

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-783

8.7.2025

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

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

Flere forhold – råteskader i bærebjelker/fukt fra krypkjeller – avvik ved vindu – feil ved nyere bad – takstansvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 2-2, 2-12 og 2-14.

En enebolig oppført i 1949 ble solgt for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt av 20.6.23. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde en krypkjeller som ble vurdert til TG 2. Her ble det videre påpekt at boligen hadde «*råteskader i gammelt undergulv mellom bjelkene*». Samtidig ble det opplyst om en mulig dreneringssvikt pga. fuktutslag på «*grunnmur i krypkjeller*» og at terrenget rundt boligen hadde «*fall mot bygningen enkelte steder*». Utvendig drenering og terrengforhold fikk TG 2. Boligens bad ble vurdert til TG 1, bortsett fra overflater på innvendig himling som fikk TG 2 pga. «*riss i himling*». Hulltaking mot tilstøtende rom fikk TG 0. I egenerklæringen opplyste selger om nytt og faglært bad fra 2015. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper fukt- og råteskader i konstruksjonen og at isolasjonen hadde løsnet som en konsekvens av dette. Videre oppdaget kjøper flere ufagmessigheter ved badet. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent ansvar for kostnader til lokal utbedring av badet. Foretaket har for øvrige forhold vist til boligens alder og risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at feil ved vindu og bad utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning samlet kr 722 114, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i bærebjelker, feil ved vindu, og feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1949. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

Nytt bad i 2015 (...)

Standard: (...)

Bad: Lekkert og romslig baderom fra 2015. Badet har flislagt gulv med varmekabler og pene våtromsplater på vegger. Baderomsinnredning bestående av stor dobbel servant med benkeskap utført med glatte fronter på skuffer og veggskap speilfronter og belysning.

Vegghengt toalett med skjult susterne. Stor dusjsone med 2 håndusjer og 2 regnfallsdusjer i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Moderniseringsarbeider:

2021: Ny utvendig støttemur. Oppført ny utebod på tomt. Satt opp drivhus på tomt. 2016: Ny takteking.

2015: Pusset opp bad. 2014: Nytt elektrisk anlegg. (...)

Brukstillatelse / Ferdigattest:

Boligen er en opprinnelig fritidsbolig i 1949 som ble omgjort til helårsbolig i 2015. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen av eiendommen fra 1949, men det foreligger ferdigattest for ombygging og omgjøring av eiendommen til helårsbolig datert 08.07.2015. Det foreligger også godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Grunnforhold og fundamenter - TG IU:

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på fjell. Det er synlig fjell i krypekjeller.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Kryperom/krypekjeller TG 2:

Kryperom

Beskrivelse: Krypekjeller med adkomst via gulvluke i kjøkken og med utvendig adkomst på yttervegg. Friskluftventiler på yttervegg. Vannlås for hovedsluk er plassert i krypekjeller, det er belagt varmekabel på avløpsrør.

Tilstandsvurdering: Det er ikke dampsperre mot grunn i kryperom, dette kan medføre økt fuktighet i konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Spor etter gnagere i krypekjeller, tilkomstmulighet bør elimineres. Det gjøres oppmerksom på at krypekjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Gulv på grunn - TG 2:

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue/kjøkken og soverom. Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Det er en kuving i gulv foran kjøkkeninnredning. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i stue/kjøkken og 5 mm i soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. Det er observert råteskader i gammelt undergulv mellom bjelkene, fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Utvendig drenering og terrengforhold - TG 2:

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuksikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuksikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i krypekjeller og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Terrengforhold rundt boligen - TG 2:

Beskrivelse: Terreng bestående av grus.

Tilstandsvurdering: Terenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra vegg. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt Tg 2. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Yttervegger og utvendige fasader:

Yttervegger - TG 2

Beskrivelse: Grunnmur i betong.

Tilstandsvurdering: Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i krypekjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut

til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med «drenering». Sprekker i grunnmur observert utvendig. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte observasjoner.

Yttervegger - TG 1

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Utvendig kledning - TG 2

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Museband og luftespalte er montert.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet påvist at museband er montert feil vei, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Eier opplyser at det tidligere har vært inntrengning av mus i konstruksjonen.

(...)

Vinduer og dører:

Vinduer - TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass i stue/kjøkken, produsert i 2013.

Vinduer med tolags isolerglass uten datomerking i soverom. Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer - TG 2

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979 og 1987.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

(...)

Våtrom – Bad

Dokumentasjon

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv - TG 1

Beskrivelse: Fliser på betong. To stk hjelpesluk i plast. Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Hovedsluk m. vannlås er plassert i krypekjeller. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - TG 1

Beskrivelse: Flislagt oppkant og våtromsplater.

Tilstandsvurdering: Noe misfarging i flisfuger i dusjsone, bør dyprenses. TG: 1

Overflater på innvendig himling - TG 2

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Riss i himling. TG: 2

Fast inventar - TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap speilfronter og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - TG 1

Beskrivelse: To stk hånd- og takdusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad - TG 0:

Beskrivelse: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg til dusjsone fra soverom. Det er benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av for «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom ble det krysset av for «ja, kun faglært». Selger oppga at forrige eier opplyste om helt nytt bad og ny varmtvannsbereder samt rør i rør-system fra 2015, og det ble oppgitt firmanavn. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasjen/kjeller ble det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr/insekter i boligen ble det krysset av for «ja», og opplyst om «litt skjevt gulv på kjøkkenet, slik var det også da vi kjøpte». På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering og/eller fukt i underetasjen/kjeller ble det krysset av for «ja», og det ble opplyst at det kunne komme mus i deler av kjelleren, spesielt om høsten.

Boligen ble solgt for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt 20.6.23 og overtatt 6.10.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblemer i krypkjeller med følgeskader, herunder råteskader og løs isolasjon som en følge av dette. Videre har kjøper oppdaget avvik ved badet, herunder manglende lekkasjesikring, og at det ikke var mulig å skifte rørgjennomføring uten at fliser og membran måtte rives/punkteres, samt avvik ved vindu.

Kjøper fremla en rapport fra M AS av 22.1.24:

Skadebeskrivelse:

M AS ble rekvirert i forbindelse med en eierskiftesak. Kunden tok over boligen i oktober 2023. Det har i ettertid blitt avdekket avvikende forhold.

Badet er fra 2015 og er på 7 kvm. Badet inneholder dobbel servantinnredning, vaskemaskin, vegghengt toalett og dobbel dusjsone. Gulvfliser er 30x60 grå med sokkelflis, og det er baderomsplater på veggene.

I dusjsonen er det montert 2 hjelpesluk. Her er det ingen vannlås. Når vi ser i krypkjeller under badet, er det bygget en vannlås av rørdeler. Dette er ikke fagmessig. En rørlegger bør uttale seg om dette.

[Bilde] Det er montert 2 stk Joti hjelpesluk i dusjsonen. Disse slukene har ikke vannlås. Vannlåsen til hjelpeslukene er under i krypkjelleren. Det er surret varmekabler rundt rørene.

(...)

Det er fullt fuktutslag nederst på baderomspanel i dusjsonen. Dersom slike produkter monteres riktig, skal det ikke være fuktutslag her. Her har utøvende håndverker trolig slurvet, slik at vann trekker oppunder platene.

Det observeres dreneringshull på sisternekassen. Toalettet er montert lavt. Her er det 30,5 cm fra ferdig flis til boltene, og det burde vært 35 cm.

(...)

Oppsummering:

Dette badet bærer preg av at utførende håndverkere mangler fagkompetanse. Her er det valgt dårlige løsninger og det er grove feil og mangler, som kunden ikke har hatt forutsetninger til å oppdage i en kjøpsprosess, men som burde vært kommentert i tilstandsrapporten.

Det som må utbedres her er:

Lekkasjesikring ved begge blandedbatterier og takdusjer.

Slukene må byttes.

Det må etableres terskel ved dør og membran løftes tilstrekkelig opp på denne.

Det er fullt fuktutslag nederst på baderomspanelet. Her er det trolig montasjefeil.

Konklusjon:

Vi ser på dette badet at det blir omfattende å sette badet i tilfredsstillende stand. Når vi ser på utført arbeid på badet, festes det ingen lit til dette håndverket. Trolig er baderomspanelet feilmontert, i og med at det er indikasjon på fukt.

Her må badet utbedres i sin helhet.

M AS har som kjernekompetanse å gjøre punktrepasasjon, og det er ikke en bærekraftig løsning å punktrepasere dette badet. Det blir for omfattende.

H AS ga pristilbud av 12.3.24 for utbedring av badet på kr 415 111.

I rapport av 10.4.24 fra takstmann J fremgikk følgende om råteskadene/fuktproblematikken fra krypkjelleren og manglende vannbrett på vindu i stue:

Vanninnsig i krypkjeller:

Det er stedvis motfall i omkringliggende terreng. Dette bidrar til økt vannpåkjenning til boligen. Dette samsvarer med de opplysningene som forelå ved salg, hvor det er følgende opplyst:

«I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt Tg 2. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenniner i grunnmuren.»

Dette samsvarer med de faktiske forholdene på stedet.

Råte i bjelkelag (Lokasjon: adkomst via luke i kjøkkengulv):

Krypkjelleren har vært utsatt for høy luftfuktighet over tid, dette har medført råteskader i gulvbjelker. Råteskaden har vart over lengre tid og var slik ved befaringen til takstmannen i forbindelse med boligsalget. Mulig konsekvens er kollaps i gulvbjelkene.

Det anbefales å legge 0,20 plast på grunn for å hindre at fukt fra grunnen fordampes opp i konstruksjonen. De berørte gulvbjelkene bør skiftes ut i sin helhet, da de har vesentlige råteskader. Det er usikkerhet knyttet til hvor stor bæreevne som er igjen i bjelkene grunnet mengden råte.

Det fremgår av rapporten ved salg at det var «noe» råte i bordene mellom gulvbjelkene – dette samsvarer ikke med de faktiske forholdene.

Råteskadene gjelder selve gulvbjelkene.

Åpen isolasjon under gulv gang/entré:

Forholdet er utbedret av kjøper og tas derfor ikke med i rapporten.

(...)

Utvendig vannbrett på vindu:

Det er ikke montert utvendig vannbrett på vindu tilhørende stue. Det er ikke direkte forskriftskrav til utførelse av vannbrett, men det ser ut som at vindu på gavlvegg i dette tilfellet er i strid med følgende anvisning gitt i Sintef Byggforsk (501.701 – Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk).

De faktiske forhold samsvarer ikke med opplysningene gitt i tilstandsrapporten, da forholdet ikke er kommentert i tilstandsrapporten som forelå ved salg. Avviket ville imidlertid ikke endret tilstandsgraden (TG2) som er anført på dette punktet i rapporten.

Etter "Forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel)" skal takstmannen undersøke beslag, omramming, karm og ytre tetting.

Takstmann J estimerte kostnader på kr 220 000 inkl. mva. for utbedring av råteskader, etablere nytt stubbloft, og skifte bjelker, mv. H AS ga pristilbud av 18.4.24 for utbedring av råteskadene mv.

til kr 259 512.

Foretaket innhentet en rapport fra B AS av 5.8.24, hvor utbedring av råteskader/krypkjeller ble estimert til kr 150 000 inkl. mva. B AS ga to alternative estimerer for utbedring av badet – enten ved lokale tiltak til en kostnad på kr 120 000 inkl. mva., eller ved full rehabilitering av badet til mellom kr 200 000 - 250 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har anført at omfanget av råteskader, avvik ved vindu, og feil ved badet fremsto som upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Kjøper viste videre til at både selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og når det gjaldt krypkjelleren har kjøper særlig vist til forskriften § 2-14.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 679 614, jf. avhl. § 4-12, krav om erstatning for kostnader til alternativt bosted på kr 52 500, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har bl.a. anført at vindsperre måtte ha løsnet etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, og har påpekt at det ble opplyst om råteskader i bjelkelaget, jf. avhl. § 3-10. Foretaket kunne heller ikke se at skadeomfanget var upåregnelig for kjøper. Når det gjaldt badet har foretaket anført at det ikke var dokumentert noen funksjonssvikt, og at et eventuelt prisavslag måtte begrenses til en lokal utbedring, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at feil ved badet utgjorde en mangel etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7, og det ble særlig vist til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, jf. også forskriften § 2-2. Når det gjaldt råteskadene, kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og det ble i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-646 og FinKN 2024-631. Sekretariatet utmålte prisavslag etter avhl. § 4-12 med utgangspunkt i kostnadene til full rehabilitering av badet, i tillegg til erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Foretaket opplyste at de ønsket å utbetale kr 120 000 til kjøper, og at dette måtte hensyntas ved beregning av forsinkelsesrente. Ut over dette opprettholdt foretaket sitt standpunkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel knyttet til krypkjelleren.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra de foreliggende opplysningene etter en samlet vurdering må legges til grunn at selgers takstmann har foretatt de undersøkelser som er oppstilt i forskrift til avhendingslova § 2-14. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger takstansvar eller at selger kjente eller måtte kjenne til et større skadeomfang enn hva som rent faktisk ble opplyst om ved salget. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Hva gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 ved krypkjelleren, fremgår det følgende i sekretariatets drøftelse:

Sett i lys av ovennevnte var det således kjent for kjøper at boligen hadde det vi forstår som et omfattende fuktproblem med råteskader i gulvet mot krypkjelleren, jf. avhl. § 3-10. Slik vi forstår de fagkyndige rapportene vedlagt saken er det også årsakssammenheng mellom opplyst risiko og det skadeomfanget kjøper nå krever prisavslag for. Selv om råteskadene kjøper har avdekket antakeligvis er noe mer omfattende enn det (selgers takstmann) opplyste om, blir dette etter en totalvurdering likevel kjøpers risiko, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. (...)

Med tanke på boligens byggeår og opplyst risiko har vi kommet til at råteskadene og følgeskadene fra krypkjelleren, herunder løs isolasjon og vindsperre ikke utgjør noen mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I kjøpers nemndsansmodning er det blant annet fremholdt at skadebildet knyttet til krypkjelleren «medfører en betydelig risiko for kollaps», men nemnda kan ikke se at dette er sannsynliggjort slik saken er opplyst. Sett i lys av boligens alder og risikoopplysningene som var gitt ved salget, er det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 knyttet til krypkjelleren.

Når det gjelder manglende «vannbrett» på det ene stuevinduet, er nemnda kommet til at dette skulle vært påpekt i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 2-12 som fastsetter at takstmannen skal «se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting». Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at det var synlig for takstmannen at det aktuelle stuevinduet, som var fra 2013 og var gitt TG 1, manglet vannbrett. Slik nemnda ser det, var det upåregnelig at stuevinduet manglet vannbrett, noe som medfører en risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, og nemnda er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Dette gjelder selv om skadeomfanget fremstår som begrenset.

Når det gjelder badet, finner nemnda det klart at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Som påpekt av sekretariatet, ble badet «solgt med flere alvorlige feil og at det bærer preg av ufaglært utførelse». Boligen ble imidlertid markedsført med et bad som var nytt i 2015 og oppført av faglærte. Nemnda finner også at det foreligger takstansvar på dette punktet, jf. avhl. § 3-7, sett i lys av opplysningene som ble gitt om badet ved salget og dets faktiske tilstand. Nemnda forstår det også slik at foretaket har erkjent mangelsansvar på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av badet og manglende vannbrett på stuevinduet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert hvilke utbedringskostnader som knytter seg til manglende vannbrett på stuevinduet. Nemnda har da ikke noe grunnlag for å utmåle et prisavslag for dette mangelsforholdet, og nemnda nøyer seg med å slå fast at kjøper har krav på nødvendige utbedringskostnader for denne mangelen.

Når det gjelder badet, er det dokumentert at utbedringskostnadene er kr 415 111. Nemnda kan ikke se at det er forsvarlig med lokal utbedring, jf. blant annet uttalelse fra M AS av 22.1.24 hvor det fremgår at selskapet har «som kjernekompetanse å gjøre punktrepasasjon, og det er ikke en bærekraftig løsning å punktrepasere dette badet. Det blir for omfattende».

Det må gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid, og nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 240 000 etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. I tillegg kommer som nevnt dokumenterte kostnader til utbedring av manglende vannbrett ved stuevinduet.

Kjøper har også krevd erstatning for erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at avviket ligger innenfor selgers kontrollsfære, og kjøper har som utgangspunkt krav på sitt dokumenterte økonomiske tap erstattet. Det er sannsynliggjort at kjøper ikke kan bo i boligen i 4-5 uker i forbindelse med utbedring av boligens eneste bad. Nemnda tar ved utmålingen av erstatningen utgangspunkt i leie av en erstatningsbolig, og kan ikke se at kjøper kan kreve dekket overnatting på hotell i den aktuelle perioden. Det minnes i denne sammenheng om at skadelidte også har en tapsbegrensningsplikt. Erstatningen settes skønnsmessig til kr 40 000.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Nemnda forstår foretaket slik at det er erkjent ansvar for et beløp på kr 120 000, men at kjøper ikke har oppgitt nødvendig informasjon for utbetaling av beløpet. Det bemerkes at det ikke kan kreves forsinkelsesrente for en betalingsforsinkelse som skyldes forhold på kjøpers side, jf. rentel. § 2 andre ledd, slik foretaket

korrekt har vist til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskies konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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