

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-503

17.6.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – flere forhold – fuktskader, arealavvik, gjesteparkering, el-billader, hvitevarer, mv. – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En leilighet oppført i 1993 ble solgt for kr 5 mill. i mai 2022. I forkant av salget ble det avtalt at noen hvitevarer skulle følge med salget. Det ble presisert at hvitevarene var brukt, men at de fremdeles fungerte. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at brannslukningsapparatet var fra 2019. På spørsmål om kjennskap til uenigheter eller konflikter rundt eiendommen, ble det opplyst at det var *"diskusjon omkring gjesteparkering inne på gårdsplassen."* I tilstandsrapporten ble innvendige overflater gitt TG 2, med opplysning om at overflater måtte utbedres eller skiftes. Vaskerommet ble vurdert til TG 3, og det ble opplyst at det måtte totalrenoveres. Ventilasjon var gitt TG 1, og el-anlegg ble gitt "mørk" TG 2, med anbefaling om utvidet el-kontroll. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. at området foran terrassen var regulert til felles lekeplass for velforeningen, en mørk flekk i stuetak som følge av lekkasje, mugg på vaskerom, treg el-billader, avvik ved el-anlegg, og at ventilasjonsanlegget sluttet å virke. Videre at brannvernutstyr og hvitevarer var defekte, arealavvik og manglende rømningsvei på loftetasje, samt at det ikke eksisterte noen gjesteparkering. Kjøper anførte at eiendommen avvek fra forventbar tilstand, og at det forelå opplysningssvikt. Foretaket erkjente ansvar for enkelte av manglene, men bestred øvrige forhold. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader kr 240 632, samt verditap på minst kr 100 000 – 200 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av en rekke feil og mangler, bl.a. flere fuktskader, avvik ved ventilasjon, el-anlegg, hvitevarer, el-billader, brannvarslere, arealavvik på loft, utvendig lekeplass, og manglende gjesteparkering, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3, 3-7 og 3-8. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet oppført i 1993.

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

Parkering

Leiligheten disponerer egen garasje inkl. elbillader i følge forretningsfører og eier.

(...)

Heftelser og servitutter

Erklæring/avtale

Dagboknr.: (...)

Dato: 10.07.1992

Bestemmelser vedr. fellesareal og vedlikehold av dette. Vedlikeholdes av M. velforening iht. betaling av

kostnad.

Bestemmelser om felles vegg og pipestokk.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

(...)

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

(...)

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

(...)

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Vinduer ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om påregnelig vedlikehold, og at enkelte vinduer måtte skiftes ut. Overflater ble gitt "lys" TG 2, og det ble påpekt en del slitasje, knirk i gulv noen plasser, og skjevheter ved stuegulv. Vaskerom i kjeller ble gitt TG 3, og det ble opplyst om behov for totalrenovering. Avtrekk og ventilasjon ble gitt TG 1. El-anlegg ble gitt "mørk" TG 2, og det ble anbefalt kontroll av godkjent elektriker. Det ble opplyst om et areal på totalt 101 m² BRA og 96 m² P-rom, herunder 25 m² BRA/P-rom på loftet. Det fremgikk at dagens bruk stemte med godkjente og byggemeldte tegninger, og at det ikke var påvist avvik ved rømningsvei, etc.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha overtatt boligen i september 2000. Selger opplyste bl.a. om faglært arbeid i form av nytt toalett 2020, ny vv-bereder 2021, ny vannmåler 2021, samt blandebatteri og hånddusj i 2022. Videre ble det opplyst om faglært arbeid ved nytt ildsted 2013, nytt tak over bygningen 2014, nye verandaer 2017, og to nye takvinduer 2018. Om el-anlegget, ble det opplyst om kontroll i 2013, faglært arbeid ved ny termostat gulvvarme ca. 2019, ny komfyrvakt og støpsel i 2021, el-billader 2020, og jording av garasjeåpner 2021. Selger opplyste videre om taklekkasje frem til 2014, vann fra gammel veranda og inn i vindu. Selger svarte både "Ja" og "Nei" på spørsmål om kjennskap til fukt, sopp og råteskader, og opplyste at Mycoteam gjorde fuktmåling i 2017 uten funn. På spørsmål om arbeid ved sentralfyr, radiator, ventilasjon, mv. opplyste selger "Skiftet slange i veggene ca 2001", og at ventilator var målt og kontrollert i 2017. Selger opplyste at det var installert el-billader "kun til min bil i egen garasje". Selger oppga at "Hvis el-bil nr 2 kommer, så må strømkapasitet i garasjene utvides". Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om borettslaget/sameiet var involvert i noen konflikter, og opplyste: "Diskusjon omkring gjesteparkering inne på gårdsplassen." I egenerklæringens felt for tilleggskommentarer, opplyste

selger om bl.a. nyinstallert boligalarm fra 2021, brannslukningsutstyr fra 2019, slitasje på garasjevegg, og at det fantes rapport fra Mycoteam.

I vedtekter for Velforeningen, som var inntatt i salgsprospektet, fremgikk bl.a.:

§ 3. OPPGAVER

Det er behov for kontinuerlig vedlikehold av fellesarealet. Lekeplassen er omgitt av hekker som må klippes/beskjæres regelmessig, også av hensyn til naboene. Trær på området, lekeplassen og blomster trenger tilsyn, gjødsling og vanning. Det meste av arbeidet utføres ved dugnad høst og vår. Klipping av plena på lekeplassen går på omgang etter liste satt opp av leder. Velforeningen har inngått samarbeid med NTE om levering av bredbånd – og TV tjenester.

(...)

7.4. Økonomi.

Styret skal forvalte velforeningens eiendom og eiendeler (redskapsbu med hageredskaper, trampoline og annet utstyr på lekeplassen) og føre kontroll med foreningens økonomi.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål.

Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta seg forpliktelser på vegne av foreningen over kr.3000.-. Alle utbetalinger skal anvises av leder før utbetaling fra kasserer.

Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12

Kasserer administrerer inn- og utbetalinger til bredbånd og TV leverandør

Boligen ble solgt for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.5.22, og overtatt av kjøper 28.6.22.

Etter avtaleinngåelsen, før overtakelsen, var kjøper i kontakt med megler angående hvitevarer. Det ble fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og megler fra mai 2022, hvor megler først påpekte at det fremgikk av salgsprospektet at hvitevarer og brunevarer ikke medfulgte. Videre opplyste megler om følgende:

De hvitevarer som følger med handelen:

- Oppvaskmaskin, kjøleskap og vaskemaskin i vaskerom følger med HVIS DU VIL HA DEM? NB: husk at hvitevarene er brukt og det ikke er noe garantitid på dem lenger, men de fungerer den dag i dag.

De hvitevarer som IKKE følger med handelen:

- Komfyr

Til dette responderte kjøper følgende:

Jeg overtar nevnte hvitevarer, forutsatt at de fungerer.

Jeg forstår selvsagt at de har begrenset levetid.

Når det gjelder komfyren, stod det på lappen at selger ønsket å ta den med.

Jeg var i den tro at hvitevarene fulgte med, og at jeg kunne si nei til/forhandle om at selger tok med komfyren.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold. Den 26.10.22 ble det reklamert over "knakelyder" i baderomsinnredning/skap, ødelagt skapdør på bad, elektrisk kabel i klem mellom fliser på bad og speilskap, manglende fall mot baderomssluk, kjøkkeninnredning var eldre enn opplyst (1993), manglende skapdør på kjøkken, defekte hvitevarer, kjøkkenvifte/ventilator fungerer kun sporadisk, mørk flekk i stuetak, arealavvik på soverom i loftsetasje, vegg mellom soverom/gang var tynn og ikke forskriftsmessig, takvinduer tilfredsstillende ikke krav til dagslys, fukt i vaskerom, manglende sprosper på vinduer og altandør, el-billader ga nesten ikke strøm, uriktig opplysning om gjesteparkering, ikke-tinglyst parkering, ikke opplyst om at utvendig areal er regulert til lekeplass, el-avvik, manglende røykvarslere og at brannslukningsapparat har passert holdbarhet.

I slutten av oktober 2022 var kjøper også i kontakt med styrelederen i sameiet angående vannlekkasje på vaskerom. Styreleder opplyste at han ikke kjente til forholdet.

I e-post av 22.11.22 opplyste selger følgende:

1. "Knakelyder" i baderomsinnredning/skap, og ødelagt skapdør på bad
1. Omtalt i min egenerklæring 22.4.2022. Også pekt på fra meg på overtakelsesdagen.
2. Elektrisk kabel i klem mellom fliser på bad og speilskap
2. Ukjent for meg. Har aldri sett vegg bak fastmontert skap.
3. Manglende fall mot baderomssluk
3. ukjent for meg. Hadde badekar. Har aldri sett vann på gulvet .
4. Kjøper mener at kjøkkeninnredning er eldre enn opplyst (1993)
4. Har tatt det som en selvfølge at kjøkkeninnredning var ny når huset var nybygd i 1993.
5. Manglende skapdør på kjøkken
5. Har alltid vært åpent der. Mikrobølgeovn sto der.
6. Defekte hvitevarer. Kjøper krever kostnader for fjerning/avfallshåndtering av disse.
6. Mye fram og tilbake om hvitevarer, blant annet min nye komfyr som kjøper fikk tilbud om å kjøpe til redusert pris, men takket nei. Ble enige om å la de andre stå ettersom kjøper ikke hadde med seg egne hvitevarer. Både på overtagelsesdagen og også tidligere varslet jeg om at kjøleskap var gammelt, og jeg tilbød meg å ta det ut. Men kjøper takket nei til det.
7. Kjøkkenvifte/ventilator fungerer kun sporadisk
7. Ukjent. Funket for meg.
8. Mørk flekk i stuetak. Kjøper ønsker eventuelle skaderapporter fra opplyst fuktskade (2013/2017)
8. Skjedde under taklekkasjen. Ble aldri så jeg malte taket. Synlig også på overtagelsen.
9. Arealavvik på soverom lokalisert i loftsetasje. Etter kjøpers egne målinger utgjør målbart areal henholdsvis 8,4 m2 (soverom 1) og 6 m2 (soverom 2). Kjøper ber om at takstmann som utformet tilstandsrapport foretar kontrollmåling.
9. Ukjent for meg . Oppmålt av O. Takst.
10. Arealavvik i loftsgangen
10. Se pkt 9.
11. Vegg mellom soverom/gang er tynn og ikke forskriftsmessig
11. Ukjent for meg.
12. Takvinduer tilfredsstiller ikke krav til dagslys, og er etter kjøpers oppfatning ikke godkjent
12. Takvinduer fra husets opprinnelse.
13. Fukt i vaskerom
13. Fuktmåling av O. Takst. Ingen sameiere har noen gang registrert tegn på fukt i kjeller.
14. Manglende sprosser på vinduer og altandør, og mangler feste
14. Det var sprosser ved overtagelse. Den eneste mangelen var at det ikke var nymalt, men dette så kjøper på forhånd.
15. El. billadder avgir nesten ikke strøm
15. Ny elbillader fra V. nov 2020 . Jeg brukte den regelmessig fram til flytting.
16. Uriktig opplysning om gjesteparkering
16. Omtalt I min egenerklæring. Stadig endringer i velforeningen for utearealet
17. Ikke-tinglyst parkering
17. Forstår ikke. Fins én garasje til leiligheten.
18. Ikke opplyst om at utvendig areal er regulert til lekeplass
18. Står I vedlagte vedtekter til salgsoppgaven.
19. Avvik ihht. rapport etter el. Sjek
19. Vet ikke hva det siktes til.

20. Manglende røykvarslere samt brannslukningsapparat som er passert holdbarhet (ifra 1993)
20. Står i min egenerklæring at pulverapparat er nytt (fra 2017 el 2019). Jeg hadde full brannvarsling fra verisure som visstnok ble fjernet. To vanlig røykvarslere var igjen i leiligheten . Dette var greit iflg [megler].

I e-post 23.11.22 anførte foretaket at det var reklamert for sent over forhold 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15 og 20. Den 29.11.22 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag for defekte hvitevarer, el-avvik, samt manglende røykvarslere og brannslukningsapparat. Foretaket avslo kjøpers krav den 6.12.22 under henvisning til at det var reklamert for sent og at det ikke forelå noen mangel.

Den 4.1.23 tok kjøper kontakt direkte med selger per e-post, med spørsmål angående vannlekkasje på vaskerom:

Jeg tenkte å male veggene på vaskerommet, og ser at det er merker på veggen ved siden av/bak varmtvannsberederen.

Etter som den ble byttet ut i 2021, lurte jeg på om det var en vannlekkasje da?
Og hvis ja, ble det foretatt fuktmåling mv. i vegg og gulv på vaskerom og i korridoren?

Den 6.1.23 ble det fremsatt reklamasjon over at ventilasjonssystemet i boligen hadde sluttet å fungere. I e-post av 13.2.23 ga selger følgende forklaring:

Ventilasjon

Har kommentert dette i tidligere svar.

Jeg hadde ikke problem med ventilasjon på kjøkken og bad. Felles vifte.

I 2017 var det en gjennomgang og rensing av anlegget i forbindelse med eierskifte av leiligheten under min. Begge leilighetene hadde utløp på taket via loftet i min leilighet.

Garasje

Seks leiligheter i sameiet, og seks garasjer. Hver leilighet sin garasje. Jeg har intet svar på tinglysing av garasje. Har aldri vært tema i mine 22 år i sameiet .

Fellesareal

Står tydelig i vedtektene til velforeningen for de 13 boenhetene på området . Alle kan være der, alle deltar i gressklipping, dugnadsarbeid og vedlikehold av trampoline og disser (gynger).

Den 22.5.23 ble det på nytt fremsatt spesifisert reklamasjon overfor foretaket, med krav om prisavslag for defekte hvitevarer, el-avvik, avvik ved ventilasjon, fuktskade i stue, avvik ved el-billader, avvik ved brannsikringsutstyr og fellesareal regulert til lekeplass.

Den 31.1.24 fremsatte kjøper krav om prisavslag for manglende rømningsvei.

Foretaket erkjente ansvar for manglende rømningsvei, og ga et tilbud den 5.2.24.

I skaderapport fra P. datert 17.1.23 fremgikk:

Det er avdekt en tidligere vannlekkasje på vaskerom. Høyst sannsynlig fra gammel VVB, eller ved bytte av VVB.

Dette begrunnes med at det er kun i område bak VVB det er avdekt vannskader, samt at VVB ble byttet i 2021 og det er ingen tegn etter vannlekkasje fra den nye. Skaden antas derfor å være fra 2021 eller tidligere.

Estimert utbedringskostnad: ca. 25 000kr (eks. mva.). (Dette er kun et estimat ut fra erfaringstall. Reell kostnad kan avvike.)

(...)

Soverom som ligger over stue, der det er nærliggende å anta at vann i stuehimling har kommet fra.

Det ble videre fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler K. av 12.4.23:

Har sett litt nærmere på dette, og det er jo av relevans at reguleringsplanen som ble utarbeidet i forbindelse med utviklingen av tomten 1992 tydelig sier at det er et felles lekeareal her.

Dette er opplysninger som kunne påvirket handelen, og ikke kommer frem av salgsoppgaven. (...) Det er vanskelig å fastsette verditapet her. For noen interessenter er det av liten/ingen betydning, for andre er det avgjørende. Her ser jeg at huset er kjøpt etter en ganske heftig budrunde, som kjøper nok ikke ville vært deltagende i hvis kjøper var klar over dette forholdet.

Verditap anslås å være i størrelsesorden kr. 100.000-200.000,-.

Det ble fremlagt en udatert e-post fra el-firma V., hvor det fremgikk at el-billader hadde maksimal ladestrøm på 8A, noe som ville gjøre at det tok lang tid til å lade en vanlig el-bil.

I brev fra brannvesenet av 21.11.23 fremgikk:

Brannvesenet gjennomførte befaring 20.11.2023. Rømnings situasjon/rømningsveger fra loftsleiligheter i (...) er ikke utført i henhold til tillatelsene gitt i byggesak (...). I tillegg er nåværende rømningsveger fra loft/3. etasje ikke forskriftsmessig utført.

Det ble også fremlagt et brev fra kommunen av 1.12.23 vedrørende avvik knyttet til rømningsvei, hvor det ble bedt om en redegjørelse for bygningsmessige endringer.

Videre ble det fremlagt diverse fakturaer, kvitteringer og pristilbud, herunder faktura fra R.S. AS datert 16.9.22, ordrebekreftelse fra E. på kombiskap datert 22.9.22, prisestimat fra V. på diverse el-installasjonsarbeid datert 5.10.22, kvitteringer fra elektrofirma. E. og J. på brannvarslere og brannslukningsapparat datert 26.11.22, pristilbud fra B.B. AS på loftsvifte og montering datert 10.1.23, udatert pristilbud fra K.H. på maling av stuetak, faktura fra P. for befaring datert 25.1.23, udatert prisestimat fra tømrmester R.E. på reparasjon av kjellervegg etter vannskade, faktura fra V. på diverse el-arbeider datert 31.1.23, kvittering på kjøkkenvifte fra M.F. AS datert 4.3.23, faktura fra B.B. AS for bytte av loftsvifte datert 29.3.23, pristilbud fra V. for installering av el-billader datert 15.5.23, og pristilbud fra P.B. på bytte av takvinduer datert 15.1.24.

Det ble fremlagt en klage på trampoline, som selger hadde skrevet i mai 2018. Videre ble det fremlagt et spørreskjema datert 19.8.8, hvor selger hadde krysset "Ja" på spørsmål om han ble forstyrret av trampolinen. I et skriv fra selger i forbindelse med et årsmøte, datert 13.5.13, var utvendig lekeområde og parkering omtalt.

Det ble også fremlagt et utdrag fra styremøte datert 6.10.20, hvor selgers installering av el-billader var omtalt.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3, 3-7 og 3-8, som følge av at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at eiendommen hadde avvik fra avtalen og forventbar tilstand. Kjøper har bl.a. vist til at området foran leilighetens terrasse var regulert til felles lekeplass for velforeningen, at det var en mørk flekk i stuetaket som følge av vannlekkasje, at det var muggskader som følge av lekkasje på vaskerom, at selger hadde installert el-billader på sameiets sikringsskap og at el-billaderen var treg, at det var avvik ved el-anlegget, at ventilasjonsanlegget sluttet å virke, at alt lovpålagt brannvernutstyr var defekt, at gjesteparkering ikke eksisterte og at det hadde vært en langvarig krangel relatert til dette i velforeningen, at selger hadde satt igjen defekte hvitevarer, at det var arealavvik i loftsetasjen, og at det er manglende rømningsvei fra to soverom i loftsetasjen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av manglende rømningsvei fra soverom. Foretaket har bestridt at det foreligger grunnlag for mangelsansvar for de øvrige forholdene etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8, jf. også avhl. §§ 3-10 og 2-4. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst at innvendige overflater måtte utbedres eller skiftes (TG 2), at vaskerommet måtte totalrenoveres (TG 3), at ventilasjonsanlegget angivelig først ble defekt etter risikoens overgang, at det ble anbefalt kontroll av el-anlegget og at el-anlegget var

gitt TG 2, at selger ikke har opplevd problemer med el-billaderen og at det heller ikke var dokumentert feil ved denne, at manglende røykvarslere og utdatert brannslukningsapparat var bagatellmessige forhold, at hvitevarer ikke var en del av kjøpsavtalen, at det fremgikk av salgsdokumentene at det var en lekeplass på fellesarealet og at dette også måtte ha vært synlig på visning, at det ikke var dokumentert arealavvik, og at det ikke ble gitt opplysninger om at det medfulgte gjesteparkering. Foretaket har også anført at det ble reklamert for sent over flere av forholdene, herunder mørk flekk i stuetak, avvik ved røykvarslere og brannslukningsapparat, samt defekte hvitevarer, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Det var ikke sannsynliggjort mangel for fuktskade/skjolder i stuetak, fuktskader og muggsopp etter lekkasje på vaskerom, defekt ventilasjonsanlegg, avvik ved elektrisk anlegg, defekte hvitevarer, utvendig areal regulert til felles lekeplass, arealavvik eller manglende gjesteparkering. Det forelå derimot mangel for avvik ved el-billader, defekte brannvarslere og gammelt pulverapparat, i tillegg til manglende rømningsvei fra soverommet som foretaket hadde erkjent ansvar for, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Prisavslaget ble etter en konkret skjønnsmessig vurdering satt til kr 70 000, etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har erkjent ansvar i tråd med sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for avvik ved el-billader, defekte brannvarslere og gammelt pulverapparat, i tillegg til manglende rømningsvei fra soverommet, som foretaket har erkjent ansvar for.

I vurderingen har sekretariatet videre kommet til at det ikke er sannsynliggjort mangel for fuktskade/skjolder i stuetak, fuktskader og muggsopp etter lekkasje på vaskerom, defekt ventilasjonsanlegg, avvik ved elektrisk anlegg, defekte hvitevarer, utvendig areal regulert til felles lekeplass, arealavvik eller manglende gjesteparkering.

Sekretariatet har i sin uttalelse satt prisavslaget etter avhl. § 4-12 – etter en konkret skjønnsmessig vurdering – til kr 70 000, etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers nemndsanmodning og opplysningene som der fremkommer, men finner ikke at disse stiller saken i noe annet lys. Det utmåles derfor et prisavslag på kr 70 000, tråd med hva foretaket allerede har erkjent.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).