

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-727

9.10.2023

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

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

Ny avhendingslov – manglende/defekt gulvvarme – TG 1 og TG 3 – utmåling – avhl. §§ 3-2, 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1980 ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.1.22. Ved salget var det opplyst om gulvvarme i alle kjellerrom, utenom boder, og i alle rommene i første etasje, unntatt i kjølerom og en liten del av hall. Badet i kjeller og vaskerommet fikk TG 3. Om el-anlegget var det opplyst at det ikke var gjort oppdateringer siden byggeåret, og anlegget ble gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over defekt gulvvarme. Kjøper fremsatte krav som følge av feil ved gulvvarme i kjellerstue, bad i kjeller, bod, WC i kjeller, vaskerom, kjøkken i utleiedel, soverom i utleiedel, stue i utleiedel, samt andre feil ved el-anlegget. Foretaket avsto kravet under henvisning til at det ikke forelå et upåregnelig avvik. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 804 104, samt krav om tapte leieinntekter på kr 10 000 pr. måned for utleiedel.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved gulvvarme og el-anlegg, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1980.

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

INNHold

Kort fortalt:

- Innholdsrikt, meget flott boligeiendom.
- Godkjent utleiedel med egen inngang. (...)
- Entré med gulvfliser og gulvvarme. (...)
- Luftig stue og kjellerstue m/gulvvarme.
- To bad, det ene oppgradert i 2017.
- To wc og et vaskerom med dusj og wc.
- Badet i utleiedelen har dusjnische. (...)

STANDARD

Entré

Inngangspartiet er pent med bredt, flissatt trapperepos og overbygd, sort ytterdør. Vel innenfor er det et vindfang med rødlige fliser på gulv med gulvvarme, til grå/beige vegger. (...)

Stue

(...) Rommet har ekstra komfort med gulvvarme og god plass til både spisegruppe, sofamøbler og andre komfortmøbler. (...)

Kjellerstue

Det er en ekstra stue i kjelleren som brukes som trimrom og har varme i flissatt gulv. Veggene har for det meste mørkmalt panel, med vindusrekke på den ene, og taket er hvitmalt, med synlige dragere.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et bad i kjelleren og første etasje, vaskerom i første etasje og wcrom i kjelleren og på loftsplan. Badet på hovedplan ble oppgradert i 2017 og har stilige fliser og flisplater, hvorav sorte flisplater på veggene i kombinasjon med malte flater, og varme i gulv. Innredningen består av en seksjon med dobbelservant, et høyskap og et speilskap med integrert belysning. Rommet har ellers vegghengt toalett og et dusjhjørne med stor regnfallsdusj.

Bad 2

Det andre badet har lyse fliser på gulv med gulvvarme (...)

Utleiedel

(...) Stuen ligger to trinn ned fra kjøkkenet og har store glassflater, terrasseutgang, god takhøyde og oppvarming med vedovn. (...)

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i alle kjellerrom, utenom boder, og i alle rommene i første etasje, unntatt i kjølerom og en liten del av hall. Videre er det luft-til-luft varmepumpe og panelovner. Utleiedelen har vedovn. Det er varmtvannsbereder på 200 liter i kjellerbod og varmtvannsbereder på 116 liter fra 2002 i utleiedelen.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er oppført i 1980 og oppført etter datidens standard og byggemåte og må ikke forveksles med nyere bygg med annen standard og krav. Boligen er med en normal standard på teknisk utstyr og innredning med tanke på bygningens alder, men med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Eneboligen er generelt i god standard og med fin planløsning. Noe oppgradering av kjøkken og bad i hybel samt bad i kjeller og vaskerom i 1. etasje, må påregnes. Stedvis mindre gjenstående arbeid i kjeller, ellers noe fukt i krypkjeller. (...)

INNSENDIG

Gulv med varierende overflater bestående av fliser, gulvbelegg, heldekkingsstepper, laminat og parkett.(...)

Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe. Gulvvarme i alle rom i kjeller unntatt boder samt alle rom i 1. etasje unntatt i kjølerom og en liten del i hall. I tillegg fyring med ved i hybel. (...)

Overflater TG: 2

Gulv med varierende overflater bestående av fliser, gulvbelegg, heldekkingsstepper, laminat og parkett. Vegger med tapet, malt glassfiberstrie, tekstiltapet og malt trepanel. Himlinger med himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller TG: 2

Betonggulv i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjeskillere.

Fuktmerker på på stubbeloftbord til venstre for innenfor adkomstluke til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe skjevheter på gulv i kjellerstue og i omkleddningsrom. Fuktmerker på bjelkelag og stubbeloftbord i krypkjeller.

(...)

Andre innvendige forhold TG IU

Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe.

Gulvvarme i alle rom i kjeller unntatt boder samt alle rom i 1. etasje unntatt i kjølerom og en liten del i hall. I tillegg fyring med ved i hybel. (...)

Kjeller > Bad TG: 3

Bad med fliser på gulv og på vegger i dusjsone. Innredning bestående av flislagt servantplate med toppmontert servant, stort speil og åpen dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Vaskerom TG: 3

Vaskerom med wc, skyllekum i metall og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000 (...)

Hybel > Kjøkken

Overflater og innredning TG: 1

Innredning med hvite profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benk. Avtrekksvifte. (...)

Kjeller > WC

Overflater og konstruksjon TG: 2

Innredning bestående av servant og wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000 (...)

Om det elektriske anlegget var det opplyst at det ble installert/sist oppdatert i 1980, og det var ikke foretatt el-tilsynsrapport de siste 5 år eller foretatt arbeid på anlegget etter denne. På

spørsmål om arbeid på anlegget etter 1.1.1999 var det opplyst om varmekabler på bad i 1. etasje i 2018, og det ble også i 2018 sist gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget. Det var huket av "Nei" på spørsmål om det forekom at sikringene løste seg ut, berørings-/spenningsfare, om det forelå defekte/ufestede kabler, at det hadde vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter mv. Det var huket av "Nei" på spørsmål om el-anlegget burde ha utvidet el-kontroll. El-anlegget ble gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen.

Boligen ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.1.22, og overtatt av kjøper den 14.3.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmekablene ikke virket i flere rom. Kjøper reklamerte den 16.3.22, og opplyste at forholdet ble oppdaget 14.3.22 ved at termostat og kabler ble skrudd på etter overtakelsen:

Hvilke forhold mener du utgjør mangel (ene)?

Defekte varmekabler.

Opplyst varmekabler i samtlige rom/gulv ved salget.

Var ingen varme var på ved visning eller overtagelse. Megler opplyst at han ikke hadde tid til å skru de på.

Viser seg etter overtagelse bare en del av varmekablene i boligen fungerer – funker ikke på større flater; stue, gang, kjeller, mindre bad, yttergang etc.

I pristilbud fra R. AS av 5.4.22 ble det angitt kostnader på kr 94 124 for elektroinstallasjon av varmekabel i kjellerstue, bad i kjeller, bod (benevnt ved en feil som kjøkken i kjeller), WC i kjeller (benevnt ved en feil som soverom), bytte av termostat på bad i kjeller og vaskerom, feste kabler og bytte stikkontakt i kjellerstue, kjøkken (blandet jordet/ujordet) og feste diverse kabler og legge om kabler som ikke er avsluttet forskriftsmessig. Kostnadene omfattet også arbeid på utleiedelen, herunder å legge varmekabel på kjøkken og soverom, bytte termostat i stue, feste kabler og bytte stikkontakt på soverom.

I tilbud fra F. AS 22.5.22 ble kostnader til *"Renovering av Kjellergulv og bad grunnet defekte varmekabler"* angitt til kr 709 980. Tilbudet inkluderte bl.a. pigging og riving av eksisterende gulv, oppbygging/avretting av gulv, flislegging, oppbygging av plater og nødvendig membran, uttransport og bortkjøring.

I skade- og reklamasjonstakst fra H. AS 31.5.22 fremgikk bl.a. takstsum på kr 219 623 inkl. mva. H. AS vurderte total verdireduksjon på boligen til kr 274 529, og antatt ny markedsverdi med opplysninger om feil ved gulvvarmen til kr 5 700 000.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag 3.6.22. Det ble opplyst om følgende rom hvor varmekablene ikke fungerte: Kjellerstue, bad i kjeller, bod, wc kjeller, kjøkken i utleiedel, soverom i utleiedel, stue i utleiedel (termostat defekt), vaskerom (termostat defekt). Det var opplyst om at det i tillegg av elektriker var påvist andre mangler ved det elektriske anlegget.

I verifikasjonsrapport av 23.8.22 fra O. AS fremgikk bl.a.:

6. Reklamerte forhold

Kontrollerte varmekabler ser tilsynelatende ut til å være fra byggeåret. Da utstyret trolig er montert etter Forskrift om Elektriskeanlegg, som var gjeldene ved 1980, er det heller ikke dokumentasjonskrav. Kravet om dokumentasjon på elektriske anlegg kom i Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg i 1999.

Det henvises til tilbud fra R. vedr. utbedringskostnader og påberopt avvik når vi beskriver "Enighet om påberopt avvik."

Observerte mangler og feil fra O.

1. Kjellerstue – Varmekabel

Enighet om påberopt avvik.

Termostat virker tilsynelatende å være fra rundt slutten av 1990. Termostaten er ikke dato stemplet, noe som ble et krav i 2000 for elektrisk utstyr.

Estimerte kostnader kr. 13.300,- Eks mva. (16 625 inkl. mva.)

2. Bad Kjeller – Varmekabel

Delvis enighet om påberopt avvik.

Det ble under befaring målt 65ohm på varmekabel. Dette tilsier at varmekabel er i orden.

Henviser til utskifting av termostat.

Estimerte kostnader kr. 2.000,- Eks mva. (2500 inkl. mva.)

3. Bod se senere punkt – Varmekabel

Delvis enighet om påberopt avvik.

Dette punktet er nevnt som "kjeller kjøkken" i tilbudet til R.

Det ble under befaring målt 66ohm på varmekabel. Dette tilsier at varmekabel er i orden.

Henviser til utskifting av termostat.

Estimerte kostnader kr. 2.000,- Eks mva. (2500 inkl. mva.)

4. WC kjeller – varmekabel

Enighet om påberopt avvik.

Estimerte kostnader kr. 2.000,- Eks mva. (2500 inkl. mva.)

5. Vaskerom – Varmekabel

Delvis enighet om påberopt avvik.

Det ble under befaring målt 0ohm på varmekabel. Dette tilsier at varmekabel er ødelagt. Det bemerkes at i tilbudet til R. er det kun gitt pris på utskifting av termostat. Dette vil ikke unnlate avviket i varmekabel.

Estimerte kostnader kr. 10.000,- Eks mva. (12 500 inkl. mva.)

6. Kjellerstue – blandet jorder og ujordete stikkontakter

Enighet om påberopt avvik.

Estimerte kostnader kr. 2.800,- Eks mva. (3500 inkl. mva.)

7. Trappestue – Stikkontakter

Dette avviket henvise kjøper til selv under befaring.

Det er 2stk blandet jordet og ujordete stikkontakter i trappestue.

Det er 1stk stikkontakt som er uten strøm.

Estimerte kostnader kr. 2.300,- Eks mva. (2875 inkl. mva.)

8. Kjøkken utleiedel – Varmekabel

Enighet om påberopt avvik.

Estimerte kostnader kr. 8.500,- Eks mva. (10 625 inkl. mva.)

9. Soverom utleiedel – Varmekabel

Enighet om påberopt avvik.

Estimerte kostnader kr. 8.800,- Eks mva. (11 000 inkl. mva.)

10. Stue utleiedel – varmekabel

Enighet om påberopt avvik.

Estimerte kostnader kr. 2.000,- Eks mva. (2500 inkl. mva.)

11. Soverom utleiedel – blandet jordet og ujordete stikk

Enighet om påberopt avvik.

Estimerte kostnader kr. 2.800,- Eks mva. (3500 inkl. mva.)

7. Verditaksering avdekkede avvik:

Basert på avdekkede avvik med løsningsforslag som vist ovenfor, takseres kostnad for lukking av alle avvik til kr. 53.700,- Eks mva. (67 125 inkl. mva.)

Reise- og oppmøte kostnader vil komme i tillegg.

Det er ikke medtatt kostnader for byggetekniske inngrep. Dette henvises til I. som var med på befarings.

8. Konklusjon:

De kontrollerte elektriske anleggsdelene i primærbolig bærer noe preg av oppgradering etter byggeåret, da det er brukt termostater som tilsynelatende er etter byggeåret. Det er flere påberopte varmekabler som har feil og avvik, men noen hadde måleverdier som tilsa at varmekablene var i orden og kun trengte å skifte termostat.

De kontrollerte elektriske anleggsdelene i sekundærbolig / utleierdel var fra byggeåret. Samtlige at de påberopte avvikene var det enighet om utskifting.

I skadenotat fra I. datert 13.9.22 ble det estimert kostnader til bygningsmessige tiltak:

Vårt mandat er å kalkulere bygningsmessige tiltak knyttet til utbedring av det elektriske anlegget.

Dette notatet er et supplement til Verifikasjonsrapport 23.08.2022 utarbeidet av O., og tar kun for seg bygningsmessige arbeider knyttet til utbedring av de elfaglige forhold beskrevet av O. (...)

(...)

Utbedring

Avvik 1 Kjellerstue

(...)

Varmekabel i kjellerstuen er defekt, og må skiftes.

Ny varmekabel kan etableres over eksisterende flisgulv, gulv vaskes og spesialprimeres for å etablere heft, og flytsparkles deretter over kablene. Overflaten flislegges deretter. Listverk må de/remonteres, og en toføyhet og en enkel dør må tilpasses ny gulvhøyde. Denne oppbygningen vil redusere takhøyden i rommet med ca 40mm.

Utbedring er kostnadsberegnet til kr 171.450.- inkl mva.

Ny varmekabel kommer i tillegg.

Dersom det er ønskelig å minimere redusert høyde kan eksisterende flissjikt fjernes.

Romhøyde vil da reduseres ca 25mm

Avvik 4 Toalettrom kjeller

(...)

Varmekabel i toalettrom er defekt, og må skiftes.

Ny varmekabel kan etableres over eksisterende flisgulv, gulv vaskes og spesialprimeres for å etablere heft, og flytsparkles deretter over kablene. Overflaten flislegges deretter. Denne oppbygningen vil redusere takhøyden i rommet med ca 40mm. To stk dører må tilpasses ny gulvhøyde.

Utbedring er kostnadsberegnet til kr 13500.- inkl mva.

Ny varmekabel kommer i tillegg.

Avvik 5 Vaskerom 1. etasje

(...)

Varmekabel i vaskerommet er defekt, og må skiftes. Vinylbelegget må fjernes for å etablere ny varmekabel.

Levetid på vinylbelegg i våtrom er ifølge Byggforsk sin levetidstabell i detaljblad 700.320, 15-35 år.

Baderomspanel har intervall for utskiftning på 10-20 år.

Av hensyn til vaskerommets alder og generelle tilstand er det hensiktsmessig å renovere rommet for å etablere nye varmekabler. Renovering medfører standardheving og nullstilt levetidssyklus.

Utbedring medfører at utstyr må demonteres, veggplater fjernes og gulvbelegg rives for tilkomst. Ny kabel etableres og gulvet flytsparkles over kablende. Nytt belegg med oppkant etableres og nye våtromsplater etableres på vegger. Det anbefales samtidig å skifte sluk, rør- og elopplegg for å øke levetiden på de skjulte installasjonene.

Utbedring er kostnadsberegnet til kr 152.875.- inkl mva.

Ny varmekabel og evt tiltak på elanlegg kommer i tillegg.

Avvik 8 Kjøkken utleiedel

Kjøkken i utleiedel er målt til 5m², og har gulvbelegg på plater over trebjelkelag. Det er innredning i deler av rommet, så gulvets faktiske areal er ca 3,5m².

Varmekabel i kjøkkenet er defekt, og må skiftes.

Det anbefales å fjerne belegg og plater under belegget (antatt 9mm huntonit), deretter etablere varmefolie og flytende laminatgulv. Listverk må de/remonteres.

Utbedring er kostnadsberegnet til kr 20.775.- inkl mva.

Ny varmekabel kommer i tillegg.

Avvik 9 Soverom uteiedel

Soverom i utleiedel er målt til 11,5m², og har laminatgulv på gulv med trebjelkelag.

Varmekabel i soverommet er defekt, og må skiftes.

Det anbefales å fjerne laminat, deretter etablere varmefolie og nytt flytende laminatgulv. Listverk må de/remonteres.

Utbedring er kostnadsberegnet til kr 24.700.- inkl mva.

Ny varmekabel kommer i tillegg.

Totale kostnader i rapporten fra I. var kr 383 300.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at kjøper samlet sett ut fra opplysningene gitt ved salget hadde en berettiget forventning om at varmekablene fungerte, til tross for at våtrom ble gitt TG 3. Kjøper var klar over at TG 3 var gitt på våtrom og vaskerom, men anså forholdene som begrunnet tilstandsgraden av liten praktisk betydning, da han selv var rørlegger av yrke. Kjøper bemerket på visning at det var kaldt i boligen, hvorpå megler forklarte at han ikke hadde hatt tid til å skru på varmekablene. Det var opplyst at det ble utført kontroll/vedlikehold av det elektriske anlegget av en kvalifisert fagmann så sent som i 2018. Størrelsen på utbedringskostnadene og tapte leieinntekter tilsa at innvirkningskriteriet var oppfylt. Kjøper har vist til FinKN 2021-1191 og FinKN 2016-241. Det skulle ikke foretas et standardhevingsfradrag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 804 104, samt tapte leieinntekter på kr 10 000 pr. måned for utleiedelen.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at beskrivelsen av gulvvarmen syntes å stemme med de

faktiske forholdene, da det var riktig at det var montert gulvvarme i alle rom, selv om det i ettertid var påvist at kabler/termostater i noen rom var defekte. Det ble målt 65 ohm på varmekabel på badet i kjeller og 66 ohm på varmekabel bod. Det var ikke påvist feil ved varmekabler bad i 1. etg., som var det eneste rommet hvor det var opplyst om oppgraderinger siden byggeår. Kjøpers forventning på kjøpstidspunktet var bygningsdeler og el-komponenter fra byggeåret, og kostnadene fremsto ikke som upåregnelige for kjøper. Bad hybel, bad kjeller og vaskerom 1. etg hadde i tillegg fått TG 3, og var anbefalt totalrenovert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 140 000, etter fradrag for standardheving og egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det var ikke grunnlag for erstatning for tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14, jf. § 7-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at opplysningene om gulvvarme som ble gitt ("*Boligen er oppvarmet med gulvvarme i alle kjellerrom, utenom boder, og i alle rommene i første etasje, unntatt i kjølerom og en liten del av hall*") sammenholdt med de mangler som er avdekket, representerer et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Dette er nemnda enig i, og tiltrer sekretariatets grundige mangelsvurdering fullt ut. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser bl.a. i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse kan føre frem. Nemnda viser særlig til at opplysningene som ble gitt om gulvvarme både var spesifikke for de ulike rom og sentralt angitt i salgsoppgave og tilstandsrapport. Av den grunn har nemnda, i motsetning til sekretariatet, også kommet til at det må anses å foreligge en mangel for vaskerommet. Gulvvarme for dette rommet var konkret opplyst, og når dette altså ikke foreligger, må det – til tross for angivelse av TG 3 for rommet som sådan – anses å foreligge et avvik fra det en gjengs kjøper kunne forvente.

For så vidt gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, er nemnda enig med sekretariatet i at denne blir noe utfordrende fordi kostnadene er beregnet forskjellig i de ulike tilbudene/rapportene/notatene. Selv om det hadde vært ønskelig med en større grad av konkretisering av kostnadsoverslaget, finner nemnda å kunne slutte seg til beløpet på kr 140 000. I tillegg finner nemnda at kjøper bør tilkjennes kr 30 000 i prisavslag for avviket ved vaskerommet. Beløpet hensyntar den betydelige standardheving/forlenget levetid som utbedring her vil innebære. Samlet prisavslag blir da kr 170 000, etter fradrag for egenandel.

Endelig slutter nemndas seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 ettersom tapt husleie må anses som indirekte tap jf. avhl. § 7-1. Slik saken er dokumentert, er det ikke sannsynliggjort skyld på selgers side.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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