

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-662

12.7.2024

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – ulovligheter – bad – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 10.9.19. I prospektet var det opplyst at boligen var mer eller mindre renovert/oppusset i perioden 2014/2018. Ved salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst. I egenerklæringen krysset selger av for at to nye bad var utført av "*faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*" og oppga navnet på et rørleggerfirma. Selger krysset "*Ja*" på spørsmål om nyrenovert utleieleilighet i kjeller var godkjent av bygningsmyndighetene. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av ulovlig utleieleilighet i kjeller, bad, pipe, betongtrapp, ventilasjonsanlegg og yttervegger i kjeller. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger var i den tro at utleieleiligheten var godkjent og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om godkjent utleieleilighet, og at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 729 843, utgifter til fagkyndig kr 21 521, erstatning for tapte leieinntekter kr 96 000, advokatkostnader kr 45 362 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Bad på loft
- Pipe og ildsted
- Betongtrapp
- Ventilasjonsanlegg
- Manglende godkjenning av kjeller/uteleiedel
- Yttervegger kjeller

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1953.

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

- (...) Kjellar har vindfang / gang, bad / vaskerom / wc, stove / kjøkken og to soverom.
- Meklar gjer merksam på at det truleg er noke feil på planteikningen over utleigeeininga.
- (...) Nye vegger og overflater i kjeller 2014

(...) Bustaden er meir eller mindre renovert / oppussa i perioden 2014 / 2015. Rør i rør system , nytt opplegg i 2014/16. Nytt elektrisk annlegg i heile bustaden i 2014/16

(...) Ferdigattest

Det føreligg ikkje ferdigattest eller bruksløyve frå (kommunen).

Taksmannen kallar og kontor (etter opprinnelege teikningar) for soverom på loftet. Det er ikkje meldt nokon bruksendring for dette.

Det er gjort noke endringar vedrørande soverom mot nordaust i underetasjen i forhold til opprinnelege teikningar. Det er ikkje meldt endring av dette.

Altan mot aust er bygd noke lengre mot nord enn på opprinnelege / godkjente teikningar. Desse endringane er ikkje byggemeldt

(...) Veg, vatn, avlaup

Det er laga ekstra innkøyring til eigedomen i dag. Denne er ikkje godkjent av vegvesenet men det er og mogleg å nytte innkøyring mot nord med nokre utbetringar.

I verdi- og lånetaksten var det bl.a. opplyst følgende:

Bolighus, bygget for 65 år siden, og forventet bygget etter datidens byggemetoder og forskrifter. Boligen er mer eller mindre renovert/oppusset i perioden 2014/18.

(...) Iflg. Eierne er alle innvendige på-fora vegger i kjeller nye

(...) Ikke innsatt ildsted

(...) Installert balansert ventilasjon med varmeveksler for 1. etg og loft. Aggregat på kaldt loft.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2014.

Selger krysset av for at det var utført arbeider på bad av "*faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og opplyste følgende:

Firmanavn: "T. S. / Rørleggerservice"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2 nye bad. nytt rør i rør anlegg, våtromsplater på vegg fibo trespo baderomsplater."

Selger krysset "Ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert, og opplyste:

Vanntett betong. Litex plate 10cm rundt sokkel på badet, 4 lag med membran + duk, slukmansjet

På spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget, krysset selger av for "Ja, kun av faglært". Videre opplyste selger:

Firmanavn: "E. elektro og F. elektro"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Helt nytt elektrisk anlegg og nytt hovedinntak alle bokser og kabler er nytt."

Selger krysset videre "Ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og opplyste:

Fokus elektro har utarbeidet en rapport fra e verket og ferdigstilt arbeid i huset, E. elektro hadde grunnarbeidet rør og veggbokser, og noe arbeid i sikringsskap. Papirer fra f. elektro er klare, ikke fått papirer fra E. elektro enda.

Selger krysset "Ja" på spørsmål om eiendommen selges med utleiedel, leilighet el., og opplyste:

Utleie leilighet nyrenovert i 2015-2017 noe arbeid utført i 2019

Selger krysset "Ja" på spørsmål om dette var godkjent hos bygningsmyndighetene, og opplyste:

Huset hadde leilighet i kjeller da vi overtok huset, leiligheten var allerede revet helt ned til grusen av efinor som tidligere Eide huset.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.19, og overtatt av kjøper den 10.9.19.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over flere forhold ved eiendommen.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann L. av 4.5.20:

Utett våtrom

(...) Våtrom på loft er har store avvik fra funksjonskrav i TEK 10.

- Det mangler mansjett rundt avløpsrør. Dette medfører at gjennomføring svekker tettheten på rommet.
- Dusjdør har sokkel og denne er fuget til gulvflis. Tetting under sokkel forhindrer lekkasjevann å bli ledet til sluk. Det er ikke etablert hjelpesluk i rommet. Lekkasjevann vil derfor ikke bli ledet til sluk.
- Laveste høyde på gulv virker til å være i området foran vask. Dette er 5 mm lavere enn flis inne i dusjsone. Målinger gjort på utsiden av sokkel til dusjdør viser at det her er 3 mm lavere enn flis inne i dusjsone. Fall på gulv ut fra dusjsone og mot vask er trolig årsak til at det er fuget tett mellom gulv og sokkel.

Teglsteinspipe

(...) Alle sidene på pipe på loft, 1 etg og kjeller er bekledd med plater. Oppstillingsvilkår er derfor ikke tilfredsstillende. I tillegg er sotluke innkledd i vegg. Ildsted kan ikke benyttes da det er fare for brann.

Armeringskorrosjon i trapp

Årsak til svekkelse /avrusting av armeringsjern er fukttilgang til armeringsjern. Dette har pågått over lang tid. En utett overflate medfører at fuktighet ledes ned i betong og armeringsjern korroderer. Det er ikke mulig å beregne gjenstående styrke i trapp uten å avdekke hvor mye armering som er i trapp, hva som er skadet samt kvalitet på betong.

Ventilasjonsanlegg

Østgård Norge som er leverandør av ventilasjonsaggregatet HERU 100T EC opplyser at skal ikke denne modellen monteres på kaldloft. Årsak til dette er at anlegget kan kondensere innvendig. Skal anlegget stå på kaldloft må anlegget isoleres. Alle rør i kaldsone må isoleres med 50mm isolasjon.

Søknadspliktige tiltak

Leilighet.

Kommune opplyser at de ikke finner godkjenning på tiltakene som ble forsøkt omsøkt i 2014. Selger må fremlegge dette da det kan være at det er mangler i kommunens arkiv. Om ikke dette foreligger vil det i praksis si at det ikke er gitt tillatelse til bruksendring av kjelleren og utleie av kjeller er derfor ulovlig. Kjeller er pr i dag utleid og leietagere bør derfor flytte ut til det foreligger godkjenning av leilighet for utleie.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma B. av 13.5.21, som vurderte forholdene knyttet til bad, ventilasjon, pipe, betongtrapp og offentligrettslige avvik. Når det gjaldt godkjenning av den selvstendige boenheten i kjeller, estimerte takstfirma B. kostnader til å utfordige søknad/tegninger til kr 56 250. De anbefalte å henvende seg til et kvalifisert foretak med inngående kjennskap til søknad om legalisering av et tiltak, samt at det ble søkt om dispensasjon fra krav i TEK 17. Kostnader til utbedring av romhøyde el. iht. TEK 17 ble ikke kalkulert i rapporten, i tilfelle kommunen skulle stille krav om dette.

Takstfirma B. innhentet et kostnadsoverslag fra M. AS på kr 51 375 for lokal utbedring av utbedring av bad.

Kjøper opplyste til foretaket i oktober 2022 at forholdet rundt kjelleren ikke var avklart, og at de ville komme tilbake så snart de visste noe mer.

Kjøper har fremlagt korrespondanse med kommunen vedrørende utleieleiligheten i kjeller. Kommunen skrev i e-post av 23.2.23 at de ikke kunne se at det var godkjent utleieenhet i kjeller, og opplyste videre at:

Det kan opplyses at det i 2014 (arkivsak ...), vart søkt om flytting av eksisterende avkøyrsløp til tomte og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til utleieeining. Då det ikkje kunne godkjennast flytting av avkøyrsløp, vart søknaden/saka avslutta utan vedtak.

Den 27.10.23 reklamerte kjøper som følge av flere forhold, bl.a. yttervegger i kjeller. Kjøper har fremlagt bilder av yttervegg, samt uttalelse fra T. Bygg som opplyste:

Viser til synfaring av yttervegger i din kjeller. Der vi såg at det manglet diffusjonstett såle under bunnsvill, i tillegg bør det være luft mellom utført vegg og betongvegg.

I samme e-post mottok kjøper et pristilbud fra T. Bygg på kr 66 000 for utbedring av yttervegg.

Kjøper har videre fremlagt pristilbud fra G. Bygg AS på kr 305 822 for rehabilitering av badet, pristilbud på kr 81 250 for rehabilitering av teglskorstein, pristilbud fra K. AS på kr 78 875 for rehabilitering av betongtrapp, samt tilbud på kr 95 750 for ventilasjonsanlegg. I tillegg ble det krevd søknadskostnader på kr 56 250 iht. rapporten fra Takstfirma B.

Kjøper har på denne bakgrunn fremsatt et prisavslag på totalt kr 683 947. Foretaket har fremsatt tilbud om minnelig løsning på hhv. kr 50 000, kr 75 000 og kr 100 000.

Sekretariatet for Finansklagenemnda etterspurte selgers forklaring i saken, og ba opplyst om det var selger som i 2014 søkte om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til utleieenhet. (jf. e-post fra kommunen av 23.2.23).

Foretaket opplyste at de ikke ville fremlegge kopi av korrespondansen med selger av hensyn til klientforholdet med selger, og oversendte følgende gjengivelse av forklaring fra selger:

Selger forklarer at det var en utleieleilighet i kjelleren også før de kjøpte huset. Tidligere eier begynte på en renovering av kjellerleiligheten, som selger fortsatte på etter at de overtok. Tidligere eier hadde også igangsatt en søknadsprosess mot kommunen. Selger ønsket å gjøre noen endringer på tegningene ift. det tidligere eier hadde søkt om. Selger engasjerte (firma I.) ... som sendte inn nye tegninger til kommunen. Selger la til grunn at I. fullførte søknadsprosessen mot kommunen.

Selskapet har bedt (kommunen) om innsyn i byggesaksmappen, men har p.t. ikke mottatt denne. Relevante dokumenter fra søknaden knyttet til kjelleren, vil bli oversendt straks dette mottas.

Foretaket oversendte senere brev fra I. til kommunen datert 10.12.14 vedrørende søknad om bruksendring av kjeller og flytting av innkjørsel.

Kjøper har fremlagt en e-post av 31.5.24 fra takstmann S., hvor det bl.a. fremgikk at TEK 10 måtte legges til grunn for vurderingen, og at lokal utbedring ikke ville være tilstrekkelig. Kjøper fremla også et oppdatert pristilbud for pipen på kr 105 625 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som følge av at det ved salget ble gitt uriktige opplysninger om godkjent utleieleilighet i kjelleren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 729 843, utgifter til fagkyndig på kr 21 521, erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 96 000, advokatkostnader på kr 45 362 og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at den utfyllende beskrivelsen i egenerklæringen tilsa at selger ikke selv hadde omsøkt arbeidene som ble gjort i perioden 2015-2019, men la til grunn at utleiedelen var godkjent ettersom det allerede var en leilighet i kjelleren da de kjøpte. Subsidiært har foretaket anført at et evt. krav måtte anses tapt som følge av ulovfestede passivitetsregler grunnet manglende oppfølging av kravet. Foretaket har videre anført at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og subsidiært at kjøpers krav om prisavslag er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå opplysningssvikt som følge av mangelfulle/uriktige opplysninger om at utleieleiligheten var godkjent av bygningsmyndighetene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet la til grunn at leiligheten ble totalrenovert i selgers eiertid, samt at selger i 2014 søkte kommunen om bruksendring av

kjeller/sekundærbolig i kjeller, men uten at søknaden ble avsluttet med ferdigattest/vedtak. Sekretariatet kunne heller ikke se at kjøpers krav var tapt grunnet passivitet. Sekretariatet kom videre til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av ulovlig utleieleilighet i kjeller, bad på loft, ventilasjonsanlegg og yttervegger i kjeller.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt mangelfulle/uriktige/misvisende opplysninger om at utleieleiligheten var godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre finner nemnda det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til den usikkerhet som da foreligger om en fremtidig godkjenning og hvilke kostnader som vil påløpe i den forbindelse. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda tiltrer for øvrig sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

For ordens skyld bemerker nemnda at den ikke kan se at kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til at kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene utgjør omkring 21 % av boligens kjøpesum.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda innledningsvis til at boligen er oppført i 1953. Det var ved salget opplyst at den var renoveret/oppusset i perioden 2014/2015, herunder at det var nytt elektrisk anlegg samt nye vegger og overflater i kjelleren i 2014.

Fra sekretariatets drøftelse av spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum siteres:

Ulovlig utleieleilighet

Sekretariatet har over kommet til at det foreligger opplysningssvikt på bakgrunn av utleieleilighet i kjelleren ikke er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bad på loft

Det fremgår av rapporten fra kjøpers takstmann (L.) at det foreligger flere feil og mangler ved våtrommet, herunder bl.a. avvik ved fallforhold og manglende mansjett rundt avløpsrør. Da kjøper opplevde lekkasje fra vaskemaskinen ble ikke vannet ledet til sluket i dusjen, men mot vask og sisterne.

Når det gjelder badet, ble det ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om dette i verdi- og lånetaksten. Det legges til grunn at kjøper kunne regne med at det aktuelle badet var fra 2014, og dermed 5 år gammelt ved salget. I egenerklæringen krysset selger av for at badene i boligen var oppført at "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyste navnet på et rørleggerfirma.

Opplysningene som ble gitt i egenerklæringen kan etter vårt syn like gjerne forstås som om det er en rørlegger som har utført arbeidene på dugnad, og ikke nødvendigvis slik at det er utført ufaglært arbeid på badet. Omfanget av egeninnsats er uansett ikke nærmere presisert, se til sml. FinKN 2020-389. Sekretariatet finner uansett ikke, på bakgrunn av opplysningene ved salget, at det var påregnelig med slike konstruksjonsfeil ved badet.

Pipe og ildsted

I forbindelse med montering av ildsted avdekket kjøper at teglstenspipe og sotluke var kledd inn, og dermed ikke tilgjengelig. Vangene på en teglstenspipe skal være synlig for inspeksjon. Sekretariatet legger til grunn at kjøper måtte påregne at pipen var fra byggeår, og dermed 66 år gammel. Vi forstår et slik at pipen ikke var påkoblet et ildsted ved salget. Slik vi ser det var det ikke upåregnelig for kjøper at det kunne bli behov for piperehabilitering i forbindelse med innsetting av nytt ildsted.

Betongtrapp

Det legges til grunn at kjøper måtte påregne at trappen var fra byggeår, og dermed var 66 år gammel. Takstfirma B. har lagt til grunn at det de kunne se av skader var påregnelig grunnet normalt slitasje og elde.

Trappen fremstår utfra bildene i salgsoppgaven å være av eldre dato. Sekretariatet finner det således fullt ut påregnelig med kostnader til utbedringer av trappen.

Ventilasjon

Ved salget var det opplyst at det var installert balansert ventilasjon med varmeveksler for 1. etg og loft, og at aggregat var plassert på kaldt loft. Videre var det opplyst "nytt anlegg i 2014/16". Etter overtakelsen avdekket kjøper at ventilasjonsanlegget ikke fungerte. Sekretariatet kan ikke se at det var påregnelig med kostnader til utskiftning av ventilasjonsanlegget som var opplyst å være 3-5 år gammelt ved salget.

Yttervegg kjeller

Ved salget var det opplyst om "nye vegger og overflater i kjeller 2014". Det var opplyst at hele kjelleretasjen var nyrenovert. I verdi- og lånetaksten var det opplyst at "iflg. Eiere er alle innvendige på-fora vegger i kjeller nye (...)" Etter overtakelse avdekket kjøper at det manglet diffusjonstett såle under bunnsvill, i tillegg bør det være luft mellom utforet vegg og betongvegg. Sekretariatet kan ikke se at det var påregnelig med kostnader til utbedring av konstruksjonsfeil og råteskader i vegger i kjeller.

Etter en samlet vurdering kom sekretariatet til at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet forholdene knyttet til ulovlig utleieleilighet, bad på loft, ventilasjonsanlegget og ytterveggene i kjelleren.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Hva gjelder badet, tilføyer nemnda at takstfirma B. i rapport 13.5.21 fremholdt følgende:

Røroppstikket til toalettet er belagt med membranmansjett fra gulvet til et stykke opp etter avløpsrøret. Høyden på topp mansjett er høyere enn dørterskelen, og dermed er vi av den oppfatning at lekkasjepunktet er ved døren til rommet. Videre er vi av den oppfatning at den posisjon stemmer bedre ut fra nedryppspunktet i stue/gang i etasjen under.

Nemnda kan ikke se at denne vurderingen er imøtegått av andre fagkyndige. Slik saken er opplyst, legger nemnda følgerig til grunn at lekkasjepunktet er ved døren til rommet.

Det er for øvrig ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet knyttet til pipe og ildsted, samt betongtrapp.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedring av manglene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen. Det er kjøper som har bevisbyrden for at en eventuell dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293.

Foretaket har anført at badet kan utbedres lokalt for kr 51 375, ved å etablere oppkant ved døren. Kostnadsoverslaget er ikke imøtegått eller kommentert av kjøper, og legges dermed til grunn. Vi finner kun grunnlag for å foreta et mindre fradrag i de øvrige utbedringskostnadene.

Sekretariatet har lagt følgende kostnader til grunn for utmålingen:

Bad på loft: kr 51 375

Ventilasjonsanlegg: kr 95 750

Manglende godkjenning av kjeller/uteleiedel: kr 56 250

Yttervegger kjeller: kr 66 000

Sekretariatet finner at det samlede prisavslaget passende kan settes til kr 260 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering enig i sekretariatets utmåling av prisavslaget og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Etter sekretariatets avgjørelse har kjøper fremholdt at pristilbudet for utbedring av badet fra G. Bygg AS på kr 305 822 må legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Det fremgår av pristilbudet at dette gjelder arbeider på badet,

stuetak og kjeller samt rigg/drift knyttet til arbeidene. Det er ikke spesifisert hvor stor del av kostnadene som er knyttet til de enkelte bygningsdelene, herunder hva utbedringskostnadene knyttet til badet beløper seg til. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den å måtte legge til grunn pristilbudet fra M. AS, slik også sekretariatet har gjort. Dette er en lokal utbedring og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid ved utmålingen, noe som ville vært relevant ved en fullstendig utbedring av baderommet.

Nemndas konklusjon er følgelig at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 260 000.

Kjøper har også krevd erstattet tapte utleieinntekter i leiligheten i kjelleren, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at det foreligger ansvarsgrunnlag. Nemnda kan imidlertid ikke se at kravet er dokumentert, og nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til erstatningsutmålingen på dette punktet.

Kjøper har videre krevd erstattet utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda forstår det slik at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. blant annet fremleggelse av vilkårene for boligkjøperforsikringen. Kjøpers utgifter til advokat er da dekket av boligkjøperforsikringen og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger noe økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til advokatkostnader. Det er anført at det er byttet advokat og at dette er utgifter som belastes kjøper, men nemnda kan ut fra kjøpers tapsbegrensningsplikt ikke se at kostnadene til advokatbyttet kan kreves dekket av foretaket. Videre kan nemnda heller ikke se at kjøpers egenandel på kr 4 000 utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd, jf. forsikringsvilkårene punkt 7 hvor det fremgår at egenandelen "refunderes til Sikrede dersom Sikrede mottar prisavslag, erstatning, retting eller heving fra motparten". I den grad kjøper selv betaler egenandelen på kr 4 000 og ikke får denne refundert av boligkjøperforsikringsforetaket, kan beløpet kreves erstattet av foretaket, men nemnda kan altså ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper i dette tilfellet må betale egenandelen selv. Kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat tas etter dette ikke til følge.

Det er også krevd erstattet utgifter til fagkyndige vurderinger i saken. Nemnda legger til grunn at utgiftene er dekket av boligkjøperforsikringen, og kravet tas ikke til følge da det ikke utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).