

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-452

9.6.2023

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

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

Tomt oppdelt i to adskilte parseller – megleransvar – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1886, påbygget i ca. 1982, ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved budaksept 29.6.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om en stor, fin og pent opparbeidet tomt på 1 229 kvm, med hekk i tomtegrensen. Etter budaksept, men før signering av kjøpekontrakten, ble kjøper oppmerksom på at tomten var delt i to adskilte parseller på hhv. 1 048 kvm og 181 kvm. Den minste parsellen lå et godt stykke unna boligen, og besto av vei, grøfter og innkjørsler til andre eiendommer. Kjøper reklamerte over forholdet den 8.7.21, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og krevde kjøpet hevet. Foretaket kontaktet megleren ved salget, som viste til at det var inntatt situasjonskart i salgsprospektet hvor det fremgikk at tomten var delt, samt at kjøper var arkitekt. Kjøper overtok senere eiendommen den 3.8.21, men holdt tilbake deler av kjøpesummen. Kjøper fremsatte deretter krav om prisavslag for verditapet. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at det ikke forelå noe avvik fra det avtalte eller opplysningssvikt, at kjøper uansett kjente eller måtte kjenne til at tomten var delt i to parseller, samt at kjøper ikke hadde lidt noe økonomisk tap. Nemnda kom til at megleren ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 835 000, kostnader til rapport kr 23 125, samt erstatning for advokatkostnader kr 167 276.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at tomten er oppdelt i to adskilte parseller, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1886, påbygget i ca. 1982.

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

Tomt: 1.229 kvm, eiet

(...)

Kort fortalt

(...) Eiendommen ligger vestvendt til på romslig hjørnetomt i et godt etablert og solrikt boligområde. (...) Stor og fin tomt på 1229 kvm med barnevennlig hage.

(...)

Tomtestørrelse

1229 kvm

Beskrivelse av tomt

Stor og pent opparbeidet eiet tomt. Hagen er stor og barnevennlig hage med plen på to nivåer (fungerer likevel fint med en robotklipper hvis ønskelig). Opparbeidet med diverse prydbusker og trær, samt hekk i

tomtegrense. Solrik veranda med adkomst fra stuen og gårdsplass. Gruset innkjørsel og dobbel garasje med hems/loft.

(...)

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Under overskriften "*Tinglyste heftelser og forpliktelser*" fremgikk følgende:

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

14.07.1956 - Dokumentnr: (...) - Bestemmelse om bebyggelse; naboen nedenfor har fått tillatelse til å bygge sin garasje nær tomtegrense.

Samme rettigheten ser ut til å ha blitt tinglyst på nytt i 1965:

14.07.1965 - Dokumentnr: (...) - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:(...) Gnr: (X) Bnr: (Y)

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

Matrikkeldata
Matrikkel: Kommune: (...) Gnr: (X) Bnr: (Z)
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1 229 m² Arealkilde: Eiendomsverdi

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger hadde bodd i boligen i 41 år.

I salgsprospektet var det på side 46-47 inntatt situasjonskart som viste de to parsellene markert med grønn strek.

Før visning sendte kjøper følgende SMS til megler:

God dag! Dersom du har prospekt er det fint om det tas med. Hvis ikke, har du mulighet til å printe ut salgsoppgaven? Ev bare egenerklæringen og takstrapporten? (...)

Ifølge kjøper tok megler med seg kopi av selgers egenerklæring og tilstandsrapporten, men ikke de andre vedleggene til salgsprospektet.

Ifølge kjøper gjorde de megler på visning oppmerksom på at de i hovedsak var interessert i eiendommen fordi de anså den økonomiske risikoen som lav. Dette i hovedsak på grunn av tomtestørrelsen, da de mente eiendommen enten var enkel å selge videre slik den var, eller eventuelt ved å fradele en parsell av tomten og selge denne. Ifølge kjøper skal megler ha svart at kjøper uten tvil ville få igjen pengene sine ved å selge tomten videre, enten ved fradeling eller mulighetene for fradeling slik den forelå. Megler skal også ha nevnt en annen tomt like i nærheten som skulle komme for salg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved budaksept 29.6.21.

Etter budaksept, men før signering av kjøpekontrakten, ble kjøper oppmerksom på at tomten på 1 229 kvm var oppdelt, og at en parsell av tomten lå et godt stykke unna boligen. I etterkant av budaksept skal kjøper også å ha oppdaget at salgsoppgaven var endret. Det var gjort endringer under "*Tinglyste heftelser og forplikter*", hvor det var inntatt opplysninger om flere tinglyste

utskillelser av eiendommen. De samme grunndataene fremgikk av grunnboken.

Den 8.7.21 ble det reklamert over forholdet, og fremsatt krav om heving.

Foretaket besvarte reklamasjonen den 15.7.21, og ba i den forbindelse om en redegjørelse for hvordan kjøper hadde blitt oppmerksom på forholdet.

Kjøper overtok eiendommen 3.8.21. Ifølge overtakelsesprotokollen holdt kjøper tilbake kr 600 000 av kjøpesummen.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra firma B. datert 27.4.22:

Eiendommen (adresse), med oppgitt tomteareal 1 229m², er delt i to ikke-sammenhengende parseller, én på 1 047,8m², med enebolig og garasje, og én på 180,9m² som ligger i (Sted) og består av vei, grøfter og innkjørslar til andre eiendommer.

I vurdering under denne rapportens pkt 2.3 har vi beregnet bortfall av utbyggingsmulighet til en redusert markedsverdi i nivå kr. 700 000 – 1 470 000,-, som uten hensyntagende til mulig salgsverdi av sekundærarealet, gir en skjønsmessig vektet tomteverdi for et fradelt tomteareal i nivå kr. 975 000,-.

Den eksisterende tomten vil ved utbygging miste tilsvarende tomteareal, hvor reduksjonen under pkt. 2.4 er beregnet til kr. 140 000,-. Verdi ved mulig omsetning av tilleggsarealet som er plassert et annet sted i området er ikke vurdert, og vil eventuelt komme til fradrag.

Med bakgrunn i mandatet, mottatte opplysninger, befaring av eiendommen og verdiberegninger ansettes skjønsmessig verdireduksjonen på eiendommen som følger:

Vurdert teoretisk redusert markedsverdi (kr. 975 000 - 140 000,-): kr. 835 000,-

Vurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger av feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Megleren som gjennomførte salget har forklart følgende:

Ikke noe e-post korrespondanse med kjøper ang. dokumentasjon før kjøp, men de har lest prospekt (signert på det i budskjemaet) og der lå det situasjonskart (tomten fremkommer på side 46 og 47 – kan også nevnes at kjøper, (...), er arkitekt så hun har nok sett mange situasjonskart). Dokumentet ang. 2 teiger lå ikke ved i prospektet.

Rett før privatvisning med kjøper fikk jeg sms om at han ønsket at jeg tok med tilstandsrapport og selgers egenerklæring "fordi han likte også ha dette i papir" hvilket jeg gjorde. I tillegg lå det en komplett salgsoppgave i A3 størrelse i boligen som vi kikket på sammen, bl.a. viste jeg ham på tegningene for hvordan trappen til andre etasje kan endres. Vi gikk opp tomtegrensene slik de er rundt boligen. Kjøper ga på visningen innrykk av at dette var en "mellomlanding" for dem, og det er korrekt at min holdning er at dette er et attraktivt område, men jeg har på ingen måte ikke gitt noen "garanti" for at man får pengene tilbake ved et videresalg i løpet av kort tid, og jeg har heller ikke gitt noen forventning om at man kan fradele en tomt fra denne eiendommen. Dette må man alltid søke kommunen, og det er mange forhold som avgjør om det er mulig - ikke bare tomtestørrelse. (...)

Vi kan ikke se at kjøper har blitt økonomisk skadelidende av at tomten reelt er på 1.050 kvm. kontra 1.229 kvm. Det finnes flere eksempler nylige eksempler på at tomtestørrelse ikke alene avgjør interesse/pris, og til sammenligning ble det 5 dager tidligere (24. juni) solgt en enebolig kun 80 m. unna (...) for omtrent samme pris (kr. 3.200.000,-). Denne boligen var på 71 kvm. p-rom og hadde en tomt på 706 kvm. Altså vesentlig mindre bolig og vesentlig mindre tomt, men oppnådd tilsvarende pris i eksakt samme marked. (...) (200 m. unna) ble solgt 17. juni for kr. 2.850.000,- Her var det vesentlig dårligere standard, dårligere utsikt og solforhold samt mindre bolig og tomten var kun 797 kvm.

Foretaket har fremlagt følgende vurdering fra eiendomsmegler G.:

Om det var opplyst å være to parseller, som det reelt sett er, så tror jeg ikke boligen ville vært priset annerledes.

(Dersom hovedparsellen var ca. 180 m² større, dvs. tilsvarende opplyst størrelse på 1229 m², og at dette i tillegg medførte at det var mulig å utnytte tomten til f.eks. fradeling av en boligtomt, så ville det nok hatt en

betydning for prisantydning og pris. Men vi vurderer det som lite sannsynlig at dette ville vært mulig, grunnet utnyttelsesgrad, avstandskrav og andre kriterier – og at det derfor normalt trolig ikke ville påvirket prisen uansett.)

Kjøper fremla en e-post av 4.5.23 fra firma B.:

Eksempelene i (Firma B.)s rapport er ment for å synliggjøre i hvilken grad dette reduserer mulig utnyttelse, og hvilke begrensninger dette medfører ved at tomtearealet er fordelt på to forskjellige tomter.

Beregning av en tomters verdi vil alltid måtte ta utgangspunkt i påregnelig utnyttelse av det tilgjengelige tomtearealet. Dersom tomtearealet reduseres, vil dette derfor ha direkte innvirkning på tomtens verdi, uavhengig av om det er bygg på eiendommen eller ikke.

(...)

Det at eiendommens tomteareal er fordelt på to adskilte parseller vil medføre begrensninger i både utbyggingsmuligheter (og også eventuelle fradelingsmuligheter). Dette på bakgrunn av at hoveddelen av tomten, hvor boligen er plassert, reduseres tilsvarende den sekundære tomtens areal, både med tanke på byggelinjer, avstand til naboeiendommer.

Dette vil innebære redusert fleksibilitet og begrense muligheter, da de samme begrensningene vil gjelde uavhengig av om det eksisterende bygget rives for oppføring av nytt bygg på samme eiendom, eller om eksisterende bygg tilbygges.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at det ble gitt mangelfulle opplysninger om at tomten var delt opp i to parseller. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og vist til at selger har bodd i boligen i 41 år, samt at selger på overtakelsen uttalte at slike teiger var vanlige i området. Kjøper har videre anført at megler og takstmann burde ha oppdaget forholdet, og vist til at parsellen fremgikk av kart som var inntatt som vedlegg i salgsprospektet. Kjøper har også vist til at det var kjent for megler/selger at mulig utnyttelse av tomten var viktig for kjøper, og at dette ga megler en særlig oppfordring til å gjøre kjøper klar over at tomten var delt i to parseller. Kjøper har videre anført at det ble gitt en uriktig opplysning ved å oppgi et totalt tomteareal på 1 229 kvm, uten å presisere at dette var delt opp i to parseller, hvor den ene ikke kunne brukes til noe, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har også anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-3 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 835 000. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til juridisk bistand på kr 167 276. Videre har kjøper krevd dekket utgifter til rapport på kr 23 125.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Foretaket har vist til at det totale arealet ikke var mindre enn det som ble opplyst ved salget, og foretaket kunne ikke se at det ikke var opplyst om at tomten var delt i to parseller. Videre kunne foretaket vanskelig se at kjøper ikke var kjent med forholdet da kjøper var arkitekt. Subsidiært har foretaket anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-3 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst om at tomten var delt i to parseller i situasjonskartet i salgsprospektet, at kjøper ikke satte seg inn i tomtegrenser og kart, at eiendommen ikke ble markedsført med utskillingspotensiale, at det var snakk om et uegentlig arealavvik, og at det ikke var dokumentert eller sannsynliggjort noe verditap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at megleren var eller måtte være kjent med at tomten var delt i to adskilte parseller, og at dette skulle ha blitt opplyst tydeligere ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I salgsprospektet ble det gjentatte ganger opplyst om tomt/tomtestørrelse på 1229 kvm.

Opplysningen fremgikk også av tilstandsrapporten. Det var ikke tatt noen form for forbehold knyttet til tomtens størrelse i salgsdokumentene, men det ble opplyst at tomtegrenser ikke er kontrollert. Tomten var nærmere beskrevet i salgsprospektet, og det ble opplyst at den var opparbeidet med bl.a. hekk i tomtegrense. På bakgrunn av dette er vi av den oppfatning at kjøper kunne forvente at tomten hvor boligen sto var på 1229 kvm.

Eiendommen er imidlertid oppdelt i to adskilte parseller, en på 1048 kvm med bolig og garasje, og en på 181 kvm som består av vei, grøfter og innkjørsler til andre eiendommer. Sekretariatet kan ikke se at foretaket har bestridt at selger og megler kjente til dette. Det er heller ikke fremlagt noen forklaring fra selger eller megler hvor kunnskap om dette bestrides. Tvert imot viser megler i sin forklaring til at det var et situasjonskart i salgsprospektet, og at "tomten fremkommer på side 46 og 47". Sekretariatet oppfatter det derfor slik at det er på det rene at i hvert fall megler kjente til at eiendommen var delt i to parseller. Under enhver omstendighet er vi av den oppfatning at megler måtte kjenne til forholdet.

(...)

Megler var i herværende sak i besittelse av et situasjonskart og en kulturminnerapport med kart, hvor eiendommens to parseller er skissert. Disse dokumentene var også inntatt som vedlegg i salgsprospektet, på side 46 og 47, som megleren har vist til i sin forklaring. På bakgrunn av skisseringene på kartene er vi av den oppfatning at megler måtte forstå at eiendommen var oppdelt i to parseller, og dersom megleren var usikker på dette skulle han ha foretatt ytterligere undersøkelser for å avklare forholdet.

Etter sekretariatets oppfatning er det videre klart at en kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om at en eiendom er oppdelt i to adskilte parseller.

Foretaket har anført at det ble opplyst om at tomten er delt i to parseller, ved at det var lagt ved situasjonskart i salgsoppgaven som viser dette.

Etter sekretariatets vurdering er kartene som var inntatt i salgsprospektet ikke tilstrekkelige til å oppfylle opplysningsplikten. For at opplysningsplikten skal være overholdt må opplysningene være gitt på en slik måte at en alminnelig kjøper kan nyttiggjøre seg av informasjonen.

(...)

Vi viser videre til at nemnda har lagt til grunn at det ikke er tilstrekkelig at sentrale opplysninger kun fremgår av vedleggene til salgsprospektet, jf. bl.a. FinKN 2021-164. Vi viser også til at nemnda har lagt til grunn at det normalt ikke kan forventes at en kjøper oppdager avvik ved arealet ut fra kart fremlagt ved salget, se eksempelvis FinKN 2017-436 og FinKN 2018-484.

(...)

Vi vil videre bemerke at tomten er beskrevet flere steder i salgsprospektet, bl.a. som stor, fin og pent opparbeidet, uten at det er noe i beskrivelsene som indikerer at tomten var oppdelt i to adskilte parseller. Det synes ellers å være på det rene at megler gikk opp tomtegrensene rundt boligen med kjøper under visning, hvilket etter vår oppfatning ga megler en særlig oppfordring til å opplyse om at eiendommen besto av to parseller, og at deler av tomtearealet lå et annet sted.

Presentasjonen av eiendommen med en tomt/tomtestørrelse på 1229 kvm, uten noen uttrykkelig opplysning om at en del av dette arealet ligger et annet sted, er etter vår oppfatning så misvisende at det grenser mot å være uriktig.

Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at selgers opplysningsplikt alltid går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd og Ot.prp. nr. 60 (1990-91) s. 95, og anser derfor

kjøpers eventuelle yrkesbakgrunn som mindre relevant i denne saken.

Spørsmålet om innvirkningsvilkåret er oppfylt er etter nemndas syn noe mer utfordrende i denne saken, men etter en samlet vurdering anses også dette oppfylt. Det vises særlig til følgende i sekretariatets begrunnelse:

Vi bemerker at kjøper har fått den tomten de så på visning, med tillegg av en parsell som ligger et annet sted. Den tomten kjøper har sett på visning er imidlertid 181 kvm mindre enn det var grunn til å forvente på bakgrunn av opplysningene i salgsprospektet. Selv om det visuelle uttrykket ofte vil være av stor betydning for boligkjøpere flest, må det kunne antas at også størrelsen på tomten i antall kvm normalt vil være av sentral betydning. Størrelsen på tomten er av betydning for utnyttelse av tomten. Opplysninger om tomtestørrelse er videre å anse som en kjerneopplysning, som ofte fremheves i forbindelse med boligsalg, og etter vår oppfatning må det kunne antas at tomtestørrelsen er av betydning for boligkjøpere flest, uavhengig av konkrete planer om utskillelse av tomt eller lignende. Vi kan ikke se at eiendommens karakter, beliggenhet eller øvrige kvaliteter skulle tilsa at tomtestørrelsen har vært av underordnet eller begrenset betydning i dette tilfellet. Derimot er tomtens størrelse brukt aktivt i markedsføringen av eiendommen. Selv om megler og kjøper synes å være noe uenige om hva som ble formidlet av kjøpers interesser og planer for eiendommen på visning, fremstår det i alle tilfeller som at tomtegrensene var et samtaleemne, hvilket tilsier at kjøper også har tilkjennegitt en interesse for dette før avtaleinngåelsen. Etter vår oppfatning fremstår det videre som tvilsomt at parsellen på 181 kvm, som består av vei, grøfter og innkjørsler til andre eiendommer, har en verdi av noe særlig betydning, og i hvert fall ingen bruksverdi for eieren av denne eiendommen. Videre fremstår oppdelingen av tomten som spesiell, og noe det må kunne antas at en alminnelig kjøper ville ha reagert på.

For så vidt gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 er nemnda enig med sekretariatet i at den fremlagte vurderingen fra firma B. av 27.4.22 er noe vanskelig tilgjengelig. Selv om utregningen er forsøkt utdypet i B.s e-post av 4.5.23, finner nemnda det fortsatt noe uklart hvordan om lag 15 % av tomtearealet (181 kvm) kan utgjøre en *"teoretisk redusert markedsverdi"* på kr 835 000 – altså nærmere 25 % av kjøpesummen. Firma B.s rapport bygger også på enkelte premisser om utskillelse og fradeling som ikke nødvendigvis er gitt. Samtidig finner nemnda vanskelig å kunne legge til grunn megleruttalelser fra foretaket om at opplysningssvikten ikke representerer noe verdiavvik overhodet. Nemnda skal som tvisteløsningsorgan for forbrukere forsøke å bidra til at den enkelte sak får en riktig og endelig løsning. Likevel: Når den fremlagte dokumentasjonen spriker så mye som i denne saken, mener nemnda det vil være uforsvarlig å foreta en helt skjønnsmessig fastsettelse av prisavslaget. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering på dette punktet:

Etter sekretariatets oppfatning er det overveiende sannsynlig at det er av en viss verdimeessig betydning at eiendommens tomteareal er fordelt slik det er på to parseller. Slik saken er opplyst, og i mangel av en relevant verdivurdering, finner vi imidlertid ikke grunnlag for å foreta en forsvarlig utmåling av prisavslaget.

Kjøper har videre krevd erstatning for utgifter til advokat på kr 167 276 og sakkyndig rapport fra firma B. på kr 23 125. Nemnda er enig med sekretariatet i at mangelsforholdet må sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14. Ansvarsgrunnlaget er derfor som et utgangspunkt oppfylt. Når det gjelder spørsmålet om økonomisk tap, samt kjøpers tapsbegrensningsplikt, har sekretariatet vist til følgende korrekte utgangspunkt:

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at "rimelige og nødvendige" utgifter til juridisk bistand er å anse som direkte tap som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14. Se eksempelvis FinKN 2018-128, FinKN 2018-943, FinKN 2020-547 og FinKN 2020-733. Kravet er imidlertid verken spesifisert eller dokumentert, og vi har derfor ikke grunnlag for å ta nærmere stilling til kravet. Vi påpeker at dersom kjøper har dekning for advokatkostnader under en annen forsikring, vil det normalt ikke være sannsynliggjort et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og dermed heller ikke være grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14. Sekretariatet viser på dette punktet til fast nemndspraksis, eksempelvis FinKN 2020-547, FinKN 2021-39, FinKN 2021-79 og FinKN 2021-645, samt lagmannsrettens betraktninger i LE-2018-159442-2.

Kjøpers advokat har i brev av 5.5.23 uttalt følgende om dette:

Sekretariatet har videre konkludert med at kjøper har krav på erstatning for utgifter til juridisk bistand. Det er imidlertid ikke tilkjent et spesifikt erstatningsbeløp, all den tid sakskostnadene ikke var nærmere spesifisert. Kostnader til juridisk bistand i forbindelse med denne saken utgjør kr 167 276. Disse kreves dekket av selger i medhold av § 4-14 (1).

Til orientering har kjøper hatt rettshjelpsdekning oppad begrenset til kr 100 000. Saken har imidlertid pågått i snart to år, og det har følgelig påløpt advokatkostnader utover det beløpet innboforsikringen dekker. Det er kun dette beløpet som kreves dekket som erstatning. Boligkjøperforsikringen avviste saken da forholdet ble avdekket mellom budaksept og overtakelse.

Det foreligger dermed et økonomisk tap på kjøpers hånd. Det har ikke tidligere vært nødvendig å sende inn timelister til FinKN, men dersom det er ønskelig at dette oversendes forut for behandling av saken, så bes det om en snarlig tilbakemelding.

Det bemerkes i denne sammenheng at kjøper har ønsket å finne en løsning fra tidspunktet mangelen ble oppdaget, og fremsatte den gang også et hevingskrav. Selger ville da raskt kunne omsette boligen på nytt. Hevingskravet ble imidlertid avvist. Kjøper foreslo også, overfor megler, å betale mellomlegget til nest høyeste bud for å få en rask avklaring. Dette ble også avvist. Det har heller ikke vært mulig å finne en løsning med selgersiden, og dette er årsaken til at saken har pågått over lang tid og at kjøper er pådratt kostnader til advokat.

Kjøpers advokat har i brev av 26.5.23 bl.a. inngitt timelister over tidsbruken i saken.

Nemnda bemerker at krav om erstatning etter avhl. § 4-14, på lik linje med andre pengekrav, må sannsynliggjøres av den som fremsetter kravet. Dette gjelder både kravets eksistens og påståtte omfang. Tvilsrisiko som følge av manglende/ufullstendig dokumentasjon påhviler kjøper, og det er som et utgangspunkt derfor også kjøper som må vurdere hva som er hensiktsmessig eller nødvendig å fremlegge for nemnda.

Når det gjelder vilkåret om at det må foreligge et økonomisk tap på kjøpers hånd, har kjøpers advokat opplyst at annen forsikringsdekning – herunder boligkjøperforsikring – enten ikke har vært tilstrekkelig eller ikke kommer til anvendelse. Foretaket har ikke tatt opp spørsmålet, og i mangel av andre holdepunkter finner nemnda å kunne legge til grunn opplysningene fra kjøpers advokat om dette.

Med hensyn til tapsbegrensningsplikten, jf. avhl. § 7-2 første ledd, er det i nemndspraksis lagt til grunn tvistelovens prinsipp om at rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand på kjøpers hånd kan kreves dekket. Nemnda er ikke uenig i at saken har pågått lenge, og at det har vært nødvendig å både inngi klage til nemnda og tilsvare til foretakets nemndsanmodning. Samtidig er sakens tvistetema relativt avgrenset, både faktisk og rettslig. Kjøpers krav må videre anses begrenset oppad til beløpet angitt i firma B.s rapport, dvs. kr 835 000. Nemnda forstår brevet fra kjøpers advokat av 5.5.23 slik at det er påløpt ytterligere utgifter til advokat, men at kr 100 000 er trukket ut som en følge av dekning på annet grunnlag. Nemnda har uansett kommet til at kravet på kr 167 000 klart overstiger det som må anse som rimelig og nødvendig tidsbruk i denne saken, og finner at erstatning for utgifter til advokat etter avhl. § 4-14 første ledd passende kan settes til kr 100 000. Utgift til rapport fra B. på kr 23 125 kommer i tillegg.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).