

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-723

6.10.2023

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

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

Fukt- og råteskadet bad – ufaglært arbeid – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14.

En leilighet oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 2,64 mill., og overtatt av kjøper 1.7.21. Ved salget ble det opplyst at badet var pusset opp i 2021, og at det ble lagt nye gulv og malt i 2016. Fuktmålinger og badets overflater fikk TG 1, mens sluket fikk TG 2 på bakgrunn av alder. Det var opplyst om faglært og ufaglært arbeid på badet. Kjøper oppdaget etter overtakelsen ifm. oppussingsarbeider sopp- og fuktskader på gipsplatene mot stuen og baderomsveggen. Kjøpers fagkyndige bemerket at arbeidet på badet fremsto som lite fagmessig utført. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav bl.a. under henvisning til at forholdet var skjult, at selger var av den oppfatning at skaden var utbedret, og at det forelå dokumentasjon på utbedring av tidligere vannlekkasje. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 985, krav om erstatning for tapte leieinntekter, advokatutgifter kr 76 982, og forsinkelsesrente fra 29.9.21.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskadet bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet på Vestlandet oppført i 1979. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bad og vaskerom

Badet ble pusset opp i 2021.

Vaskerommet er på 3,8 m2.

Boligen har både et baderom samt et ekstra toalett.

Baderommet er på 4,4 m2 og har varmekabler i gulvet. (...)

STANDARD

Kort oppsummert:

- Stilren 3-roms andelsleilighet

(...)

- Badet og vaskerommet ble pusset opp i 2021

- Det ble lagt nye gulv i 2016 (...)

Moderne Det er blitt utført diverse arbeid i leiligheten i senere tid.

Det ble satt inn nytt kjøkken, lagt nytt gulv, senket himlinger og montert spotter samt malt i 2016.

Baderommet og vaskerommet ble pusset opp i 2021. (...)

Følgende bygningsdeler har i henhold til vedlagte tilstandsrapport fått tilstandsgrad 2:

- Bad - Membran tettesjikt og sluk: Det settes tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder på sluket

I eierskifterapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

#### **BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet og vaskerommet har flislagte gulv, toalettet har gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser i dusjsonen, toalettet har tapet, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater og tak-ess plater (...)

#### **VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

Oppgraderinger gjennomført i 2016:

- Montert nytt kjøkken.
- Lagt nye gulver.
- Sparklet og malt veggflater.
- Senket himlinger og montert spotter.
- Pusset opp bad og vaskerom i 2021. (...)

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse. (...)

#### **Bad (våtrom)**

##### **Bad- Overflater TG 1**

Her vurderes: Eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Det er benyttet fliser på gulvet og på veggene i dusjsonen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Levetid på gulv i våtrom med fliser direkte på membran. 10 – 30 år.

##### **Bad- Membran tettesjikt og sluk TG 2**

Her vurderes: Membran og tettesjikt. Dette vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Våtrommene har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk med overliggende stållist.

Forventet levetid for sluk av plast: 25-75 år.

Det settes tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder på sluket.

VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.

##### **Bad- Sanitær og ventilasjon TG 1**

Her vurderes: Rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder.

Sanitær vurderes ut i fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Bad/vaskerom:

Areal: 4,4m<sup>2</sup> og 3,8m<sup>2</sup>.

Adkomst: Fra gangen.

Flislagt gulv med varmekabler på baderomsdelen.

Pusset opp i 2021.

Inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

#### **Bad- Fuktmåling TG 1**

Her vurderes: Fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt fuktmålinger fra nærliggende rom da dette ikke ble sett på som hensiktsmessig på befaringsdagen. (...)

(...)

#### **VVS TG 1**

Her vurderes: Ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen CTC 139 liter. Teknisk tilstand på varmtvannsberederen er ikke kontrollert.

VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja. har vært lekkasje på bad som har blitt utbedret av fagfolk."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "(L. AS)"

Redegjør for hva som ble gjort og når: "fliser er og gulvbelegg som var under fliser er fjernet, deretter ble det malt membran og flislagt på nytt. Toalett, dusj og varmtvannsbereder er montert av rørlegger"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja. rørmansjetter og hjørnemansjetter slukmansjetter og membran på hele badet"

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om arbeidet var byggemeldt, og oppga å ikke kjenne til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l., eller feil ved eller kontroll på vann/avløp. Det var også huket

av "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen, og ufaglært arbeid utover det som var nevnt tidligere.

Boligen ble solgt "som den er" ved udatert kjøpekontrakt for kr 2 640 000 i tillegg til andel fellesgjeld på kr 254 653, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Kjøper opplyste at de kort tid etter overtakelsen fjernet tapet i stua i forbindelse med oppussingsarbeider, og at det da ble avdekket omfattende soppangrep på gipsplatene, i tillegg til omfattende fuktskader. Videre ble ytterligere deler av veggkonstruksjonen fjernet, og det ble da også konstatert skader på gipsplatene mot baderomsveggen.

Kjøper reklamerte den 8.7.21 over fukt og muggskader i tilknytning til badet.

I befaringsrapport 18.7.21 fra A. AS fremgikk bl.a. følgende:

Nye eiere ønsket å fjerne tapet og innfelte veggmonterte høyttalere fra veggen mellom stue og bad.

Ved fjerning av tapet ble det oppdaget betydelig soppangrep på gipsplatene mot stuen. I tillegg var bunnstokken i stenderverket synlig. Denne var tydelig skadet av fukt.

Eier fjernet deretter mindre deler av gipsplaten mot stuen slik at den innerste av to gipsplater på baderomsveggen ble synlig. Også på denne veggen var gipsplatene kraftig angrepet av sopp.

På badet er veggen mot stuen og deler av vegg mot gang/garderobe lagt med fliser. Flisene er lagt horisontalt og er i størrelse 60 cm x 30 cm. I hjørnet mot vegg mellom bad og soverom er det lagt silikon. Mot himling er det lagt silikon som er noe grovt utført. På vegg mot gang er kun deler av veggen flislagt og det er montert en plastlist som avslutning mot malt vegg. I hjørnet i dusjnisen og mot gulv er det lagt silikon.

Veggen mot stue er bygget opp av stenderverk i tre med dimensjon 36 mm x 73 mm og senteravstand 60 cm. Det er lagt dobbelt lag med gips på baderomsiden. Det er ikke mulig å kontrollere om veggen er forsvarlig smurt med membran og om det er lagt membranremser langs gulv og i hjørner. Gipsplatene mellom de innerste gipsplater og fliser er ikke mulig å undersøke uten å fjerne deler av de innerste gipsplatene mot stuen.

Det er omfattende sopputvikling både på gipsplater mot stue og på den innerste gipsplaten mot badet. I tillegg er deler av gipsplatene myke i nedre del av veggen. Nedre del av stenderverk er fuktskadet.

Det ble gjort fuktsøk fra soverom og fra gang, men målingene ga ikke indikasjon på fukt i gipsplatene på vegg eller i gulv mot badet.

Det er virker sannsynlig at årsaken til sopputviklingen og fuktskadene på gipsplater og stenderverk enten skyldes fukt som ikke ble tørket tilstrekkelig ut ved lekkasjen eller at fuktskadet materiale ikke ble skiftet ut. Fukten har medført utvikling av sopp.

Gipsplater og stenderverk som er fukt-skadet skal skiftes ut ved sanering etter lekkasjer. Mye tyder på at saneringsarbeidet ikke ble utført tilstrekkelig og at fuktmålinger ikke ble utført eller ble mangelfullt utført.

Det kan også kommenteres at det i liten grad benyttes dobbelt gipsplatelag på bad i de senere år ved oppbygging eller ved sanering av bad av profesjonelle håndverkere. Det vanlige er å benytte våtromsplater. Våtromsplatene festes ofte på en vegg av kryssfiner.

Omfanget av sopputvikling og tilstand på gipsplater krever at gipsplatene i stuen rives. Stenderverk skiftes hvor det er fukt skadet.

Gipsplatene som er underlag for flisene er også både fukt-skadet og sopp-skadet og må fjernes. Dette er det innerste laget som er synlig fra stuesiden.

Det er lagt dobbelt lag med gips for å oppnå tilstrekkelig stabilitet og styrke i veggen. Fjernes hele / deler av platene mot stuen reduseres stabilitet og styrke i veggen. Dette medfører risiko for at fliser og fuger sprekker, samt at hjørner og overgang gulv-vegg svekkes, noe som kan medføre at det oppstår lekkasjeproblemer. Dette medfører at veggen på badet mot stuen må rives.

Ved reparasjon bør også veggen mellom bad og gang undersøkes for fuktskader.

Det er tydelig sopputvikling og skade på gipsvegg i stue, på gipsvegg mot badet og på stenderverk i gipsplateveggen mot badet.

Det er betydelig usikkerhet mht. til tilstanden på baderomsveggen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller hvem som har utført arbeidet. Arbeidet fremstår som lite fagmessig utført.

Det anbefales å rive gipsvegger med fliser på badet mot stue, samt gipsveggen mot stue.

Rivekostnader, rigg og transport, oppbygging av nye vegger og flisarbeid vurderes til kostnad kr 65 000 inkl. mva.

I tilbud fra E. AS av 24.8.21 ble kostnader for rehabilitering av bad grunnet soppskade etter tidligere lekkasje angitt til kr 218 893. Det var medtatt fliser til vegger i dusj og gulv m/sokkel til kr 500 pr. m<sup>2</sup>. Border og dekor var ikke medtatt. Kjøper fremla senere et oppdatert pristilbud fra E. AS på kr 250 985.

Det ble fremlagt forvaltning, drifts- og vedlikeholdsinstruks (FDV) for arbeider og installasjoner fra L. AS datert 29.9.22, hvor det bl.a. fremgikk samsvarserklæring for bekreftelse av sikker vanninstallasjon ifm.:

Skifte av sanierutstyr i samband med rehabilitering av overflater på bad.

Eks. VVB beholdes, men blandeventil skiftes.

Ny VVB må påregnes innen 3-5 år.

Eks. VVB er OSO 120 l.

(...) dato 29.4.21

Foretaket har ikke fremlagt selgers forklaring i saken. Foretaket har forklart følgende:

Om reparasjonen som følge av tidligere vannlekkasje, som opplyst i egenerklæringsskjemaets punkt 1, knytter det seg til et annet område av badet. Reparasjonen begrenset seg til den flislagte veggen, og til lokalutbedring av en liten del av veggen. Selgers utbedring begrenset seg da til de områdene som hadde fått skader.

Øvrige skader på boligens bad ble oppdaget i forbindelse med kjøpers riving/oppussing av boligen. Selger kunne ikke være kjent med de påberopte forhold, all den tid de var skjult og ikke kunne oppdages uten destruktive inngrep.

Selger har uttrykkelig opplyst i egenerklæringsskjemaet at arbeidet på baderommet er utført av både faglærte og ufaglærte, (...).

**Kjøper** har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger ikke hadde klart å redegjøre for hvem som sto for arbeidene på badet, tross gjentatte henvendelser. Det var vanskelig å se andre årsaker til dette, enn at selger hadde benyttet seg av ufaglært arbeidskraft. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet om at skaden ble utbedret var uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 250 985, samt krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 15 000 per måned, kr 76 982 i advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente fra 29.9.21.

**Forsikringsforetaket** har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at opplysningen om reparasjon som følge av tidligere vannlekkasje knyttet seg til et annet område av badet. Selger kunne ikke være kjent med forholdene, all den tid de var skjult og ikke kunne oppdages uten destruktive inngrep. Ved salget var det opplyst om arbeid av faglærte og ufaglærte på baderommet. Rørleggerarbeidet var utført av faglærte, jf. dokumentasjon fra L. AS. Det var uttrykkelig opplyst om ufaglært arbeid og risiko tilknyttet boligens bad. Utbedring ville medføre en betydelig standardheving, og det var ikke grunnlag for erstatning. Hva gjaldt forsinkelsesrenter, fremsatte foretaket et tilbud i november 2021, og

forsinkelsen skyldtes i stor grad forhold på kjøpers side.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget om ufaglært arbeid, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet sopp- og fuktskader på et bad. Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel i dette tilfellet og fremholdt følgende:

Sekretariatet bemerker at vi ikke kan se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til soppangrep på gipsplatene mot stuen, i tillegg til fuktskader, og noe senere skader på gipsplatene mot baderomsveggen. Dette på bakgrunn av at skadene fremstår som skjulte, til tross for at forholdet ble oppdaget kort tid etter overtakelsen. Vi vil likevel kort bemerke at det med hensyn til sakens opplysning er uheldig at vi ikke har mottatt selgers forklaring i saken, men at bevismessige uklarheter som skyldes dette vil måtte gå utover foretaket, jf. bl.a. FinKN 2022-672.

Når det gjelder opplysningen om faglært utbedring, har foretaket vist til rapport (FDV) fra L. AS av 29.9.22. Denne rapporten gjelder dokumentasjon på baderomsoppussingen, ref. "Skifte av sanitærutstyr i samband med rehabilitering av overflater på bad." Om arbeid på bad/våtrom var det i egenerklæringsskjemaet opplyst om arbeid av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, opplyst om firmanavn og "fliser er og gulvbelegg som var under fliser er fjernet, deretter ble det malt membran og flislagt på nytt. Toalett, dusj og varmtvannsbereder er montert av rørlegger". Ut fra beskrivelsen er opplysningene i egenerklæringsskjemaet om arbeid på våtrom knyttet til oppussingen. Det fremstår dermed som uklart for oss hvem som utførte utbedringen av den tidligere lekkasjen, og når dette ble gjort. Når det i egenerklæringsskjemaet er krysset av at arbeid er utført av "ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad" følger det av nemndspraksis at kjøperne må regne med at det kan være løsninger som ikke er optimale, jf. bl.a. FinKN 2016-400, FinKN 2015-207 og FinKN 2019-453.

Når det derimot var opplyst om navngitt firma i egenerklæringsskjemaet, hadde kjøper grunn til å tro at opplysningene var fullstendige når det gjaldt faglært arbeid, se til sammenlikning FinKN 2022-389. Nemnda har tidligere lagt til grunn at dersom selgeren har gitt uttrykkelig opplysning om arbeider utført av navngitt firma, må en kjøper kunne forstå dette slik at det foreligger, eller kan skaffes, tilstrekkelig dokumentasjon på arbeidene, og at manglende dokumentasjon kan påberopes etter avhl. § 3-8, se FinKN 2014-306 og FinKN 2018-244. (...)

Av befaringsrapport fra A. AS fremgikk bl.a. at "Det er virker sannsynlig at årsaken til sopputviklingen og fuktskadene på gipsplater og stenderverk enten skyldes fukt som ikke ble tørket tilstrekkelig ut ved lekkasjen eller at fuktskadet materiale ikke ble skiftet ut. (...) Mye tyder på at saneringsarbeidet ikke ble utført tilstrekkelig og at fuktmålinger ikke ble utført eller ble mangelfullt utført. Det kan også kommenteres at det i liten grad benyttes dobbelt gipsplatelag på bad i de senere år ved oppbygging eller ved sanering av bad av profesjonelle håndverkere. Det vanlige er å benytte våtromsplater. Våtromsplatene festes ofte på en vegg av kryssfiner. (...) Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller hvem som har utført arbeidet. Arbeidet fremstår som lite fagmessig utført."

I salgsprospektet og eierskifterapporten var det videre opplyst om at bad var pusset opp i 2021, det ble lagt nye gulv og malt i 2016. Fuktmålingen og badets overflater fikk videre TG 1 av takstmannen, noe som ga kjøper forventninger til at badet og veggene rundt var i god stand. Når det ikke er fremlagt nærmere dokumentasjon på utbedring av lekkasjen, badet fremsto som i god stand, og forholdet oppdages kort tid etter overtakelsen, i tillegg til at befaringsrapporten stiller spørsmål ved og stiller seg kritisk til arbeidet som ble gjort, har vi ut fra det samlede opplysningsbildet kommet til at det er gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget.

Foretaket har vist til LE-2021-119400. Saken skiller seg fra vår sak, da det i den saken var opplyst om egeninnsats på den konkrete delen av taket som ble påberopt, i motsetning til i vår sak, der utbedringen er opplyst utført av faglærte.

Foretaket har også vist til at opplysningen om reparasjon som følge av tidligere vannlekkasje knytter seg til et annet område av badet, herunder at reparasjonen var begrenset til den flislagte veggen, og til lokalutbedring

av en liten del av veggen. Slik det fremgår av befaringsrapporten, er det "sannsynlig" at årsaken til forholdene skyldes den tidligere lekkasjen, og slik vi forstår rapporten, er det påberopte forholdet nært tilknyttet området hvor det tidligere har oppstått lekkasje.

Foretaket har endelig vist til at forholdet ble oppdaget i forbindelse med kjøpers oppussing/endring av boligen. Kjøpers oppussingsplaner er ikke i seg selv til hinder for at kjøper kan påberope feil og avvik som mangler ved boligen, jf. Rt. 2006 s. 999 avs. 49, samt FinKN 2014-196 og FinKN 2016-019.

Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det mangelfulle/uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Videre er nemnda enig i at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, da opplysninger om lekkasje på bad samt opplysninger om ufaglært arbeid må anses å være av betydning for den alminnelige kjøper.

Det er ikke anført noe i korrespondansen etter sekretariatets avgjørelse som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har i brev av 11.8.23 innhentet et oppdatert pristilbud over de nødvendige utbedringene på badet, som ikke er imøtegått av foretaket. Nemnda legger etter dette til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 250 985. Det må ved utmålingen av prisavslaget gjøres et standardhevingsfradrag ut fra de opplysningene som var gitt om badet ved salget. Nemnda viser til at badet var opplyst pusset opp i 2021, noe som er kort tid før salget. Det var også gitt tilstandsgrad 1 på de fleste bygningsdelene. Samtidig var det opplyst om noe ufaglært arbeid, og sluket ble gitt tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000.

Kjøper har også krevd erstatning for indirekte tap, jf. avhl. §§ 4-14 og 7-1. I kjøpers brev av 11.8.23 heter det om erstatningskravet:

Som redegjort for i undertegnedes i klage til sekretariatet, bor kjøper i leiligheten til tross for at boligen egentlig er ubeboelig pga. at badet ikke kan brukes. At kjøper har hatt muligheten til å bli boende i leiligheten ved å låne baderomsfasiliteter hos venner og familie som bor i nærheten, anføres å være en utilsiktet fordel som ikke skal komme finansforetaket til gode.

Nemnda kan ikke se at kjøper har dokumentert et økonomisk tap og kravet om erstatning tas ikke til følge, jf. avhl. §§ 4-14 og 7-1. Som det fremgår av kjøpers brev, har kjøper bodd i boligen og nemnda kan ikke se at kjøper er påført kostnader til erstatningsbolig eller at kjøper for øvrig er påført et økonomisk tap som følge av mangelen ved boligen.

Videre har kjøper krevd erstattet utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda bemerker at det ut fra sakens dokumenter er noe uklart om kjøper har boligkjøperforsikring. For det tilfellet at kjøper har boligkjøperforsikring, kan nemnda ikke se at det er dokumentert at advokatkostnadene utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd og kravet kan da ikke tas til følge. Men dersom kjøper ikke har boligkjøperforsikring, finner nemnda at kjøper har krav på å få dekket rimelige og nødvendige utgifter til advokat.

Det fremgår av kjøpers brev av 11.8.23 at det kreves dekket advokatutgifter på kr 76 982, noe som utgjør 37,5 timer arbeid. Sett i lys av sakens karakter og tvistesummens størrelse, finner nemnda at kravet går ut over hva som anses som rimelige og nødvendige kostnader. Etter en skjønnsmessig vurdering, tilkjennes kjøper erstatning for advokatkostnader med kr 50 000, dog slik at dette kun gjelder dersom kjøper ikke har boligkjøperforsikring, jf. over.

Kjøper har også krevd dekket forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*