

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-350

11.4.2022

HDI Global Specialty SE

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

Flere forhold – tvist om utmåling av prisavslag og erstatning – tvist om forsinkelsesrente – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

En 4-romsleilighet i Tromsø oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 29.6.18. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst at dusjkabinett var montert i 2017 og om nye hvitevarer i 2016. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid ved el-anlegget, eller ufaglærte arbeider for øvrig, og det ble ellers ikke opplyst om oppgraderinger siden byggeåret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved ventilasjon, brun pelsbille, omfattende feil ved el-anlegget, avvik ved bad, og at enkelte hvitevarer var eldre enn det opplyste. Kjøper innhentet flere takstrapporter som talte for at det var nødvendig å foreta svært store utbedringstiltak, og at det var nødvendig med erstatningsbolig og lagerleie i utbedringsperioden. Selger innrømmet å ha vært kjent med ufaglært arbeid på el-anlegget. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det forelå et vesentlig avvik. Kjøper krevde å få dekket utbedringskostnader, samt kostnader til erstatningsbolig, lagerleie, og forsinkelsesrenter beregnet av de fulle utbedringskostnadene fra tidspunktet for første påkrav den 12.10.18. Selskapet avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent ansvar for kr 400 000, og utbetalte dette beløpet som korrekt oppgjør inkludert påløpte renter. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 903 591, krav om erstatning for alternativt bosted kr 90 000, lagerleie kr 77 500, med tillegg av forsinkelsesrente regnet fra 30 dager etter påkrav 12.10.18.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet om prisavslag, erstatning og forsinkelsesrente, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14 og rentel. § 2.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms andelsleilighet i Tromsø oppført i 1971.

I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst at "Dusjkabinett montert i 2017" og at det var "Montert nye hvitevarer i 2016". I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at borettslaget hadde fornyet avløpsrør, at det var lagt nytt tak, samt at det ikke var utført el-arbeider eller ufaglærte arbeider for øvrig. Utover dette ble det ikke gitt opplysninger av betydning for saken knyttet til oppgraderinger etter byggeåret, eller arbeider i selgers eiertid.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.5.18. Ved salget ble det tegnet boligkjøperforsikring. Overtakelsen fant sted den 29.6.18.

Etter overtakelsen ble det avdekket flere feil ved boligen, herunder feil ved ventilasjon, hvitevarer, brun pelsbille, feil ved el-anlegget, og hull i vegg på bad.

I takstrapp fra firma N. av 11.10.18 fremgikk:

Utsparing i vegg er skjult bak dusjkabinett og medfører heller ingen fare. Vi har derfor ikke medtatt noen tiltak.

Ved vår befarings testet vi ventilator og sugesvevnen er god. Det er fortsatt mye fett igjen i filter og deler av motor. Dette på grunn av dårlig rengjøring tidligere. Kjøkkenventilator må skiftes ut. På bad monteres det en rørovergang mellom avtrekksrør og ventil i nedforet himling.

Eier opplyser til oss at han etter overtakelse oppdaget flere ting ved det elektriske anlegget som han mener ikke var opplyst om ved eiendomsovertakelsen.

Dette er bl.a. forhold ved downlights slik som kabling og dårlige stikkontakter.

Ved vår befarings hadde vi med el. faglig bistand fra T. Elektro AS (..). Downlightene er fra ca. slutten av 90-tallet og det ble avdekket en del forskriftsmessige avvik ved disse og anlegget for øvrig. Feil/avvik ved el. anlegget må utbedres. Vi legger til grunn prisoverslag på kr. 84.421,- inkl. mva. fra T. Elektro AS.

Ved vår befarings merket vi ingen unormal lukt på wc-rom. Foran stoppekran er det montert en stålplate som er festet med skruer. Dette er helt normalt men det bør merkes med et skilt at stoppekrane er plassert her. På soverom påviste eier et hull i vegg som er dekt til med en filtapp som er festet med en dørstopper. Dette er godt synlig ved visning. Bak knaggrekke på vegg er det et hull i brystningspanel. Når en fjerner fastskrudd inventar må en påregne at det kan være mindre skavanker.

Sum utbedringskostnader, inkl. mva. 95 421

I brev til selger av 12.10.18 ble det vist til at det var avdekket feil ved bl.a. el-anlegg, ventilasjon, bad, mv. Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhendingslova, og fremsatte krav om prisavslag og erstatning.

Kjøper engasjerte også R. Elektro, som i rapport av 11.3.19 bl.a. bemerket følgende:

Leiligheten er tydelig pusset opp etter byggeår. Det er blant annet lektet ned nytt tak og lektet ut nye vegger i nesten alle rom. Det ble under kontrollen valgt noen tilfeldige spotter, stikkontakter og brytere. Disse ble demontert for å kunne se på hvordan det elektriske anlegget var utført.

Resultatet av kontrollen viser at det er feil og mangler i alle punkt som ble kontrollert. Det er i stor grad brukt PN og PR skjult mellom nye og gamle vegger og tak. Kabler og ledninger er i liten eller ingen grad festet der de ligger skjult. Det er på flere plasser ikke brukt veggerbokser for stikkontakter og brytere. Mellom gamle og nye vegger ble det funnet koblingspunkter som ikke er tilgjengelige og ikke forskriftsmessig utført. Det samme gjelder mellom gammelt og nytt tak i flere rom. Bak stikkontakter som er montert i yttervegg er fukt- og vindsperre skadet og det er tydelig kald trekk fra hull. Senere i rapport er det lagt inn bilder med tekst av noen av funnene som ble gjort. Vår konklusjon etter denne kontrollen er at all vegg- og takledning må fjernes helt eller delvis. Dette for å kunne få riktig bilde av alt av elektrisk installasjon som er skjult i vegger og tak. Det er også nødvendig for å eventuelt kunne utføre den elektriske installasjonen slik at det blir i forskriftsmessig stand.

På grunnlag av den generelle tilstanden til det elektriske anlegget i leiligheten er Det Lokale Eltilsyn (DLE) også underrettet om saken.

Det ble også fremlagt et uspesifisert prisoverslag for et nytt el-anlegg på kr 305 070. I tillegg ble det fremlagt prisoverslag på tømmerarbeider i forbindelse med ny installasjon på kr 481 555. Kjøper har også vedlagt en uttalelse fra firmaet som uttalte at hullet på badet ikke kunne utbedres lokalt, da de ikke kunne stille garanti ved en lokal utbedring.

Kjøper har innhentet dokumentasjon på flyttekostnader på kr 50 200 og leiebolig i en utbedringsperiode på 2 måneder på kr 40 000. Det ble også fremlagt uttalelser som kunne tyde på at produksjonsår for ventilator var 2005, stekeovn 2014, og kjøleskap 2009. Ifølge selgers kommentar ble imidlertid kjøleskap og oppvaskmaskin montert nytt i 2016.

Det ble også innhentet rapport som viste forekomst av brune pelsbiller i leiligheten, og en utbedringskostnad på kr 15 000.

Selger har bestridt kjennskap til de påreklamerte forholdene, med unntak av ufaglært arbeid ved el-anlegget:

Etter å ha bodd i en periode i leiligheten vurderte vi å skifte noen downlights for å spare energi. Vi var i kontakt med tidligere eieren siden en del av vedlikehold av el-anlegg ble utført av han som egeninnsats (kurser, downlights osv.) og vi tenkte at han burde vite hva som kan bli best til å gjøre. Det ble sagt at vi trenger ikke å kontakte en elektriker for å utføre slikt arbeid og han gjorde det selv og dersom nye downlights ikke funke med gammel dimmer, skal den skiftes ved behov. Det ble gjort men det ble endret ingenting i el-konstruksjon i vegg (den som kommet fra tidligere eieren). Hvem som har utført arbeidet husker jeg ikke nå da perioden som den nye eieren referer til er 12 år siden.

Salgsoppgaven som forelå når selger kjøpte boligen i 2007 ble også fremlagt i saken.

Kjøper opprettholdt reklamasjonen den 17.3.19, og det ble varslet større skadeomfang knyttet til el-anlegget. Revidert krav knyttet til el-anlegg, bad, kjøkken og pelsbiller ble fremsatt av kjøper den 25.3.19, og prisavslaget ble satt til kr 1 156 070 og erstatning for juridisk og fagkyndig bistand til kr 45 000.

Kjøper fremsatte ved brev av 9.5.19 et fornyet krav om prisavslag på kr 1 267 076, med tillegg av erstatning på kr 75 000 for juridisk og fagkyndig bistand.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda første gang den 16.12.19, og det ble da fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 1 269 958, med tillegg av renter.

Sekretariatet for Finansklagenemnda vurderte saken i brev av 27.5.20, og konkluderte med at selger hadde misligholdt opplysningsplikten om el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Prisavslaget ble satt til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av renter. Kjøper trakk etter dette saken fra videre nemndsbehandling siden det var ønskelig å innhente ytterligere dokumentasjon som først skulle fremlegges for mot selskapet.

Kjøper klaget deretter saken inn til Finansklagenemnda på nytt den 19.10.21. Det ble til sammen krevd kr 1 076 090, med tillegg av forsinkelsesrenter. Kravet var basert på ny dokumentasjon fra T. Elektro på kr 231 980, estimat på bygningsmessige arbeider fra takstmann på kr 293 478, leiebolig i 2 mnd. til kr 90 000, lagerleie til kr 77 500, hvitevarer kr 35 000, ventilasjon på kr 11 000, saneringskostnader brun pelsbille kr 15 000, og renovering av bad til kr 332 133.

Selskapet har fremlagt rapport fra takstmann V., som uttalte at det ikke var nødvendig å gjøre tiltak på badet, og for øvrig ble samtlige bygningsmessige arbeider vurdert å ha en total kostnad på kr 304 750. Selskapet innhentet også en el-rapport som gjennomgikk det elektriske anlegget og estimerte en kostnad til utbedring på kr 128 900. T. AS ga pristilbud for lukking av avvikene i el-rapporten på kr 171 513. Selskapet viste til at samlede kostnader var kr 477 263, og at det tidligere var fremsatt forlikstilbud på kr 370 000 som ikke var blitt akseptert av kjøper.

Ifølge selskapets takstmann var det ikke nødvendig med alternativt bosted og lagerleie i utbedringsperioden.

Sekretariatet vurderte saken på nytt, og kom i brev av 8.2.22 til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., men at prisavslaget ikke kunne settes høyere enn selskapets tilbud på kr 370 000, med tillegg av renter. Det ble for øvrig ikke funnet sannsynliggjort at det var nødvendig med alternativt bosted og lagerleie.

I etterkant av sekretariatets vurdering var det på nytt forliksforhandlinger mellom partene, hvor selskapet foreslo en endelig løsning på kr 450 000. Da partene ikke kom til enighet frstilte selskapet seg fra kravet mot en utbetaling på kr 400 000, som selskapet mente var korrekt oppgjør inkludert påløpte renter. Kjøper var uenig og mente prisavslag måtte settes langt høyere, samt at rentene måtte regnes fra første påkrav 12.10.18.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger har kjent til de påreklamerte forhold, samt at det var gitt uriktige opplysninger om hvitevarer. I alle tilfeller forelå det et vesentlig avvik. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 1 076 090, samt forsinkelsesrenter regnet etter første påkrav 12.10.18, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har erkjent ansvar for et beløp på kr 400 000 inkludert renter, og har utbetalt dette til kjøper. Selskapet anførte at kjøper ikke hadde krav på ytterligere prisavslag, og at det ikke var grunnlag for å kreve erstatning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger av at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, og viser til begrunnelsene av hhv. 27.5.20 og 8.2.22. Det springende punktet i utmålingen av prisavslaget blir for nemnda om det er sannsynliggjort avvik som berettiger utbedringer for badet. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Som kjent påhviler det kjøpers bevisbyrde å dokumentere et utbedringsbehov, og ved uenighet mellom fagkyndige vil tvilen gjerne gå i kjøpers disfavør. I denne saken har baderommet et tett dusjkabinett, er av eldre dato, og ifølge takstfirma H. foreligger det ingen utbedringsbehov. Vi finner vurderingen til takstfirma H. fornuftig og mener det ikke er grunnlag for å utmåle prisavslag knyttet til hullet på baderommet.

Nemnda har merket seg anførselene fra kjøper fremført i etterkant av sekretariatets vurdering, men har kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda viser her til takstmann V.s konklusjon om at:

Det er åpning i veggen bak dusjkabinettet. Åpningen representerer ikke at avvik fra boligens referanseforskrift. Badet fungerer greit med dagens bruk av kabinett. Det er ikke påkrevet å gjøre tiltak.

Verken i salgsoppgaven eller verditaksten ble det gitt opplysninger som kunne tilsi noe annet enn at badets grunnkonstruksjoner – bortsett fra kabinettet – var fra byggeåret 1971. At ordet "moderne" er brukt ett enkelt sted i prospektet, endrer ikke dette. Så lenge åpningen bak kabinettet ikke representerer et avvik fra det avtalte, kan det heller ikke inngå i prisavslaget.

Om utmålingen for el-anlegget har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder el-anlegget så kan vi ikke se at nødvendige kostnader kan settes høyere enn laveste estimat innhentet i regi selskapet, av hhv. takstfirma H. og elektrofirma O. med tilhørende pristilbud fra T. Elektro. Ved utmålingen er vi enige med selskapet i at kjøper må tåle å bli møtt med et fradrag begrunnet i usikkerhet om anleggets alder på salgstidspunktet, og at kjøper etter endt utbedring får et dokumentert anlegg med samsvarserklæring etter dagens standard, samt reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven. Med utgangspunkt i at samlede kostnader utgjør kr 477 263, er vi av den oppfatning at det samlede prisavslaget ikke kan settes høyere enn selskapets tilbud. Tatt i betraktning de ovennevnte fradrag kjøper må påregne ved utmålingen, så mener vi at et prisavslag på kr 370 000 ligger godt innenfor det forsvarlige. Se til sml. FinKN 2018-185, FinKN 2018-315 og FinKN 2021-375.

Nemnda er enig i dette, og finner at kr 370 000 som samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 er passende i saken.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 for leiebolig i to måneder og lagring av eiendeler, har nemnda vært mer i tvil. Takstmann V. har 2.7.21 uttalt følgende:

Bekrefter at boligen er beboelig i perioden arbeidene foregår. Alle funksjoner er intakt under arbeidene, selv om det i en periode blir byggeplass.

Takstmann O. har imidlertid 24.8.21 vurdert dette noe annerledes:

Hvorvidt boliger kommer til å være beboelig i forbindelse med utbedringsarbeid vurderes ut fra en helhetsvurdering. I dette tilfelle er store deler av boligens innvendige kledning og himling berørt, og i tillegg

kobles strømmen bort i perioder. Med bakgrunn i dette anbefaler vi at boligen tømmes og boligeier flytter ut i forbindelse med utbedringen. Dette for at utbedringsarbeidet skal kunne gjennomføres raskt og effektivt.

Dersom eiendeler ikke flyttes ut, må disse tildekkes og flyttes internt i boligen. Dette fører med seg en viss risiko for at både eiendeler og/eller overflater som gulv, dører, listverk ol. kan bli skadet i forbindelse med at eiendeler blir flyttet rundt omkring. Dersom boligeier skal bli boende i boligen mens arbeidet pågår må utbedringsarbeidet planlegges svært godt. I tillegg må tiltak som sørger for godt renhold og hygiene med tanke på støv, smuss så vel som covid-19 iverksettes. Arbeid som gjennomføres i en tom ubebodd bolig vil kunne gjennomføres forttere enn om boligen skal være bebodd. Vår vurdering er at det vil være det mest kostnadseffektive og minst risikofylte alternativet er at boligeier flytter og eiendeler flyttes ut mens utbedringene pågår.

Tapsbegrensningsplikten innebærer at skadelidte forplikter seg til å innrette seg på rimeligst forsvarlige måte. Nemnda har i praksis lagt til grunn at kostnader til erstatningsbolig normalt forutsetter at grunnleggende funksjoner ved boligens VVS eller tilsvarende gjør den ubeboelig. Slik denne saken ligger an, kan dette ikke ses å være tilfellet. Nemnda har likevel under tvil kommet til at kjøper har sannsynliggjort at det var nødvendig med i alle fall oppbevaring av noen eiendeler utenfor boligen. Det vises her til takstmann O.s vurdering av risiko for skade. Beløpet som er krevd – kr 77 500 – fremstår imidlertid meget høyt. Nemnda finner at dette passende kan settes til kr 40 000, jf. nevnte tapsbegrensningsplikt og kravet om adekvans etter avhl. § 7-1 første ledd andre punktum.

Når det gjelder spørsmålet om forsinkelsesrente, skal denne beregnes fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrenteloven oppstiller ikke et krav om at beløpet må være spesifisert, fiksert eller dokumentert, jf. NOU 1974:54 s. 51. Kjøpers reklamasjon etter avhl. § 4-19 vil kunne anses som et påkrav etter renteloven, jf. Bergsåker (2013) s. 497. Også en nøytral reklamasjon uten et angitt beløp/pengekrav vil dermed kunne anses som et påkrav etter loven såfremt *"et pengekrav (heving, erstatning, prisavslag) fremstår som det mest sannsynlige utfallet hvis reklamasjonen tas til følge"*, og henvendelsen fremstår som et bestemt betalingskrav, jf. Bergsåker (2020) s. 177.

Kjøpers mangelskrav har i denne saken økt suksessivt, og endelig utmåling av prisavslag og erstatning er skjønnsmessig beregnet. I en slik situasjon må også nødvendigvis beregningen av forsinkelsesrente bli nokså skjønnsmessig. Se til sml. bl.a. FinKN 2012-082 og FinKN 2012-573. Nemnda finner etter en konkret vurdering at forsinkelsesrente av samlet tilkjent beløp – kr 410 000 – kan beregnes 30 dager fra reklamasjonen 12.10.18. Det vises særlig til at reklamasjonen gjaldt både prisavslag og erstatning, og det dominerende forholdet i reklamasjonen nettopp gjaldt el-anlegget. Det skal ikke beregnes forsinkelsesrente av rentekravet, jf. Rt. 1994 s. 25.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).