

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1174

17.12.2024

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

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

Flere forhold – ulovlig tilbygget svalgang – feil ved markise – skader på fellesareal – krav om heving – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-13, 4-14 og 4-19.

En leilighet fra 1989 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.21. I salgsprospektet var det opplyst at "*Tidligere utvendig svalgang er tilbygget og innlemmet i boligen*" og at boligen hadde "*motorisert markise*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold ved boligen, bl.a. feil ved markise, ufaglært arbeid utført på boligen, at svalgangen var ulovlig tilbygget, og at terrassen var i dårlig forfatning. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at boligen var i vesentlig dårligere stand, og fremsatte krav om heving. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt korrekte opplysninger ved salget, og at forholdene samlet sett ikke utgjorde et vesentlig avvik fra boligens forventbare stand. Nemnda kom til at avvik ved terrasse og innlemming av arealer utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag for utbedringskostnadene, i tillegg til erstatning for advokatutgifter på kr 269 225, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av bl.a. ulovlig tilbygget svalgang, feil ved terrasse, el-feil, feil ved markise mv., jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms selveierleilighet i terrassehus i Østfold, oppført i 1989.

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

STANDARD

(...) har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i (...). Leiligheten har en god planløsning og fremstår som romslig, lys og arealeffektiv. Tidligere utvendig svalgang er tilbygget og innlemmet i boligen. Standarden er meget god med fliser, varmekabler, integrerte hvitevarer, motorisert markise m.m.

(...) Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 30 m². Med døren åpen går ute- og innerommet i ett. Mange lange sommerkvelder blir tilbrakt her ute!

I vårt klima tenker vi sjelden på varme som et problem, men det kan fort bli for mye av det gode i rom med store, solvendte glassflater som her. Derfor er det installert motorisert markise på stuevindue som beskytter godt mot den varme sommersonnen. (...)

Leiligheten har i dag to soverom, men det er mulighet for å lage/etablere totalt fire soverom dersom man skulle ha behov for dette. En slik ombygging er ikke søknadspliktig, da det er tegnet inn fire soverom i de originale bygningstegningene for denne leiligheten. Leilighetens soverom, både de eksisterende og de potensielle, ligger vegg i vegg, med enkel tilgang til badet rett over gangen. (...)

(...)

FERDIGATTEST ELLER MIDL. BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

(...)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

(...) Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling (...)

I vedlagt innkalling til ordinært årsmøte for 2021 sto det bl.a.:

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Søknad om innbygging av inngangsparti

Eler av seksjon 14 (nr 153) ønsker å bygge inn inngangspartiet og overdra fellesareal, tilsvarende utbygging gjennomført i seksjon 23 (nr 143).

Forslag til vedtak: Overdragelse av fellesareal og utbygging godkjennes iht. vilkårene i sameiets vedtekter § 8-2. Seksjonseier er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser og må dekke alle kostnader i forbindelse med utbyggingen, herunder reseksjonering og andre kostnader som måtte påløpe sameiet i fremtiden som følge av utbyggingen. Fasaden skal være tilsvarende utbyggingen gjennomført i seksjon 23. Tegninger og godkjennelse fra myndigheter skal fremvises for styret før utbyggingen starter.

Styrets innstilling: Søknaden godkjennes.

Originale byggetegninger var lagt ved salgsprospektet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Tidligere utvendig svaegang er tilbygget og innlemmet i boligen. (...)

Da dette er et sameie med 4 eller flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold. (...)

(...)

BALKONGER, TERRASSER OL.

Beskrivelse: Fra stue er det utgang til terrasse på ca. 30 kvm. Motorisert markise. Utestikk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal tilstand.

TG 1

(...)

ELKRAFT, GENERELT

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedsikring på 40 ampere.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takstmannen setter ikke TG på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og annen spesialkompetanse som undertegnede ikke har. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en el-kontroll av et autorisert elektrikerfirma.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2003, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade hadde selger krysset av "nei. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade hadde selger krysset av "ja, kun av faglært" og skrevet "byttet kledning og rekkverk på terrasse". På

spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bl.a. el-anlegg hadde selger krysset av "ja, kun av faglært" og skrevet "byttet innhold i sikringsskap, nye kurser, stikkontakter og lysbrytere". Det ble informert om at samsvarserklæring fantes på boligmappa.no, og om manglende kjennskap til utført el-kontroll. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte. Videre var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende tillatelser, innredning/bruksendring/utbygging av boligen og manglende brukstillatelse eller ferdigattest. Det var ellers krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger og forhold som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.21, og overtatt av kjøper den 15.12.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder uomsøkte og ufagmessige utførte bruks- og fasadeendringer (svalgang/bod innlemmet i bolig), feil og mangler ved sameiets terrasser (som førte til økte felleskostnader/økt fellesgjeld), el-avvik, samt feil og mangler ved markise.

Ifølge kjøper var den avbildede markisen i tilstandsrapporten naboens markise, og ikke hennes. Kjøper reagerte på at hennes markise ikke dekket hele terrassens bredde, og at markisen hang skrått nedover.

I en fremlagt uttalelse fra byggefirma S. datert 1.6.23 sto det at skruefester hadde falt ut grunnet belastning fra snø eller regn, og at markisen ikke måtte brukes før den var utbedret. I en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann S. ble utbedringskostnadene estimert til mellom kr 25 000 og kr 30 000 inkl. mva. Kjøper har lagt frem to fakturaer for nye heldekkende markiser på totalt kr 44 950 inkl. mva.

Foretaket har bemerket at det først ble reklamert over markise den 19.5.22, altså 5 måneder etter overtakelsen. I en uttalelse datert 21.4.24 skrev kjøper at hun ble kjent med at markisen ikke dekket alle vinduene en gang etter overtakelsen i desember 2021. I senere kommentar datert 27.5.24 sto det at forholdet ble oppdaget i mai 2022.

I takstmann S. sin reklamasjonsrapport fremgikk at det foreligger samsvarserklæring datert 10.9.13 for omgjøring av el på soverom og to nye stikk, nytt el-opplegg i stort soverom med 4 nye stikk og lampepunkt, samt 2 nye stikk i gang + lampepunkt. Samsvarserklæringen var utarbeidet av elektrikerfirma E.

Kjøper mente at det var gjort mer omfattende el-arbeider i boligen enn dette, og at det dermed var gjort ufaglærte og ufagmessige el-arbeider. Selger har bestridt dette, og forklart at kun faglærte i elektrikerfirma E. hadde utført arbeider i deres eiertid.

Kjøper har lagt frem fakturaer for el-arbeider på hhv. kr 22 251 inkl. mva. og kr 2 335 inkl. mva. Fakturaene omfattet montering av to stikk i gangen, ny kurs til varmepumpen, tilkobling av lampe på terrasse, montering av ny lampe på WC, montering av stikk ved TV, festing av stikk ved kjøkkenbenk, montering av hastighetsbryter for avtrekksvifte og kontroll av stikkontakter.

I en uttalelse datert 21.4.24 bemerket kjøper at:

Selger har ødelagt styringen av ventilasjonsanlegget da han har kastet reguleringen som styrte uttrekket. Det kunne bare stå på fullt uttrekk og derfor måtte jeg ha elektriker til å sette opp en ny regulator. Se bilag i kravet. Ja kontakten datt ut i småbiter, den var helt løs og derfor ble det kortslutning på soverommet.

I mai 2022 skal kjøper ha blitt kjent med lekkasjer og råtne bord på flere av sameiets terrasser, som en følge av manglende fall til sluk. Kjøper mener at feil ved terrassene var et tema i selgers

eiertid. Kjøper har skrevet at det ble besluttet at terrassene måtte utbedres etter en befaring våren 2021, som selger hadde deltatt på. Det ble vist til et informasjonsskriv fra sameiet om planlagt befaring datert 31.5.21, hvor kostnader til rehabilitering av terrasser var estimert til kr 5,3 mill. over fire år, dvs. kr 132 500 for hver av de 40 seksjonene.

I et skriv datert 7.3.23 uttalte selger at:

Når jeg først var i kontakt med styret så spurte jeg også om det var utført eller vedtatt noen rehabilitering i sameiet ettersom kjøper anklager meg for å ha holdt tilbake informasjon om dette. Svaret er at det ble utført vedlikehold av taket på blokkene sommeren 2022. Vedtaket om at dette skulle gjøres ble gjort 15. mars 2022 altså flere måneder etter at kjøper hadde overtatt leiligheten og dermed ikke informasjon jeg på noen som helst måte kunne ha holdt tilbake. Når det er sagt så ble vedlikeholdet av taket gjort uten at kjøper har hatt noen som helst utlegg eller økte felleskostnader som følge av det. Så felleskostnadene er stadig 4000 kr i måneden, akkurat som da kjøper overtok leiligheten i desember 2021, og det er fortsatt til dags dato (7. mars 2023) ikke gjort noen vedtak som gjør at det skal økes.

(...) Vi nærmer oss da snart ett og et halvt år siden vi svarte nei på spørsmålet og fortsatt er ingen vedtak gjort i sameiet som har gjort at felleskostnadene har økt.

Foretaket har bemerkt at den fremlagte vedlikeholdsnøkkelen ikke viste noen beslutning på tiltak, men at det kun var tale om kartlegging av fremtidig vedlikehold. Foretaket viste til at selger ikke var kjent med beslutninger eller planer om rehabilitering i selgers eiertid, og at det fortsatt var usikkert om arbeidene i det hele tatt ville utføres. I en uttalelse datert 21.4.24 fastholdt kjøper at sameiet hadde konkrete planer om å utbedre terrassene før salget.

Etter overtakelsen reagerte kjøper over at det var kaldt og trekkfullt i den innbygde gangen. Kjøper ble etter hvert kjent med at tidligere svalgang/bod ved inngangspartiet hadde blitt innlemmet i boligen i selgers eiertid. Arbeidene var søknadspliktige, men ble ikke omsøkt og byggegodkjent.

Forholdet ble nærmere omtalt i rapporter og notater fra takstmann S., takstmann T., byggefirma P. og brannsikringsfirma F.

Om den byggtekniske utførelsen har takstmann S. uttalt at:

Konklusjon:

Arbeidene er ikke utført av noen med nok kunnskap til og utføre denne typen arbeider og det har derav store avvik, spesielt med tanke på brannkonsept. Det er ikke funnet noen dokumenter på at det har blitt søkt om eller gitt tillatelse/ferdigattest på innbygging av svalgang. Det er ikke funnet noen dokumentasjon at man har brannisolert kanaler/ventilasjon eller funnet brannspjeld el.. Det må søkes om tiltaket til kommunen. Det er benyttet isopor under laminatgulvet som er brannfarlig og ikke riktig overdekket. Oversiden av brennbar varmeisolasjon på ubrennbare dekker må tildekkes med plater klassifisert som K210 og minst klasse Dfl-s1. (for eks. 13 mm gips.)

Innlemmelsen av tidligere fellesareal, nå bod, gang og soverom er ikke utført på en forsvarlig måte med tanke på brannmotstandstid. Det er benyttet brannfarlig isolasjon, det er ikke vegger, dører, kasser mm. mot fellesarealer som tilfredsstiller brannkravene.

Utførende håndverker el. har ikke hatt nok kunnskap til og påta seg en jobb som dette og arbeidene kan ikke sees som godt håndverk, da dette nå må utføres på nytt iht. dagens regelverk grunnet omfanget av mangler.

Takstmann S. estimerte først utbedringskostnadene til kr 302 500 inkl. mva.

Kjøper kontaktet byggefirma P., som sluttet seg til tiltakene skissert av takstmann S., men mente at utbedringskostnadene ville bli betydelig høyere. Det ble bemerkt at branncellen tross alt var punktert. Med forbehold om at prisen kunne bli høyere estimerte byggefirma P. kostnader til mellom kr 450 000 og kr 500 000. I tillegg kom kostnader til arbeid med arbeidsinstruks fra brannkonsulent, estimert til mellom kr 20 000 og kr 30 000 eks. mva. Etter forespørsel fra foretaket utarbeidet byggefirma P. senere et oppdatert prisestimat på kr 711 250 inkl. mva.

Takstmann T. utarbeidet et teknisk notat. I notatet sto det bl.a.:

Kjøper engasjerte takstmann S. til å vurdere forholdene ytterligere. Takstmann S. har vurdert feil og mangler til Kr. 302 500,- inkl. mva. Kostnadene fremkommer slik:

Punkt. 1 Søknadsarbeider. Kr. 112 500,-

Punkt 2 Brannsikring av vegger i bod, ventilasjon. Kr. 115 000,-

Punkt 3. Yttervegg i svalgang. Kr. 62 500,-

Punkt 4. Tetting og isolering soverom. Kr. 12 500,-

Kjøper innhentet etter dette et tilbud fra byggefirma P. Byggefirma P. estimerte arbeidene til Kr. 711 250 inkl. mva.

Undertegnede har etter dette snakket med både Byggefirma P. og takstmann S. (...)

Vår oppfatning er at arbeidene er oversiktlig og kurante å prise. Det bør innhentes flere pristilbud og at de estimerte kostnadene fra byggefirma P. fremstår uforholdsmessige.

Takstmann S. oppfattet også prisene til byggefirma P. som høye. Hans kostnadsoverslag burde økes med ca. 10 % da det var utarbeidet for ca. 1 år siden. Videre måtte det økes med Kr. 25 000,- for å fjerne isopor under laminatgulv.

Revidert kostnadsestimat fra takstmann S. er etter dette ca. Kr. 360 000,- inkl. mva.

Vår vurdering er at dette gir et riktig nivå på utbedringsarbeidene. (...)

(...)

KONSEKVENNS

Det utførte tiltak/innlemming av areal krever søknad og tiltalelse. Søknaden må rettes til kommunen. En søknad om bruksendring må inneholde en beskrivelse av endringen, tegninger (plan-, snitt og fasade), opprinnelige tegninger av boligen.

Utførelsen må utføres og kontrolleres av firma med ansvarsrett. Tiltaket må prosjekteres ihht. TEK 17 vedr. krav til brann og energi.

Kostnader til søknad, kontroll og utførelse er vurdert til Kr. 360 000,- inkl. mva.

Takstmann S. befarte boligen på nytt sammen med byggefirma P. I den reviderte reklamasjonsrapporten ble kostnadene knyttet til dette forholdet oppjustert til kr 530 062. Han la også til en post for uforutsette forhold på kr 100 000. Totale kostnader ble satt opp til kr 675 062 inkl. mva.

I klagen har kjøper satt opp kravet slik:

Faktura brannsikringsfirma F.: 14 823,75,-

Tegnepartner: 13 750,-

Tegnepartner: 15 500,-

Tegnepartner estimert pris ferdigattest 2000,-

Takstkostnader takstmann S.: 37 525,-

Kommunen: 29 950,-

Terrasse: 132 500,-

Egne utlegg bod: 11 000,-

Snekker, søking og markise (Takstmann S. sin rapport 17.1.24) 675 062,-

El-kostnader styringsbryter og bytte av kontakt: 5287,42,-

Totalsum prisavslag: kr 937 938,17,-

I ettertid har kjøper nedjustert kravet med kr 137 500, ettersom takstmann S. ikke hadde vært klar over at det var søkt om, og gitt tillatelse til tiltak som nevnt i post 1 i reklamasjonsrapporten.

Partene har fremsatt en rekke påstander om hvem som utførte arbeidene med å innlemme svalgang/bod i boligen. Foretaket har sendt et tilbud fra byggefirma M. datert 14.8.23 og forklart at firmaet sto for arbeidene. Ifølge kjøper har byggefirma M. benektet dette og antydnet at tilbudet må ha vært en forfalskning. Kjøper anmeldte forholdet til politiet som dokumentfalsk, og har anført at selger gjorde arbeidene selv ved egeninnsats.

I klagesvaret forklarte foretaket at:

Selger har forklart at han har benyttet fagkyndig i forbindelse med arbeidet vedrørende innlemming av svalgangen. Det var byggefirma M. som utførte mesteparten av arbeidene.

På de godkjente byggetegningene var dette arealet som nå er innlemmet i leiligheten striplet inn da dette ble prosjektert. Selger, sammen med flere naboer, var i den tro at dette var en endring man kunne gjøre uten søknad til kommunen. Det var 11 andre leiligheter som gjorde samme utvidelse uten søknad. Selger var altså i den tro at tiltaket ikke var søknadsplikt.

Selger forklarer videre at arbeidene er utført av byggefirma M. (...)

Kjøper reagerte på selgers forklaring om at byggefirma M. nå bare hadde gjort "mesteparten" av arbeidene. I en uttalelse datert 21.4.24 skrev kjøper at person G. hadde vært ansatt i byggefirma M., men at han hadde fått sparken som følge av underslag. Kjøper bemerket at person G. var selgers tidligere svoger, og at de to derfor kjente hverandre svært godt. Ifølge kjøper kunne arbeidene umulig ha vært utført av byggefirma M. Det ble bl.a. vist til at en kyndig bygningsmann aldri ville brutt brannskillet på en slik ufagmessig måte.

I et kommentarskriv fremholdt foretaket at:

Kjøpersiden anfører at selger var kjent med at utførende som har gjort arbeider ikke var ansatt hos byggefirma M. Kjøpersiden anfører at det ikke er fremlagt dokumentasjon på det dette ikke stemmer.

Dette stemmer ikke. Selger har tidligere fremlagt pristilbud fra byggefirma M. (...) Selger har også innhentet sin kontoutskrift som dokumenterer at selger har gjort en utbetaling til byggefirma M. (...)

Person G. var ansatt i byggefirma M., og selger var selvfølgelig i den tro at arbeidet ble utført i regi av byggefirma M. Pristilbud og kontoutskrift dokumenterer dette.

Kjøper fremla en e-post av 14.10.24 fra takstmann S., hvor det bl.a. ble påpekt at takstmann T. ikke hadde befart eiendommen, og takstmann S. fastholdt sin vurdering av utbedringskostnadene.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, og at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel. Videre ble markisene påreklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper anførte at det var grunnlag for å heve avtalen, jf. avhl. § 4-13, og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse, og fremla en legeattest.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving etter avhl. § 4-13, subsidiært krav om prisavslag for utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12. I begge tilfeller har kjøper krevd erstatning for advokatutgifter på kr 269 225, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 4.7.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent over feil ved markise, jf. avhl. § 4-19, eller at problemet med denne oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det tok 5 måneder før det ble reklamert over markisen. Salgsopplysningene var ikke mangelfulle eller

uriktige, og det foreligger heller ikke en vesentlig mangel. Forutsatt at det var grunnlag for mangelsansvar, var ikke vilkårene for heving oppfylt, jf. avhl. § 4-13. Ved utmålingen av et eventuelt prisavslag etter avhl. § 4-12 måtte det tas utgangspunkt i de laveste utbedringskostnadene. Det var ikke grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum når det gjaldt terrasse og innlemming av arealer i boligen. Det var reklamert for sent for avvik ved markise, jf. avhl. § 4-19. Øvrige mangelsinnsigelser førte ikke frem. Selv om det var en rekke momenter som talte for heving, kom sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avtalebrudd etter avhl. § 4-13.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum og tiltrer her sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda viser til at selv om en rekke momenter talte for heving, så kom sekretariatet til i sin vurdering til at det ikke forelå et vesentlig avtalebrudd etter avhl. § 4-13. Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, ikke minst i lys av de klanderverdige forholdene på selgersiden i saken. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda likevel kommet til at vilkårene for heving ikke er til stede. Som sekretariatet legges det særlig vekt på at et prisavslag etter avhl. § 4-12 kan gi en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet.

Nemnda mener likefullt at kjøper i nemndsansmodningen har godtgjort at prisavslaget etter avhl. § 4-12 bør settes noe høyere enn det sekretariatet har lagt til grunn. Det legges særlig vekt på takstmann S. sine siste merknader i e-post av 14.10.24. Samlet prisavslag settes skjønnsmessig til kr 500 000, som også inkluderer kostnader til sakkyndige rapporter.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at mangelen ligger innenfor selgers kontrollsfære, men at kjøpers krav på kr 269 225 er altfor høyt. Nemnda viser her til nemndspraksis om at rimelige og nødvendige kostnader kan tilkjennes, i lys av reglene om kjøpers tapsbegrensningsplikt og tilsvarende norm i tvisteloven. Sett hen til kravet som ble fremsatt i selve klagen, sammenholdt med sakens videre utvikling og resultat i nemnda, fastsettes erstatningen til kr 100 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).