgsdokumentene fremgikk at boligen lå i et flomutsatt område, men mener det er stor forskjell på slik generell informasjon og konkret informasjon om at boligen rent faktisk hadde vært utsatt

for flom på et gitt tidspunkt. Også for drenering og terrengforhold er det slik at en viss synlighet ikke er tilstrekkelig – opplysningsplikten for selger og takstmann om konkret kunnskap om disse forholdene må her gå foran.

Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-7 om drenering og fukt/flom, all den tid innvirkningskriteriet klart må anses oppfylt.

Etter en skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget, inkludert takstutgifter og forsinkelsesrente, passende kan settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2. Nemnda har kommet til det samme resultatet, og tiltrer i denne sammenheng følgende begrunnelse hos sekretariatet:

Utbedringskostnadene er estimert til kr 637 500 inkl. mva. Kostnadene er ikke bestridt av selskapet, men det er anført at det må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag, som følge av risikoopplysninger som ble gitt ved salget.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Ved utbedring vil kjøper få ny drenering rundt hele boligen, og arbeidet vil utføres av faglærte, slik at kjøper vil få reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. Ettersom det ved salget ble opplyst at deler av dreneringsarbeidene var utført av selger og selgers far ved egeninnsats/vennetjeneste/av ufaglærte, er sekretariatet av den oppfatning at det er grunnlag for et større standardhevingsfradrag. I tillegg var kjøper kjent med at det ikke var drenert på en side av boligen, samt manglende klemlist. Dette må det følgelig også gjøres fradrag for. Til sammenligning viser vi til FinKN 2012-464, FinKN 2015-375, FinKN 2016-516, FinKN 2019-648, FinKN 2020-657, FinKN 2021-15 og FinKN 2021-652. Utmålingen må nødvendigvis bli utpreget skjønnsmessig.

I tråd med retts- og nemndspraksis kan nødvendige takstutgifter for å få klarlagt skadeårsak og skadeomfang kreves dekket som en del av prisavslaget, se eksempelvis FinKN 2015-205, FinKN 2016-524, FinKN 2018-128 og FinKN 2018-943.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokat, har sekretariatet i sin vurdering uttalt at *"Utgiftene ikke er bestridt"* fra selskapets side. I selskapets nemndsansmodning av 30.5.22 heter det imidlertid nå:

Selskapet bestrider at kjøper har krav på erstatningskostnader på kr. 100 000,-. Dersom kjøpersiden skal tilkjennes erstatningskostnader for advokatutgifter bes det fremlagt hvorvidt de får advokatkostnader gjennom rettshjelpsdekning.

Så vidt nemnda kan se, er dette ikke etterkommet. Nemnda finner det derfor mest korrekt å konkludere med at vilkårene for erstatning som et utgangspunkt er oppfylt – også for eventuelle rimelige og nødvendige kostnader til advokat oppstått på kjøpers hånd – i den grad dette kan dokumenteres gjennom en omkostningsoppgave fra kjøpers advokats side. Sekretariatets konkrete utmåling er også dekkende for nemndas syn dersom økonomisk tap på kjøpers hånd altså kan dokumenteres.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).