

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1088

29.12.2022

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

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

4 år gammelt bad – ufagmessig utførelse / ufaglært arbeid – utmåling av prisavslag og erstatning – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 1903 ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper 13.12.21. Boligen ble markedsført med et delikat baderom som var rehabilitert i 2017. I eierskifterapporten ble det opplyst at badet hadde en løs flisrekke på en rørsjakt som måtte utbedres, men at det utover dette ikke var noen særlige bemerkninger vedrørende badet. Badets overflater var gitt TG 3. Badet for øvrig, herunder membran/tettesjikt, sluk, sanitær, ventilasjon og fuktmåling, var gitt TG 1. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at arbeidene på badet var utført kun av faglærte, og oppgitt et firmanavn. I salgsprospektet ble det opplyst at selger ville fikse løse veggfliser før overtakelsen. Etter overtakelsen ble det oppdaget flere feil ved badet. Fagkyndig mente at man lett kunne se at badet ikke var bygget av fagfolk. Kjøper kontaktet selger for dokumentasjon på at arbeidene var utført av faglærte, noe selger ikke kunne fremskaffe. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at opplysningene gitt ved salget ikke var mangelfulle eller uriktige i henhold til selgers kunnskap. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om faglærte arbeider på badet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 307 432, erstatning for kostnader til erstatningsbolig kr 30 000, og forsinkelsesrente fra 4.3.22.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet oppført i 1903.

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

Bad

Delikat baderom innredet med toalett, servant, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulv og vegger samt malte plater i taket.

(...)

Standard

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

(...)

2017: Bad ble rehabilitert, hvorav sluk og membran ble skiftet ut.

I eierskifterapporten ble det under takstmannens overordnede faglige vurdering bl.a. opplyst følgende:

Leiligheten har generelt normal slitasje på overflatene og det blir opplyst fra hjemmelshaver at overflatene har blitt jevnlig vedlikeholdt siden overtakelsen. Badet ble rehabilitert i 2017 og har en flisrekke på en rørsjakt som er helt løse og må utbedres. Utover dette er det ingen særlige bemerkninger vedrørende badet.

Videre i eierskifterapporten var badet vurdert som følger:

1. Våtrom

Bad (våtrom)

TG 3 1.1.1 - Bad – Overflater

Her vurderes: Eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Bad fra 2017 med flislagte overflater og slett himling. Det ble observert en hel flisrekke med løse veggflis på badet. Flisene satt såpass løst at det er fare for at de kan falle ned. Det anbefales en snarlig utbedring. Det ble registrert bom i en gulvflis.

Det ble målt et 1:50 fallforhold i dusjen og 10 mm oppkant til resterende baderomsgulv. Ca 20 mm antatt membranoppkant under dørterskelen. Tilstrekkelig med fall på baderomsgulvet.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 1 1.1.2 - Bad - Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: Membran og tettesjikt. Dette vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.

Plastsluk og vannlås, fra 2017. Det er etablert et hjelpesluk i dusjen som leder bruksvannet til hovedsluket ved servanten.

Membranen og klemringen var tildekket på befæringsdatoen og sluket var lite oversiktlig. Antatt banemembran på gulvet.

Merknader: Banemembraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år. Sluk har en forventet brukstid på ca 50 år.

TG 1 1.1.3 - Bad - Sanitær og ventilasjon

Her vurderes: Rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut i fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Dusj med svingbare glassvegger og garnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Enkel vask med godt vanntrykk og god vannstand. Varmekabler. Mekanisk avtrekk via egen vifte. Fordelerskap med stengeventiler og overløp for lekkasjevann fra sisternen. Tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, men døren bør justeres.

Merknader: Servanten svikter litt fra veggen når den blir påført litt vekt.

TG 1 1.1.4 - Bad - Fuktmåling

Her vurderes: Fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Det ble ikke registrert noen høye verdier av fukt under befaringen.

Merknader:

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2017. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lekk pakning i kobling til toalett. Utbedret.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært". Selger hadde videre oppgitt et firmanavn (firma A.), og gitt følgende redegjørelse for hva som var gjort:

På spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornyhet", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "Ny membran".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 19 000 ved kjøpekontrakt datert 28.10.21, og overtatt av kjøper 13.12.21.

Ifølge kjøper, ble det etter overtakelsen avdekket at badet virket å være ufagmessig utført. Kjøper kontaktet derfor selger for å fremskaffe dokumentasjon på at badet var utført av faglærte.

Den 5.1.22 reklamerte kjøper overfor selskapet:

Det er avdekket feil ved boligens bad og rør. Det mistenkes at badet ikke er utført av faglærte. Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at badet er renoveret av (firma A.) i 2017. I korrespondanse mellom kjøper og selger har selger uttalt at firmaet gikk konkurs underveis i arbeidet, og at annen fagkyndig ble engasjert for å fullføre resterende arbeid på badet. Det bes om dokumentasjon på alt arbeid som er foretatt av fagkyndig på badet i boligen i 2017. Herunder både dokumentasjon fra (firma A.), og annen fagkyndig som ble engasjert for å foreta resterende arbeid.

Kjøper engasjerte firma K. for en vurdering av badet. Fra reklamasjonsrapport datert 8.2.22 hitsettes:

Skader: Badet er totalrenoveret i 2017 i følge tilstandsrapporten. Det er også opplyst at badet er bygget av faglærte. Ved befaring kunne man lett se at dette badet IKKE er bygget av fagfolk. Utvendig hjørner på flisene var unøyaktig og fugene hadde sprekt, fugene var ikke i flukt, stygg silikon i fuger i hjørner og lags gulv. Det er bom i flere av veggfliser, det er ikke fagmessig pålagt riktig lim bak flisene, det er brukt vedi plater og smøre membran på veggene, smøre membran på gulvet, her er det ikke utført riktig løsning under terskelen til døren inn til badet, når vi demonterte listverket (Geriktene) til døren kan man lett se at membran på gulvet IKKE er utført fagmessig og riktig. Avløpet inne i vegg til kjøkkenet har flere cm motfall

(...)

Tilstand.

Badet fremstår i dag som et meget dårlig bad, man kan tydelig se at denne jobben IKKE er utført av fagfolk. Hele dette badet/vaskerommet er utført så dårlig at hele badet må rives og bygges på nytt.

Flere av flisene har bom og fugene har da begynt å sprekke.

Man har ikke påført lim riktig bak flisene på vegg.

Fugene mot utvendige hjørner på flisene har blitt fuget med fugemasse og alt har begynt å sprekke, her skulle man ha brukt silikon.

Når man ser flisene som har løsnet kan man tydelig se at det er brukt kladder med lim bak flisene, dette er utført da Vedi platene på veggene ikke har stått i lodd.

Under og på sidene av dørterskelen ser man tydelig av det mangler membran forsvarlig, ved overvann på badet vil vannet lett trekke ut av bade og inn i gulvet i gangen.

Det er flere cm motfall på avløpet inne i vegg til kjøkkenet som ligger i rommet ved siden av dette badet.

(...)

Arbeider ved og rette opp dette.

1. Hele badet må rives og bygges opp på nytt (Gulv(vegger)
2. Toalett, baderomsmøbel og dusjvegger samt dusjarmatur må demonteres.
3. Fliser på gulv og vegger må pikkes av.
4. Avløpet til kjøkkenet må etableres med riktig fall.
5. Det må legges ny forsvarlig membran på hele badegulvet på ca 3 m2
6. Mulig man må skifte alle vediplatene hvis man ikke klarer og få av limet.
7. Eventuelt nye vediplater på veggene må monteres

Firma K. estimerte utbedringskostnadene til kr 204 504 inkl. mva.

Kjøper innhentet et pristilbud fra firma B. for rehabilitering av badet på kr 307 432 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Selger opplyser at hun ikke har kjennskap til avvik ved badet annet enn det som fremgår av salgsdokumentene.

Selger opplyser videre at ikke alt arbeid ved renovering av bad i 2017 ble utført av (firma A.), da renovering ikke omfattet typisk tømmerarbeid slik som "montere dusjdører, fikse dørkarm/lister, montere dør, silikon langs kanter, montere knagger og speil m.m.". Kjøper engasjerte en ordinær håndverker/tømmer til å utføre dette resterende arbeidet. Selger husker ikke navn eller selskap til håndverker/tømmer. Også denne aktøren skal ha opplyst å ha vært faglært.

Selger har for øvrig forsøkt å oppdrive dokumentasjon på utført arbeid fra (firma A.) og håndverker/tømmer, men har dessverre ikke lyktes i å oppdrive dette.

Selger er av den oppfatning at selskapet som renoverte badet tilbake i 2017 het (firma A.).

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved at det ikke ble opplyst at badet var renoveret av ufaglærte. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 307 432, erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 30 000 for erstatningsbolig, samt forsinkelsesrente fra 4.3.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til at selger opplyste om alle negative forhold ved badet som selger kjente eller måtte kjenne til, at det kunne ha vært et firma som het (firma A.) tilbake i 2017, og at det uansett var et profesjonelt firma som renoverte badet. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter sekretariatets vurdering var det overveiende sannsynlig at arbeidene på badet var utført av ufaglærte, og sekretariatet kom derfor til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Ved utmålingen av prisavslaget tok sekretariatet utgangspunkt i det rimeligste kostnadsestimatet, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt. Kjøper har anført at pristilbudet måtte legges til grunn fremfor kostnadsestimatet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var overveiende sannsynlig at arbeidene på badet var utført av ufaglærte, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

I vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 307 432 basert på pristilbud fra (firma B.). Selskapet har anført at kostnadsestimatet fra takstmann K. på kr 204 504 må legges til grunn.

Sekretariatet viser til at kjøper må innfinne seg med prisavslag tilsvarende kostnadene for rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Når det er uenighet mellom to fagkyndige, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil gi forsvarlig utbedring. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det rimeligste alternativet ikke vil være forsvarlig. Se bl.a. FinKN 2016-293, FinKN 2020-874 og FinKN 2021-538.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er holdepunkter for at alternativet skissert og estimert av takstmann K. ikke vil gi forsvarlig utbedring, og vi legger derfor dette estimatet til grunn for utmålingen.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Utbedring i henhold til K.s estimat vil i

hovedsak innebære at badet får nytt tettesjikt og nye overflater. Badet var ca. fire år på kjøpstidspunktet, og utbedring vil kun i begrenset grad medføre forlenget levetid.

Ettersom det ved salget ble opplyst at en hel flisrekke med veggflis på rørsjakt er løse og må utbedres snarlig, er det grunnlag for fradrag for kostnader til dette som uansett måtte påregnes.

For øvrig kan vi ikke se at arbeidene vil medføre standardheving av betydning. Slik saken er opplyst må fradraget nødvendigvis fastsettes skjønnsmessig. Det er selskapet som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. LE-2018-139580.

Etter en skjønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 4.3.22, jf. rentel. § 2.

I nemndsansmodningen av 7.11.22 har kjøper imidlertid vist til følgende:

Sekretariatet har uttalt at det foreligger uenighet mellom to fagkyndige i saken, og at det rimeligste alternativet fra K. derfor skal legges til grunn. I denne saken foreligger det ingen uenighet. Det foreligger en takstrapport fra K. hvor han estimert utbedringskostnadene. Firma B. har derimot gitt et bindende pristilbud. For det første vises det til at det er en vesentlig forskjell på estimerte utbedringskostnader, og et bindende pristilbud. Videre er det sikker rett at det er de reelle utbedringskostnadene som skal legges til grunn ved utmålingen.

Utbedringskostnadene skal derfor fastsettes til hva det faktisk vil koste at håndverkere utbedrer badet i boligen til kontraktsmessig stand.

Nemnda er her enig med kjøper, og mener det i denne saken blir mest korrekt å ta utgangspunkt i pristilbudet fra firma B. Med fradrag for utbedringen av den løse flisrekken, som kjøper etter det opplyste overtok uten forbehold om utbedring e.l., og et mindre standardhevingsfradrag, finner nemnda at prisavslaget etter avhl. § 4-12 annet ledd passende kan settes til kr 275 000.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14. Nemnda finner for sin del også sannsynliggjort at kjøper ved rehabiliteringen vil få en konkret utgift til erstatningsbolig, men at erstatningen på dette punktet må begrenses til kr 20 000. Det vises her bl.a. til at kjøper i liten grad har redegjort for hvor lenge vedkommende vil ha utgifter til en erstatningsbolig. Selskapet anmodes likevel om å dekke nødvendige og rimelige utgifter også ut over dette – altså oppad begrenset til kr 30 000 i tråd med krav i nemndsansmodningen – dersom kjøper kan dokumentere at dette har påløpt.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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