

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1089

26.11.2024

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

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

Feil ved bad – avvik ved våtromsplater, sluk og manglende fall – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper 29.10.21. I salgsprospektet ble det opplyst at badet ble pusset opp i 2017. I tilstandsrapporten var badets overflater, sanitær og ventilasjon, samt fuktmåling gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at overflatene fremsto med normal bruksslitasje i henhold til alder. Membran, tettesjikt og sluk var gitt TG 2 på bakgrunn av alder. Det ble opplyst at membran ikke var kontrollerbart, men at badet hadde vært i bruk til daglig i flere år uten at det var registrert noen form for lekkasjer. I selgers egenerklæring ble det opplyst at badet hadde blitt kontrollert for fukt og råte i forbindelse med oppussingen i 2017 av firmaet som utførte arbeidene. Det ble også opplyst at tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornytt av det samme firmaet. Nærmere to år etter overtakelsen fikk kjøper mistanke om at det var noe feil ved badet. Ved nærmere undersøkelser av fagkyndige ble det avdekket skader på våtromsplater som følge av manglende bunnlist, samt mangelfulle fallforhold og at sluket ikke var byttet ved tidligere renovering. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet ved salget, og at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det hadde gått lang tid før kjøper oppdaget feil, at det ikke var opplyst at badet var renoveret, og at det var gitt negative opplysninger om badet ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 298 254, krav om erstatning for midlertidig bolig kr 35 262, og advokatkostnader kr 46 875 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet på Vestlandet oppført i 1983.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

(...)

- Badet ble pusset opp i 2017.

I eierskifterapporten ble det gitt følgende opplysninger om bad:

TG 1 - Bad – Overflater

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 baderomsplater på veggene.

Det ble observert misfarging i enkelte av fugene.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 2 - Bad - Membran tettesjikt og sluk

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.

Badet 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 sluk og membran.

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

Merknader:

TG 1 - Bad - Sanitær og ventilasjon

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.*

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

Merknader:

TG 1 - Bad – Fuktmåling

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.

Merknader:

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2017. På spørsmål 1 om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader, hadde selger krysset av "Nei", og opplyst følgende:

Badet ble kontrollert for fukt og råte i forbindelse med gjennomført oppussing av (Firma F.) i 2017. Kommentert i egenerklæringsskjema til forrige eier.

På spørsmål 2 om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst følgende:

Firmanavn: "(Firma F.) og (Firma R.) i 2017."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Bad: Det ble byttet varmtvannstank, fliselagt golv, montert dusjvegg av (Firma F.). Elektro arbeid utført av (Firma BE.). Arbeid utført i 2017, kommentert i egenerklæringsskjema til forrige eier. Montert benkeplate, servant og overskap i 2020. Toalett: Nye plater på vegg og nytt gulv lagt av

(Firma F.) i 2017, kommentert i egenerklæringsskjema fra forrige eier. Montert vegghengt toalett og ny servant med skap i 2020, utført av (Firma V.)."

På spørsmål 2.1 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Av (Firma F.) i 2017

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 66 525 ved kjøpekontrakt datert 5.10.21, og overtatt av kjøper 29.10.21.

Kjøper skal ha mistenkt at det var noe feil ved badet, og badet ble derfor undersøkt nærmere gjennom borettslagets forsikring hos Gjensidige. Fra skaderapport fra firma B. datert 10.8.23 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skade på våtromsplater i dusjsone

Ingen registrerte følgeskader i tilstøtende rom.

(...)

Våtromsplatene har svelt opp i skjøt og nederst mot sokkelflis.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 25.9.23.

Kjøper innhentet en vurdering av badet fra takstmann R. datert 10.10.23:

9.01. Fall mot sluk på gulv og høyde til terskel

(...)

Konklusjon: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ved bruk samler det seg vann på gulvet som ikke renner til sluk etter normal bruk, men må fysisk tørkes opp eller tørke ut (fordampe) over tid.

Gulv tilfredsstiller ikke forskriftsmessig (tallfestede minimumskrav i forskriften) eller fagmessig rett utførelse (detaljblad med pre-akseptert løsning eller produsentens anvisninger). Bad er ikke funksjonelt med dagens løsning.

Tilstandsrapport som følger/var vedlagt salgsprospektet opplyser at takstmann skal vurdere avrenning fra tappested/vannuttak ved servanter og i dusj. Denne post er satt til TG 1 og uten merknader.

Tilstandsrapport opplyser, og følgende salgsprospektet opplyser dermed at fall og avrenning til sluk er ok. Kjøper har dermed fått feil og ikke rette opplysninger.

I egenerklæring fra selger opplyses det at bad er oppgradert med ny sluk, membran på gulv, nye fliser på gulv og sokkelkant og nye baderomspanel/plater på vegger. Nytt fra 2017 utført av faglærte. Dette kommenteres ikke av takstmann, en oppgradering som kun er 4 år settes til TG 2 grunnet alder på sluk og membran. Det er ikke gjort tilstrekkelig undersøkelser og vurderinger ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Denne tilstandsrapport er eneste grunnlaget for at kjøper/forbruker skal kunne forstå boligens egentlige tilstand og konsekvens for eventuelle avvik. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport er viktige opplysninger som manglende fall og terskelhøyde utelatt. Og kjøper har ikke gitt noen grunn til å forstå en slik mangel eller omfanget av en slik mangel.

Manglende fall på gulv og manglende høyde på terskel fører til økt fare for vannskader i bakenforliggende konstruksjoner. Vann tørker senere opp og blir magasinert i flislimet mellom flis og membran. Dette fører til en unødig stor fuktbelastning på membran, en belastning den ikke vil tåle over tid. Manglende fall fører derfor til en vesentlig forringelse av membranens forventede levetid. Eventuelle vannlekkasjer grunnet skadet membran vil kunne føre til, og mest sannsynlig føre til større skader på bad og tilstøtende konstruksjoner til bad. For å unngå slike skader må feil utbedres. Arbeid som medfører å rive bad og bygge det opp på nytt, med fagmessig rett utførelse.

9.02. Baderomspanel/plater på vegger

(...)

Konklusjon

Alt baderomspanel på vegger er feilt og ikke fagmessig rett montert.

Den ufagmessige utførelsen har ført til skader på baderomspanelet.

For å hindre en utvikling av skader med ytterligere og større skader i bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner, må den ufagmessig utførelsen utbedres. Bad må rives og bygges opp på nytt med en fagmessig rett utførelse.

I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 230 600 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud fra rørleggerfirma S. på kr 271 070 inkl. mva., som også ga følgende uttalelse vedrørende utbedringsbehovet:

Viser til befaring 21.12.23 vedrørende delvis renovering av badet ditt (...). Det er store feil og mangler på badet som er utført etter forrige oppussing. Det er derfor ikke mulig for oss å kun reparere de skader som har oppstått, og vi ser derfor at badet må totalrenoveres. Sluk er ikke byttet ved tidligere renovering, og denne er antatt å være fra byggeår. Baderomsplatene er ikke lagt i henhold til monteringsanvisningen. Platene har derfor begynt å svulme opp i skjøtene. Det er antatt at det kun er lagt flis på flis på gulv, og derfor ikke ordnet med skikkelig fall på baderomsgulvet.

Vedlagt følger derfor pristilbud på full renovering av badet ditt med bla, nye rør i rør vannledninger, varmekabler, opphugging av gulv, osv.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra rørleggerfirma V. på kr 298 255 inkl. mva.

Ifølge foretaket forklarte selger at de ikke kjente til det påberopte forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, som følge av at badet har flere mangler og at det var satt uriktige tilstandsgrader i tilstandsrapporten. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om avrenning mot sluk, terskelhøyde, flis på flis og ufagmessig utførelse, samt at det var satt uriktige tilstandsgrader. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 10 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 298 254. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til midlertidig bolig på kr 35 262 og for utgifter til juridisk bistand på kr 37 500 eks. mva., i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-1, og i hovedsak vist til at boligen ble solgt med et "som den er"-forbehold. Foretaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selger ikke kjente til det påberopte forholdet, at feil ved badet først ble avdekket nesten to år etter overtakelse, samt at arbeidet på badet ble utført før selgers eiertid. Foretaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8, og vist til at det ikke var fremlagt dokumentasjon som tilsa at badet ikke ble pusset opp i 2017. Videre har foretaket bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det kun ble opplyst at badet var oppusset, og ikke renoveret, at membran og tettesjikt var gitt TG 2, samt at det ble opplyst om egeninnsats. Subsidiært har foretaket anført at det ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 måtte gjøres fradrag for at badet kunne ha eldre underliggende konstruksjon. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter sekretariatets vurdering måtte selgers takstmann kjenne til mangelfulle fallforhold

og manglende bunnlist på baderomspanel. Videre kom sekretariatet til at det var gitt uriktige, eller i beste fall misvisende opplysninger om at sluk var oppgradert/fornyset.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet feil ved leilighetens bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved badet eller ytterligere opplysninger om arbeidene på badet, enn hva som ble formidlet ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om takstmannen har gitt ufullstendige opplysninger, jf. avhl. § 3-7, fremholdt sekretariatet:

Ifølge rapporten fra takstmann R. er baderomspanel/plater feilmontert, og de har skader som følge av feilmonteringen. Videre har ikke gulvet forskriftsmessig eller fagmessig fall til sluk. Gulvet er nærmest flatt. Det er heller ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukrist til nederste tette membrankant ved dør. Det er i tillegg avdekket at badersompanelet er feilmontert. Det mangler bunnlist og tetting med silikon eller tilsvarende produkt. Dette gjelder hele badet.

Innledningsvis i eierskifterapporten som forelå ved salget fremgår det at tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner, kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Det fremgår videre at alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen erfaringsmessig kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter. Det er presisert at selv om takstmannens analyser er svært grundige, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For øvrig er det bemerket det at for bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, og at dette vil si uten skader, samt fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke annet er angitt.

Under punktet som gjelder badets overflater fremgår det at det undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Takstmannen har ikke gitt noen konkrete opplysninger om fallforholdene, og takstmannen har satt TG 1 på dette punktet. Under punktet som gjelder sanitær og ventilasjon på badet fremgår det at her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr, og at avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. Takstmannen har ikke gitt noen konkrete opplysninger om avrenning eller vannstand i sluk, og takstmannen har satt TG 1 også på dette punktet.

Vi bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra takstmannen, hvilket er uheldig for sakens opplysning. Basert på forutsetningene som fremgår av eierskifterapporten er det klart at takstmannen skulle ha foretatt en vurdering av fallforholdene på badet. Dette synes ikke å være gjort, sett hen til at fallforholdene ikke er kommentert og punktet hvor fallforholdene skulle ha vært vurdert er gitt TG 1. Ettersom gulvet nærmest er flatt, må det kunne antas at takstmannen ved en tilstrekkelig aktsom undersøkelse av badet i henhold til rapportens forutsetninger ville ha avdekket mangelfulle fallforhold. Dette er sentrale opplysninger om badets funksjon, og etter sekretariatets vurdering må det anses som grovt uaktsomt av takstmannen å ikke avdekke og bemerke at fallforholdene var mangelfulle.

I eierskifterapporten har takstmannen som nevnt vurdert badets overflater til TG 1, og det er ikke gitt noen konkrete merknader relatert til baderomspanelet. Slik saken er opplyst er vi av den oppfatning at manglende bunnlist og tetting på baderomspanelet fremstår som klart synlig for en fagkyndig, og etter vår vurdering er også dette noe takstmannen skulle ha avdekket ved en tilstrekkelig aktsom undersøkelse av badet.

Slik vi vurderer saken fremstår både de mangelfulle fallforholdene og manglende bunnlist på baderomspanel som relativt enkle forhold å avdekke for en med den fagkunnskapen en takstmann som utarbeider eierskifterapporter kan forventes å ha, og dette fremstår også som sentrale fokusområder ved vurdering av våtrom i forbindelse med utarbeidelse av slike rapporter.

Til sammenligning viser vi til FinKN 2022-224. Saken gjaldt blant annet avvik ved et bad fra 2014 i en eldre bolig. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var badet gitt TG 1. Etter overtakelse ble det avdekket flere ufagmessige løsninger på badet, blant annet manglende bunnlist på baderomspanel og mangelfulle fallforhold. Nemnda kom til at det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke avdekke og kommentere dette.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det er gitt mangelfulle opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. Foranlediget av foretakets anførsler, bemerker nemnda at den finner det klart at det var synlig også under befaringen ved utarbeidelse av tilstandsrapporten at det manglet bunnlist på baderomspanelet.

Nemnda er også kommet til at det er gitt en uriktig opplysning ved salget om baderommets sluk, jf. avhl. § 3-8. Som påpekt av sekretariatet måtte kjøper, ut fra salgsdokumentasjonen, kunne forvente at sluket var oppgradert eller fornyet av faglærte i 2017, noe det ut fra sakens dokumenter ikke kan legges til grunn er korrekt.

Spørsmålet er etter dette om de ufullstendige og uriktige opplysningene om badet har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er selger som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har hatt betydning for avtalens innhold. I sekretariatets vurdering av saken heter det om dette:

Badets overflater, hvor fallforholdene og baderomspanelet skulle ha vært vurdert, var av takstmannen gitt TG 1. Det samme er gjelder sanitær og ventilasjon, hvor takstmannen skulle ha vurdert avrenning i sluk. Kjøper kunne følgelig forvente at dette var tilnærmet feilfritt, og uten noe nærstående utbedringsbehov. Vi bemerker at det i tilstandsrapporten var satt TG 2 på membran og sluk på bakgrunn av alder, men vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig til å korrigere opplysningene om at disse bygningsdelene ble oppgradert/fornyset i 2017. Det ble heller ikke gitt konkrete opplysninger om feil eller skader.

Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at det må kunne antas at korrekte og fullstendige opplysninger om badets tilstand ville ha virket inn på avtalen, og det foreligger følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Som sekretariatet, tar nemnda utgangspunkt i det rimeligste pristilbudet på kr 271 070. Pristilbudet fremstår å medføre en forsvarlig utbedring av manglene ved badet. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ved utbedring vil få et helt nytt bad fra 2024, og at det ved salget kun ble opplyst at badet var oppusset, samt at risikopplysninger tilsa at badet kunne ha eldre underliggende konstruksjoner. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at kjøper kunne ha noe høyere forventninger til de underliggende konstruksjonene. Opplysningene om at badet var pusset opp kan isolert sett tilsi at det kun var fornyet på overflaten, og at underliggende konstruksjon var som opprinnelig. Det ble imidlertid opplyst at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset i 2017. Det ble også opplyst at badet var kontrollert for fukt og råte i forbindelse med oppussingen. Etter vår oppfatning innebærer dette at kjøper kunne forvente at badet i sin helhet var oppgradert/fornyset i 2017. Vi er likevel av den oppfatning at det må gjøres et visst fradrag som følge av at membran og sluk var gitt TG 2. Se ellers til sammenligning FinKN 2022-1088 og FinKN 2023-882.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering, er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget passende kan settes til kr 220 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne. Kjøper tilkjennes følgelig et prisavslag på kr 220 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøpers krav om erstatning for utgifter til erstatningsbolig på kr 35 262 samt advokat på kr 37 500 eksklusive merverdiavgift, tas også til følge, jf. avhl. §§ 4-14, jf. 7-1 og 4-5. Det foreligger nødvendig ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som er dekkende også for nemndas syn. Det understrekes at tilkjenning av utgifter til advokat forutsetter at kjøper ikke får dekket kostnadene under annen forsikringsordning.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 220 000, erstatning for utgifter til erstatningsbolig med kr 35 262 og utgifter til advokat med kr 46 875. Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).