

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-275

3.4.2024

Protector Forsikring ASA

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

Avkortning overfor kravstiller (kjøper) – feil ved sameiets støttemur – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14 – fal. §§ 4-1, 4-2, og 7-6 fjerde ledd.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 2014 ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill. i 2020. En ideell andel i et realsameie fulgte med salget, og realsameiets felles eiendom besto bl.a. av en forstøtningsmur (gabionsmur). Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at forstøtningsmuren var i dårlig forfatning og måtte utbedres. Foretaket var enig med kjøper i at selger (sikrede) ga mangelfulle og uriktige opplysninger i egenerklæringen, og anførte at dette ga grunnlag for å avkorte foretakets ansvar med 100 % overfor kjøper. Kjøper har bestridt at foretaket kunne foreta slik avkortning. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for avkortning, og at det forelå mangelsansvar. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 222 414, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand kr 102 656, og forsinkelsesrente fra 12.1.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved støttemur på fellestomt, jf. avhl. §§ 3-7, herunder spørsmålet om foretaket kan avkorte sitt ansvar iht. fal. §§ 4-1 og 4-2, jf. § 7-6 fjerde ledd.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Trøndelag oppført i 2014.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

Det fremgikk av salgsdokumentene at boligen hadde matrikelnummer gnr. A, bnr. B, snr. 1 i X. kommune. I grunnboken sto det at gnr. A, bnr. B, snr. 1 hadde en ideell eierandel på 89/1050 i et realsameie (gnr. A, bnr. C). Kjøper har forklart at realsameiets felles eiendom ligger som tilleggsdel til hver av totalt ni eiendommer, og at realsameiets eiendom består av adkomstvei/felles gårdsplass, fellesareal og en større forstøtningsmur (gabionsmur).

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

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. A, bnr. B, snr. 1 i X. kommune

(...)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

(...) Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Nei"

Kommentarer: "Ingenting"

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Svar: "Nei"

Kommentarer: "Nei, men naboer gjort noen endringer inne deres hjemme. Ingen endringer i vår område."

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Svar: "Nei"

Kommentarer: "Nei, Ingenting"

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Svar: "Nei, Ingenting etter overtakelse i 08.2014. Tidligere sopp i deler av dusjsone er nå utbedret. Ikke opplevd problemer siden utbedring."

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 19. og 31.8.20.

Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at realsameiets forstøtningsmur var i dårlig forfatning og måtte utbedres. Kjøper skal ha blitt informert om at selger var gjort kjent med forholdet.

En Facebook-post fra en av naboene i gruppen "K. sameie" datert 7.8.19 som gjaldt forstøtningsmuren ble lagt frem. I posten skrev naboen at muren ikke så bra ut og så ut til å ha seget siden den ble satt opp. Naboen ønsket at sameiet sendte en felles klage på muren til utbygger idet garantiperioden på fem år nærmet seg.

Det ble lagt frem en skaderapport fra firma R. og et prisestimat fra D.V. AS. I skaderapporten sto det at det var tydelig at muren hadde fått forskyvning bort fra veien, og at lysmaster, el-skap og rekkverk hadde fått betydelig skjevhet. Firma R. estimerte utbedringskostnadene til kr 2 406 875 inkl. mva., mens D.V. AS estimerte kostnader på kr 2 611 614 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura for skaderapporten på kr 12 375 inkl. mva.

Kjøper reklamerte overfor selger og foretaket. Kjøper har forklart at:

Da realsameiet parallelt undersøkte muligheten for å fremme krav mot utbyggersiden innstilte Protector Forsikring om at deres ansvar eventuelt måtte begrenses slik at eventuell utbedring fra utbygger ville resultere i at utbetaling fra Protector ble refundert, jf. bilag 6.

U.t. overtok saken i 2022 og opprettet dialog med Protector for å få til en avtale om utbetaling av erstatning, med tilbakebetalingsklausul. Protector endret etter hvert oppfatning og ønsket likevel ikke å inngå en slik avtale, under henvisning til at de mente utbygger hadde ansvaret for muren, jf. bilag 7.

I e-post av 22.9.23 til kjøper skrev foretaket at de ikke ville erkjenne ansvar for kravet, bl.a. som en følge av at foretaket ville avkorte sitt ansvar med 100 % dersom kunnskap kunne konstateres hos sikrede (selger).

Foretaket fremla kopi av brev til sikrede av 30.3.22:

Selskapets begrunnelse for avkortning/regress

I forbindelse med inngåelse av eierskifteforsikringsavtale for overnevnte eiendom, fylte dere ut et egenerklæringsskjema. Dette skjemaet er av stor betydning for selskapets risikovurdering. Det er ikke opplyst i egenerklæringsskjemaet at dere er kjent med at det kanskje må gihøres arbeider med muren. Når en selger vet at muren er et tema, så burde det vært opplyst om det. Dere som selgere er mest nærliggende til å gi disse opplysningene til kjøper av boligen.

Etter vår vurdering er dere mer enn bare lite å legge til last for dette, noe som medfører en avkortning i erstatningen fra selskapet.

Foretaket har også fremlagt korrespondanse med sikrede. Sikrede har forklart følgende i e-poster til foretaket av 4.4.22 og 22.9.23:

As we informed in an earlier email, We as sellers by that time discussed in sameie meetings that the wall will be fixed by the builder as it was in the 5yrs guarantee period. The builder also has sent a rådgiver in 2019 and got an estimate of around NOK 1million.

The same wall (støttemur) fixing topic, common play area, parking, regular maintenance fee for sameie/velforening were discussed and presented with megler when he came for preparing prospectus. Does megler have any responsibility here to check with sameie?

And even when filling the self declaration form for salgs forsikring in Norwegian, we asked and got assistance each and every bit from megler.

We have filled in the self declaration that we know and are familiar with about the house we sold, not much clear understanding about the common wall fixing to fill in the self declaration form even with megler assistance.

And now the new estimation came around 2,5m, with approx. NOK 300 000 as an individual share (assuming 9 shareholders of the common property)

We have lived in that house for about 6 yrs, and we agree to take the responsibility of giving our share to rebuild the common wall, but not of NOK 300 000 share. How can we take the responsibility from 1 million cost in 2019 to 2.5million in 2022? Even if they delay further, the new estimation might go beyond worst.

That is the reason we took salgs forsikring because of unclear wall fixing and if any unknown problems later from the house sold.

This is our understanding and interpretation. We seem like innocents in this issue, but still we are OK to share our contribution to some extent but not the full amount, Please.

(...)

NO, I won't accept and agree that we gave incomplete information.

I have mentioned in the email and to the Megler that there was a discussion like this about samfunnet, and they are going to contact the builder, that's all I mentioned and that's all we know at that time.

Nothing materialized and matured at that time. I have informed Megler and also in the email to the Protector.

And we don't have any evidence or a paper showing that the wall was damaged before we came to the market for a sale.

And no clue what to mention in the self-declaration if we don't know what the case is and going to be. And how can we mention this without knowing and maturing.

These all particulars have been mentioned in the earlier emails, please go through that. I am just repeating the same thing again,.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 22.9.23, hvor det ble fremsatt krav om prisavslag for kjøpers del av utbedringskostnadene i henhold til eierbrøk (89/1050), samt krav om erstatning for advokatutgifter.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, at forholdet var dekningsmessig under boligselgerforsikringen, og at foretaket har tapt retten til å nedsette kravet overfor dem. Det ble bl.a. vist til at selger var kjent med

mangelsforholdet. Kjøper har også anført at foretaket ikke hadde anledning til å avkorte sitt ansvar overfor kjøper. Kjøper viste bl.a. til fal. § 4-14, fal. § 4-4, og forsikringsvilkårene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 222 414, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 102 656, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 12.1.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det var grunnlag for avkortning av foretakets ansvar i sin helhet, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Subsidiært kunne avkortningen settes til 50-75 %. Sikrede hadde innrømmet kjennskap feil ved sameiets støttemur, men likevel ikke opplyst om dette i egenerklæringsskjemat. Foretaket har særlig vist til HR-2021-2102-A.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at foretaket hadde adgang til å avkorte sitt ansvar overfor kjøper, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd, og viste bl.a. til FinKN 2021-208 og LA-2022-78409. Sekretariatet kom imidlertid etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at vilkårene i fal. §§ 4-1 og 4-2 var oppfylt. Sekretariatet la til grunn at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at foretaket har en lovbestemt adgang til å avkorte sitt ansvar også overfor kjøper, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd, dersom vilkårene i fal. §§ 4-1 og 4-2 er oppfylt. Avkortning etter §§ 4-1 og 4-2 gjelder "*innsigelser overfor sikrede*" knyttet til sikredes forhold før forsikringstilfellet har inntrådt, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd andre punktum. Spørsmålet er om sikrede i denne saken – selgeren – misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen av forsikringen, jf. fal. § 4-1, og i så tilfelle om sikrede er mer enn lite å legge til last for dette, jf. fal. § 4-2.

Om forholdet mellom opplysningsplikten etter fal. § 4-1 og avhl. § 3-7 viser nemnda til følgende fra sekretariatets redegjørelse:

Sekretariatet vil her presisere at det ikke er fullstendig sammenfall mellom opplysningsplikten som fremgår av fal. § 4-1, og opplysningsplikten etter avhl. § 3-7.

For det første, fastsetter fal. § 4-1 som et klart utgangspunkt kun en plikt til å "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Dette omtales av Høyesterett i HR-2021-2102-A som en "passiv opplysningsplikt", se dommens avs. 52:

"Avhendingslova § 3-7, om manglende opplysning om eiendommen, omfatter omstendigheter som selger "kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få". Denne opplysningsplikten går lenger enn forsikringstakers passive opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1 første ledd andre punktum, som i utgangspunktet er begrenset til å "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål".

Plikten i bestemmelsens tredje punktum til å gi opplysninger "av eget tiltak ... om særlige forhold" er i forarbeidene omtalt som et unntak for spesielle tilfeller, jf. Ot.prp.nr.49 (1988–1989) side 62-63."

Sikredes selvstendige opplysningsplikt iht. fal. § 4-1 første ledd tredje punktum omfatter kun en plikt for sikrede til å opplyse om "særlige forhold" som sikrede må forstå er av "vesentlig betydning" for foretakets vurdering av risikoen. Det fremgår av forarbeidene at regelen er ment å omfatte en opplysning som er "så spesiell at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om det", jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 63.

For det andre, omfatter bestemmelsen i fal. § 4-1 kun sikredes faktiske kunnskap, i motsetning til avhl. § 3-7 som også omfatter forhold sikrede/selger "måtte kjenne til". Se Brynildsen, m.fl.: Forsikringsavtaleloven med kommentarer (2014) s. 100:

"Bestemmelsen krever at forsikringstaker er klar over forholdet. Det er således nødvendig at forsikringstaker faktisk var oppmerksom på feilen. Det er ikke brudd på opplysningsplikten etter annet

ledd dersom sikrede burde ha vært klar over det."

Det avgjørende for vurderingen av om sikrede (selger) har misligholdt sin opplysningsplikt iht. fal. § 4-1, vil altså være om sikrede rent faktisk var klar over forholdet. Det er foretaket som har bevisbyrden, og beviskravet er alminnelig sannsynlighetsovervekt.

Nemnda slutter seg til dette rettslige utgangspunktet.

Om den konkrete vurderingen etter fal. § 4-1 har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder vurderingen av om sikrede har misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen, har sekretariatet har vært noe mer i tvil.

Foretaket kunne med fordel ha presisert hvilke spørsmål i egenerklæringen som foretaket mener at sikrede har besvart uriktig eller mangelfullt, ev. om foretaket mener at forholdet faller innenfor den selvstendige opplysningsplikten. Slik saken ligger an, antar vi imidlertid at det er spørsmålene i pkt. 4 (kjennskap til setningsskader, skjevheter, riss/sprekker i mur), pkt. 11 (planer, vedtak, forpliktelser, tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen) eller pkt. 16 (kjennskap til skaderapporter e.l.) som er de mest nærliggende.

Sekretariatet vil bemerke at foretakets spørsmål i egenerklæringen må tolkes strengt etter sin ordlyd, og det kan vanskelig godtas en utvidende tolkning av foretakets spørsmål. En slik tolkning av foretakets spørsmål vil etter vårt syn også følge av alminnelige avtalerettslige prinsipper.

Egenerklæringen må anses som en del av avtalen mellom foretaket og sikrede, og i HR-2021-2102-A omtales den endatil som "selve grunnlaget for partenes inngåelse av avtalen om eierskifteforsikring", jf. dommens avs. 45. Det er foretaket som har utformet spørsmålene, og det avtalerettslige uklarhetsprinsippet medfører at en tolkningstvil vil måtte gå i foretakets disfavør, jf. nevnte avtl. § 37 nr. 3.

I denne saken har foretaket som nevnt stilt spørsmål om kjennskap til "setningsskader/skjevheter" som f.eks. "riss sprekker i mur" (pkt. 4), kjennskap til planer, vedtak, tvister, mv. "som kan medføre endring i bruk av eiendommen" eller dens omgivelser (pkt. 11), og kjennskap til "skaderapporter/ tilstandsvurderinger" (pkt. 16).

På bakgrunn av e-postene fra sikrede, legger vi til grunn at sikrede var kjent med selve reklamasjonssaken mot utbygger. Sikrede har bekreftet kjennskap til diskusjoner i sameiermøter, bl.a. om at "the wall will be fixed by the builder as it was in the 5yrs guarantee period". Sikrede har videre bekreftet kjennskap til "unclear wall fixing and if any unknown problems later". Sikrede har også uttalt "no clue what to mention in the self-declaration if we don't know what the case is and going to be". Sikrede var altså kjent med selve reklamasjonssaken mot utbygger, og at utfallet av denne saken var ukjent på salgstidspunktet.

Sikrede har imidlertid bestridt kjennskap til fysiske skader på muren, og det er etter vårt skjønn tvilsomt om foretaket har sannsynliggjort at sikrede faktisk var kjent med at det var skader på muren som nødvendiggjorde utbedring. Det er herunder også uklart om sikrede var medlem av Facebook-gruppen til realsameiet og kjent med posten fra 2019 hvor det sto at muren "ser ikke bra ut", og at den "ser ut til å ha seget litt siden den ble satt opp".

Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det følgelig ikke tilstrekkelig klart at sikrede var kjent med konkrete feil/avvik ved muren i form av f.eks. "riss/sprekker", som er det foretaket har etterspurt kjennskap til i egenerklæringens pkt. 4. Videre er vi usikre på om sikrede kan sies å ha hatt kjennskap til skaderapporter eller tilstandsrapporter, som foretaket har etterspurt kjennskap til i egenerklæringens pkt. 16.

Hva gjelder spørsmålet i pkt. 11, omhandler opplistingen i spørsmålet bl.a. "tvister", men kun tvister som "kan medføre endring i bruk av eiendommen eller eiendommens omgivelser". En reklamasjonssak mellom sameiet og utbygger om støttemuren kan vanskelig sies å medføre "endring i bruk", og faller dermed utenfor spørsmålet som er stilt. Som nevnt ovenfor, legger vi til grunn at spørsmålet ikke kan tolkes utvidende.

Vi har for øvrig merket oss at foretaket i denne saken ikke har stilt spørsmål om kjennskap til tvister i sameiet el.l., eller vedtak/forslag til vedtak som kan medføre kostnader i sameiet, noe som vanligvis er spørsmål som er inntatt i egenerklæringen ved salg av en eierseksjon eller andelsbolig. Dette er forhold som foretaket kunne ha stilt spørsmål om i egenerklæringsskjemaet. Når foretaket har valgt å ikke etterspørre slik kunnskap, faller følgelig forholdet som den klare hovedregel utenfor sikredes opplysningsplikt etter fal. § 4-1, jf. ovenfor.

Vi har dermed kommet til at det ikke fremstår tilstrekkelig sannsynliggjort at sikrede ga mangelfulle eller uriktige svar på foretakets spørsmål i egenerklæringsskjemaets pkt. 4, 11 eller 16, jf. fal. § 4-1.

Det er noe uklart for sekretariatet om foretaket påberoper seg at sikrede skulle ha gitt opplysninger som svar på spørsmål i egenerklæringens pkt. 18 ("andre forhold"), men vi vil kort bemerke at dette spørsmålet overlater risikovurderingen til sikrede, og kan ikke under noen omstendighet påberopes som et avkortningsgrunnlag, se AKN-2016, FinKN 2021-610, Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 62, samt Brynildsen op.cit. s. 97 og Bull: Forsikringsrett (2008) s. 270.

Vi har derfor – under noe tvil – kommet til at foretaket ikke har anledning til å avkorte sitt ansvar overfor kjøper, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd, jf. fal. § 4-1.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men finner etter en samlet helhetsvurdering å kunne slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon.

Nemnda er således enig med sekretariatet i at foretaket med fordel kunne ha formulert spørsmål om kjennskap til tvister i sameiet el., eller vedtak/forslag til vedtak som kan medføre kostnader i sameiet, noe som vanligvis er spørsmål som er inntatt i egenerklæringen ved salg av bolig. I tillegg til den bevistvilen som foreligger omkring sikredes kjennskap til skaderapport og meldinger i Facebook-gruppen, legger nemnda også vekt på at spørsmålene i egenerklæringsskjemaet er spisset mot "*boligen/eiendommen*", hvilket den alminnelige kjøper lett vil kunne oppfatte som boenheten – og ikke et fellesareal som ligger på en tomt eid sammen med naboer. Synligheten av utfordringene med muren er også vanskelig for nemnda å vurdere.

Som angitt over er den passive opplysningsplikten etter fal. § 4-1 første ledd i utgangspunktet begrenset til å "*gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål*". Slik saken er opplyst per i dag, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at sikrede har misligholdt denne plikten.

Nemnda går så over til å vurdere kjøpers mangelskrav etter avhl. § 3-7. Nemnda oppfatter at foretaket har erkjent at det foreligger opplysningssvikt fra selger etter nevnte bestemmelse, formodentlig fordi selgers faktiske kjennskap til diskusjonen rundt forstøtningsmuren og henvendelsen til utbyggeren må anse som et "*omstende*" som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. I tillegg oppfattes at innvirkningsvilkåret er vurdert oppfylt, jf. bestemmelsens andre pkt. Nemnda mener for sin del at spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 neppe er helt opplagt, bl.a. ut fra ovennevnte bevistvil om enkelte faktiske forhold, men anser det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette gitt foretakets syn på spørsmålet.

Endelig blir det spørsmål om utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene iht. eierbrøk i realsameiet 89/1050. Det er lagt frem prisestimer fra firma R. og D.V. AS på hhv. kr 2 406 875 inkl. mva. og kr 2 611 614 inkl. mva. Sekretariatet har vært i noe tvil om hvilket estimat som skal legges til grunn. På den ene siden virker D.V. AS villige til å utføre arbeidene, men på den andre siden er det tale om to estimater. Vi har til slutt kommet til at bevistvilen på dette punktet må gå ut over kjøper. Kjøper tilkjennes også prisavslag for sin del av sakkyndigkostnadene, slik at det samlede prisavslaget settes til kr 205 060, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda slutter seg også til dette, og fastsetter prisavslaget til kr 205 060, med tillegg av forsinkelsesrente.

Som sekretariatet har vist til er det også grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter, da det er tale om et direkte tap og mangelen ligger innenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Det ble i klagen til nemnda av 29.9.23 fremsatt krav om kr 45 000 i utgifter til advokat. I brev 23.2.24 er beløpet justert opp til kr 102 656. Nemnda finner sistnevnte beløp for høyt, sett hen til sakens art og omfang. Etter fast nemndspraksis er det rimelige og nødvendige utgifter som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14, hvilket bl.a. kan henføres til det alminnelige

erstatningsrettslige prinsipp om skadelidtes tapsbegrensningsplikt. Nemnda ser at foretakets nemndsanmodning av 13.2.24 i og for seg begrunner inngivelse av et tilsvaer fra kjøpersiden, men nemnda kan vanskelig se det påkrevd med et så omfattende prosesskriv (ca. 15 sider) som ble inngitt 23.2.24. Flere av problemstillingen i nevnte prosesskriv er også noe på siden av sakens sentrale tvistetemaer. Nemnda finner at erstatning for advokatkostnader skjønnsmessig kan settes til kr 60 000 inkl. mva.

Nemndas flertall – Jakobsen og Bernhardsen – tilføyer at erstatning etter omstendighetene også kan være aktuelt etter fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567, men dette er verken anført fra partenes side eller nødvendig for å gå inn i for så vidt gjelder nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).