

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-837

5.8.2026

Protector Forsikring ASA

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

Sammensatt fukt- og setningsproblematikk – reklamasjonsfristen og passivitet – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig, opprinnelig oppført i 1992 og tilbygget i 1999/2001/2018, ble solgt «som den er» for kr 2,45 mill. den 5.11.21. I egenerklæringen sto det at en nabo hadde skiftet ut et ødelagt og slitt drenerør bak huset ufaglært/som vennetjeneste. Det ble også informert om at vinterhagen ble påbygd i 2018, og at gulvet i stuen og loftsstuen ble lagt av familie og venner som ufaglært arbeid/vennetjeneste. Etter overtakelsen fikk kjøper et firma til å legge nytt gulvbelegg på baderommet. Senere, i perioden 2023-2024, oppdaget kjøper skjevheter i boligen, oppbuling i gulvbelegget på badet, og at drenerøret som naboen hadde etablert for selger var lagt ufagmessig. Det ble reklamert over skjevheter den 16.1.23, og kjøper var ellers i kontakt med husforsikringen om oppbulingen på baderommet. Husforsikringen mente at det var grunnlag for regress mot utførende firma, men firmaet mente at det kom inn fukt fra undergrunnen. Etter hvert ble kjøper kjent med at det var sammensatt setnings- og fuktproblematikk i boligen, og at utbedringsbehovet var stort. Kjøper sendte påkrav til foretaket og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket bestred at det forelå en vesentlig mangel, og mente at kravet uansett var tapt grunnet for sen reklamasjon og passivitet fra kjøpers side. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2,25 mill., krav om erstatning for midlertidig bolig kr 250 000, saksomkostninger kr 250 000, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter den 27.7.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skjevheter/setninger, fuktskader og feil ved drenerør, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland, opprinnelig oppført i 1992 og tilbygd i 1999/2001/2018.

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

Boligen er innredet over to plan, og meget innholdsrik, så her er det godt med plass for både liten og stor. Boligen ble opprinnelig oppført i 1992, men er senere ombygd/påbygd.

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

(...) Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg i 1999 eller 2001, kun godkjente byggetegninger.

Utvidelse av hagestuen/påbygg, samt terrasse i andre etasje er ikke søkt om.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I tilstandsrapporten fremgikk det at 14 bygningsdeler hadde fått TG 2, og at påviste avvik i hovedsak skyldtes normalt elde, konstruksjon og bruksslitasje, men at det også var enkelte ufagmessige detaljer i og på boligen.

Det var ikke satt tilstandsgrad på dreneringen. Det ble opplyst om antatt normal slitasje på drens fra byggeåret dersom denne er montert, og at det burde spyles/vedlikeholdes omtrent hvert tiende år. Det var heller ikke satt tilstandsgrad på yttervegger. Det sto at enkelte riss/sprekker i ringmuren var normalt, og at dette i hovedsak skyldes tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det manglet enkelte murstein under tilbygg. Baderommet og vaskerommet i boligens 1. etasje fikk TG 2. Baderommet var fra byggeåret, og det var feil ved bl.a. fallforhold og manglende membranoppbrett, samt slitasje i fuger og bom i enkelte fliser. Det sto at baderommet måtte påregnes oppgradert på kort sikt. På vaskerommet ble det antatt at overflater var oppgradert i senere tid. Det var noe vannmerker på fliser under berederen, riss/sprekker i enkelte flisefuger og stedvis bom i enkelte fliser. Innvendige gulv, vegger og himlinger i de to etasjene fikk i hovedsak TG 2. Ujevnheter i gulvene ble vurdert som normalt, men det hadde ført til knirk/spenninger i laminat/overflater. Det var store ujevnheter/nedbøy i loftstuen. Det var også noe skjevheter i vegger i 2. etasje.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og at det var selgers datter som hadde bodd i boligen. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv. hadde selger krysset «nei». Selger informerte imidlertid om at naboen hadde skiftet et drencrør bak huset som en ufaglært vennetjeneste, siden det gamle var ødelagt og slitt. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter og sopp/råte/fukt. Ellers ble det opplyst at gulvet i stuen og i loftsstuen ble lagt av familie og venner som vennetjeneste/ufaglært arbeid, og at vinterhagen ble påbygd i 2018.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,45 mill. den 5.11.21.

I forbindelse med at kjøper skulle legge nytt gulv i januar 2023, oppdaget kjøper at det var store skjevheter i huset. Forholdet ble påreklamert overfor foretaket den 16.1.23.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann K. I reklamasjonsrapporten sto det at det var funnet skjevheter på flere steder i boligen, og at skjevhetene var større enn normale og påregnelige skjevheter. Det var flere mulige årsaker til skjevhetene, og det var vanskelig å si med sikkerhet hva som var årsaken til disse. Det var imidlertid ting som tydet på at det hadde vært setninger i ny grunnmur på tilbygget med stue og hagestue.

Foretaket vurderte saken og avviste ansvar den 23.2.23.

Kjøper hadde ellers også merket at gulvbelegget på baderommet hadde fått en «oppbuling». Det oppfattes at kjøper hadde fått I. AS til å legge nytt gulvbelegg like etter overtakelsen – i perioden 12.-16.11.21. Oppbulingen som senere hadde meldt seg, ble meldt inn til husforsikringen hos Fremtind, som rekvirerte takstfirma J. for å utarbeide en skaderapport. I skaderapporten datert 10.4.23 sto det at belegg og flytsparkel hadde sluppet i to hjørner, at kjøper mistenkte at flytsparkelen ikke hadde tørket ut før belegget ble lagt, og at det var mulig med regress mot utførende firma:

OPPSUMMERING

Belegg har sluppet på baderomsgulvet

Mulig reklamasjonssak.

Regress mot utførende firma

Kunde mener det gikk litt fort i svingene, når belegg ble lagt ned. Mistenker at flytesparkel ikke har tørket ut før belegg ble lagt.

Reklamasjonssak.

I perioden mars-oktober 2023 var kjøper i kontakt med I. AS om gjennomføring av fuktmålinger. Det ble omsider målt forhøyede fuktverdier i september 2023. I e-postutvekslingen sto det blant annet:

(E-post fra I. AS den 14.9.23)

Da har jeg fått snakket med den andre prosjektlederen.

77% prosent relativ luftfuktighet er over grensen. 75% er maks for gulv med varmekabel.

Så vi tror fortsatt det er en kombinasjon av varmekabler og fukt som er problemet her. Som skrevet i mail 31. mars.

Den enkleste og billigste løsningen for deg her er å demontere vask, dusj og toalett. Rive belegget på gulvet og la oppbretten av vinylen være igjen. Da kan fliselegger bruke diffusjonsåpen smøremembran (tåler fukt) og montere fliser på gulvet og sokkel opp under baderomsplater og silikonere overgang flis og plater.

Samme løsning ville vi valgt vis vi kunne montert nytt belegg her.

(...)

(E-post fra kjøper senere den 14.9.23)

Dette er ikke noe jeg så føre meg å bruke penger og tid på å fikse selv. Med det sagt, har dere foretatt fuktighetskontroll av gulv før legging av belegg? Kan dere dokumentere dette ?

Dersom nei, Da vil jeg dere kommer å fikser dette, da dere har godkjent underlaget før legging av belegg og ferdigstilt legging. Jeg kan evt. ordne flislegger og fliser på deres regning, da jeg allerede har betalt for et produkt som skal vare mye lenger en 1-2 år. (Jeg tar prismellomlegget på fliser om det koster mer en gulvbelegget).

Dersom ja, Da tar jeg det videre med forsikringsselskapet mitt.

Problemet her er ikke misfarging for min del, men at det har sluppet og buler opp flere steder. Dette gjør det estetisk veldig stygt, og ikke slik det skal være på et totalrenovert bad, som per definisjon er knappe 2 år gammelt..

(...)

(Svar fra I. AS den 11.10.23)

Først – det med sjekk av fukt – på et 30 års gammelt gulv – burde vært unødvendig. Men en hurtigsjekk med indikator ble gjort. Dette er ikke et krav i henhold til NS.

Men ref. tidligere skriv

Dette er en skjult skade i underlaget / varmekabel og at det slipper inn fukt fra undergrunnen. Resultat av dette – får sparkel og belegg til å løsne.

Da kjøper begynte å grave for å opparbeide og ferdigstille hagen, fant kjøper et drenerør som lå like under terrengnivå. En rørinspeksjonsrapport datert 8.7.24 viste at drenerøret lå med motfall, og at det ikke hadde utløp, men var avsluttet rett i masser.

En rådgiver som bisto kjøper med reklamasjonen forklarte i et skriv til foretaket datert 27.7.24 at fagkyndige hadde sagt at feilene ved drenerøret hadde sammenheng med fukten i kjellergulv og kjellervegger, og at husets grunnsåle kanskje fløt på vann. Ifølge kjøper er det vannoppsamlingen som har ført til de unormalt store skjevhetene og bevegelser i boligen.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda, men saksbehandlingen ble avsluttet fordi kjøper den 10.2.25 oppdaget et større skadeomfang. Det var også problemer med fuktinnsig i betonggulvet ved varmtvannsberederen, ytterveggen og et sluk.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 20.6.25:

SKJEVHETER 2. ETASJE: LOFTSTUE OG TILHØRENDE SOVEROM

(...) Iht. Byggforsk 711.401 er den mest vanlige årsaken til eventuelle setninger dårlig komprimering av tilbakefylte eller oppfylte masser.

Skjevheter tyder på setninger i ny grunnmur på tilbygget som også er gjeldende for 2. etasje.

Kan være flere årsaker til setninger i bygget. Den mest nærliggende årsaken er likevel at boligen ligger i ett skrånet terreng og det er utført endringer i terrenget som følge av graving etter byggeår som medfører endring i belastningen. Her henvises til salgsannonse i 2018 og 2021 som viser at det er gjort endringer i terrengforhold på eiendommen. (...)

Sprekker i gulv har mest sannsynlig oppstått i ved endring av terrengforhold. Selger har byttet gulv i 2018 som indikerer kjennskap til setninger. (...)

KONKLUSJON

Ut fra at det ikke er større skjevheter på 1. etasje etter utbedring av gulv tyder dette på at setninger er stabile. Anbefales likevel at bygget sjekkes og kontrollmåles over en tidsperiode før videre tiltak vurderes. Om måling over tid viser tegn til ytterligere skjevheter anbefales grunnforhold å kontrolleres som kan medføre mye større undersøkelser og eventuelle utbedringer som må prosjekteres av rådgivende firma. (...)

(...)

FUKTSKADER: BAD, VASKEROM & KJØKKEN

(...) Ringmur/ plate på mark fremstår ut fra observasjoner å være utført med betong. Ny drenerør fra 2018, som er utvendig observert fremstår å være lagt i samme høyde som plate på mark eller rett under bunnsvill, slik dreneringen er lagt vil den normalt ikke ha noen funksjon. Iht. byggeår anbefaler Byggforsk at drenering skal ligge minst 200 mm lavere enn golvets overkant. (...)

Dårlig drenering i kombinasjon med at overflatevann ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen kan også påvirke terrengforholdene og kan være medårsak til setninger.

(...) Synlige skader invendig i begge våtrom i kombinasjon med fuktmåling i kjøkkensonen tilsier at det er fuktige forhold under boligen.

Mot grunn mangler det dampsperre (plastfolie). Som kan være medårsak til forhøyede fuktverdier under betongplate. (...)

KONKLUSJON

Simulering indikerer at grunnmasser ikke er tilstrekkelig drenerende. Terrengforhold er relativt flatt, i kombinasjon med feil utført drenering rundt boligen er mest nærliggende årsak til inv. skader. Inv. er det ikke benyttet fuktsperre mot grunn, som gir en høyere fuktbelastning fra grunnen. Kre i boligen tyder på høy fuktbelastning og det må derfor utføres tiltak utvendig og innvendig.

Kan derfor være flere årsaker som har medført til fuktskader fra grunn som har medført til setninger og økte fuktverdier i boligen. Blant annet kan det nevnes feil utførelse ved endring av terrengforhold, manglende dampsperre mellom isolasjon og betong og feil utførelse av drenering.

Takstmann S. skisserte to ulike utbedringsmetoder for skjevhetene, og utbedringskostnadene ble estimert til mellom kr 150 000 og kr 250 000. Når det gjaldt problemene med fukt, drenerør og tilbygg, skisserte han tre ulike utbedringsmetoder. Kostnadene ble anslått til mellom kr 1,5 mill. og kr 2 mill.

Kjøper har lagt frem et pristilbud på ny drenering rundt størstedelen av boligen fra B. AS, med et tilhørende befaringsnotat. Arbeidene ble priset til kr 498 438 inkl. mva. I befaringsnotatet sto det at det var flere medvirkende årsaker til fuktproblematikken og setningene:

Etter befaring er det avdekket flere forhold som vurderes å være medvirkende årsaker til fuktproblematikk og setninger i bygget:

- Ved inngangspartiet heller terrenget inn mot huset. Under befaring ble det observert at fukt samler seg inn mot grunnmuren.
- Manglende og/eller delvis mangelfull drenering rundt boligen.
- Det ble registrert fukt langs hele ringmuren på siden hvor terrenget er asfaltert ned mot vei.
- På langsiden mot nr. 31 er det etablert en drensledning som ikke ligger på korrekt dybde, manglende fall og som heller ikke er tilkoblet. Det var synlig vannansamlinger, så den hadde ingen virkning.
- Grunnmuren ligger kun ca. 20–30 cm under terreng. Massene mot og under ringmur er ikke av tilfredsstillende kvalitet, og fremstår ikke som telefri. Det er også tegn til innslag av jord og humus.

Kjøper har uttalt at det vil tilkomme kostnader som ikke er medtatt i pristilbudet:

Det fremgår samtidig uttrykkelig at prosjektering og tegning ikke er medtatt, at masseutskiftning ikke er medtatt, og at tilbudet må ses i sammenheng med det separate notatet. Av notatet fremgår videre at det ikke er inkludert pris for eventuelle innvendige rivearbeider, at isolasjon og grunnmurspapp ikke er priset, og at estimert pris for isolasjon og grunnmurspapp alene er kr 15 000 eks. mva.

Kjøper har videre forklart at boligen vil måtte fraflyttes under utbedringsperioden, og har fremsatt et erstatningskrav på kr 250 000 for utgifter til midlertidig bolig, flytting, lagring og reetablering.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til at utbedringskostnadene utgjør mellom 56,7 og 77,3 % av kjøpesummen, og til at boligen ble markedsført som i god stand med avvik som bare skyldtes normal elde og slitasje. I stedet er det påvist svært omfattende skader og feil som nødvendiggjør store utbedringsarbeider. Videre ble reklamasjonene fremsatt innen rimelig tid etter at forholdene ble avdekket, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 2,25 mill., erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter i forbindelse med midlertidig bolig, flytting og lagring mv., anslått til kr 250 000, saksomkostninger estimert til kr 250 000, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter den 27.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet er tapt som følge av for sen reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd og ulovfestede passivitetsregler, og at det uansett ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble opplyst om skjevheter og ufaglærte drensarbeider ved salget, og da skulle kjøper ha undersøkt og oppdaget disse forholdene på et tidligere tidspunkt. I kjøpers egen «reklamasjonsanalyse» sto det dessuten at kjøper ble kjent med fukten i gulvbelegget i 2023, men det ble ikke reklamert på fukt før sommeren 2024. Kjøpers passivitet i perioden på halvannet år etter reklamasjonen i 2023 ga uansett foretaket grunn til å tro at kravet var frafalt. Videre er bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum bare ment å fange opp de åpenbare misforholdene mellom boligens forventbar og faktiske stand, og her ble det gitt risikoopplysninger om blant annet skjevheter og ufaglærte drensarbeider. Hvis det først foreligger en mangel, må det gjøres et betydelig fradrag for alder, standardheving og risikoopplysninger ved utmålingen. Vilklårene for å kreve erstatning er ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at foretakets reklamasjons- og passivitetsinnsigelser ikke kunne føre frem, og viste bl.a. til FinKN 2015-258 og FinKN 2020-870. Videre kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble i oppsummeringen i begrunnelsen vist til følgende:

Sekretariatet vil også understreke at skadebildet her er sammensatt og omfattende, og at det derfor er helt naturlig at det tok tid å komme til bunns i de faktiske forholdene. I saker hvor skadebildet er komplekst, og hvor skader avdekkes litt og litt over tid, trekker retts- og nemndspraksis i retning av at kjøper bør innrømmes noe mer tid til å kartlegge fare- og skadeforholdet. Se blant annet Rt. 2011 s. 1768, LB-2014-96484, LB-2014-11330, FinKN 2021-514, FinKN 2024-445, FinKN 2023-166 og FinKN 2024-162.

Også nemnda har funnet reklamasjonsspørsmålet krevende. Nemnda ser, som sekretariatet, at e-postene fra I. AS den 11.10.23 pekte på at det forelå en skjult skade i underlaget/varmekabler og at det kom inn fukt fra undergrunnen. Samtidig er nemnda enig med sekretariatet i at det først var da kjøper oppdaget feilen ved drenerørret ved gravearbeidene i hagen den 4.5.24, samt da kjøper mottok rørinspeksjonsrapporten den 8.7.24, at han reelt sett hadde forutsetninger for å forstå sammenhengen mellom drenerarbeidene, skjevhetene og fukten i boligen. Nemnda har derfor landet på det samme som sekretariatet – nemlig at det før dette ikke fremsto som noen realistisk mulighet for at selger kunne være ansvarlig for fuktproblemene. Reklamasjonen anses dermed rettidig.

Nemnda kan heller ikke se at de ulovfestede passivitetsreglene kan komme foretaket til unnsetning i saken. Nemnda viser her i sin helhet til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum uttalte sekretariatet følgende:

Sekretariatet anser det nokså klart at det foreligger en vesentlig mangel i denne saken, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at feilene og skadene er svært omfattende, og til at de ikke har noe med påregnelig elde og slitasje ved en bolig fra 1992 å gjøre. De skyldes ene og alene ufagmessige arbeider utført etter byggeåret – en uheldig kombinasjon av manglende dampsperre under tilbygget fra 1999, utførte terrengendringer som har ført til vannansamling, skjevheter og setninger, samt at utførte drenerarbeider ikke har hatt noen funksjon.

Nemnda slutter seg også til dette. Det fremkommer ikke noe nytt i innleggene etter sekretariatets vurdering som stiller mangelsspørsmålet i et annet lys.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet presisert at kostnadsbildet i saken fremstår noe uoversiktlig og til dels udokumentert. Det er bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil bemerke at når det først er tale om et så stort utbedringsbehov og så store utbedringskostnader som her, så er det desto viktigere at dokumentasjonen i saken er god.

Takstmann S har skissert flere ulike utbedringsalternativer, og kostnadsforskjellen mellom disse er på inntil kr 600 000. Til tross for dette, har partene i liten grad redegjort for de ulike utbedringsalternativene. Sekretariatet kan heller ikke se at det er innhentet pristilbud fra aktører som er villige til å utføre utbedringsarbeidene.

Sekretariatet oppfatter derfor at det er temmelig stor usikkerhet til utbedringsbehovet og utbedringskostnadene i saken. Vi har likevel funnet det riktig å ta stilling til utmålingen, siden partene virker å være enige om at arbeidene og kostnadene skissert av takstmann S skal legges til grunn.

Nemnda er enig i dette. Til tross for usikkerheten, har sekretariatet valgt å foreta en konkret utmåling:

Sekretariatet ser at arbeidene knyttet til oppretting av skjevhetene i loftstuen og soverommet i boligens 2. etasje begrunner et nokså stort fradrag. Det vises til opplysningene som ble gitt ved salget, og til arbeidenes art.

Når det gjelder den adskillig dyrere utbedringen av fuktproblemene, oppfatter sekretariatet at utbedringen går ut på at gulvene hogges opp fra innsiden. Det er altså tale om en utbedring av noenlunde «lokal art», selv om arbeidene er både omfattende og dyre.

Det er ikke slik at kjøper her får et nytt tilbygg bygget opp fra grunnen.

Vi ser samtidig at kjøper med tanke på alder og gitte opplysninger oppnår en viss fordel ved arbeidene som bør komme til fradrag ved utmålingen. Blant annet vil gulv og vegger bygges opp igjen, og drensarbeidene vil utføres av faglærte med reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. Det er uklart om det foreligger en nevneverdig standardheving utover dette. Arbeidsbeskrivelsen til takstmann S er nokså grov og generell, og det er vanskelig å ettergå denne nærmere. Dette har imidlertid ikke foretaket problematisert, og det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse.

Etter en konkret og skjønsmessig helhetsvurdering har vi til slutt kommet til at kjøper passende kan tilkjennes et samlet prisavslag stort kr 1,2 mill., jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt pristilbud for dreneringsarbeider. For nemnda er det imidlertid uklart hvordan dette beløpet – kr 498 438 – relaterer seg til takstmann S sine estimater og arbeidsbeskrivelse. Nemnda kan ikke se at det er forsvarlig å uten videre legge dette beløpet oppå prisavslaget som sekretariatet har utmålt. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda kommet til at det per i dag ikke er tilstrekkelige holdepunkter for å fastsette et høyere prisavslag enn kr 1,2 mill. Prisavslaget settes derfor i tråd med dette, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Innhentning av ytterligere pristilbud fra kjøper – og ev. fra foretaket – vil formodentlig avklare nærmere om det er grunnlag for et høyere prisavslag.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrente fra påkrav, og nemnda slutter seg på dette punktet til følgende fra sekretariatet:

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2. Med henvisning til FinKN 2023-128 slutter sekretariatet seg til kjøpers anførsel om at reklamasjonen av 27.7.24 bør kunne anses som et «påkrev» i forsinkelsesrentelovens forstand. Vi tilføyer at det også løper renter på krav som er omtvistet, eller ikke endelig klarlagt, jf. blant annet FinKN 2024-687 og LB-2022-159367. Rentespørsmålet er for øvrig ikke problematisert av foretaket.

Når det gjelder kjøpers krav om erstatning for saksomkostninger og midlertidig bolig, jf. avhl. § 4-14, kan nemnda ikke se at dette er dokumentert. Nemnda ser ikke bort fra at boligen på et tidspunkt må fraflyttes, men ettersom det per i dag ikke er sannsynliggjort et konkret økonomisk tap på kjøpers hånd, mener nemnda det ikke uten videre kan tilkjennes et slikt beløp som kjøper har angitt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).