

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-882

5.12.2023

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

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

4 år gammelt bad – utbedringskostnader på 4,07 % av kjøpesummen – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14, og 4-19 – fal. § 21-2.

En halvdel av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2017 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill., og overtatt av kjøper 30.8.21. Det var ingen negative opplysninger om det aktuelle badet i verditaksten eller i selgers egenerklæring. Kjøper oppdaget i mai 2022 noen sprekker i fugene mellom flisene. De kontaktet samme takstmann som hadde utarbeidet verditaksten ved salget for å avklare årsaken. Takstmannen var på befaring 30.5.22 sammen med kjøper, men det ble i første omgang ikke skrevet rapport. Kjøper purret på rapporten etter at de i løpet av sommeren oppdaget at en sprekk utvidet seg. I rapport datert 13.9.22 ble det gitt uttrykk for at det var noe feil ved badet, men at årsaken var uklar. Kjøper reklamerte til foretaket 14.10.22 etter å ha innhentet ytterligere en rapport fra en annen takstmann. Denne rapporten konkluderte med at badets fuktsikring hadde sviktet. Foretaket anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at mangelskravet dermed var tapt. Nemndas flertall kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning mot foretaket til sammen kr 393 840, i tillegg til rente regnet fra påkrav 19.10.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en halvdel av en vertikaldelt tomannsbolig i Troms oppført i 2017.

I salgsprospektet ble badet beskrevet som et "*stort, pent og flislagt bad*".

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen ny i 2017. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var feil ved våtrom, og på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom.

Verditaksten datert 30.6.21 som forelå ved salget var utarbeidet av takstmann A., og ga følgende beskrivelse av badet:

Rom er overfladisk kontrollert for symptomer på alder og slitasje, blant forhold som er sjekket er innfesting av inventar, fuktsøk med verktøy for indikering av fukt på lett tilgjengelige overflater på vegger, visuell sjekk av skader på gulv nært våtsone. Opplysninger som fremkommer her kan på ingen måte forveksles med en grundig tilstandsvurdering. Dokumentasjon på utførelse er ikke kontrollert.

Badet i øverste etasje er fra oppføring. Rommet har inventar som veggmontert WC, dusjhjørne, servant med skap, badekar, speil med overbelysning og VVS- skap på vegg. Badet har flislagt gulv med varme. Vegger er kledd med fliser. Himlinger med malt, jevn overflate. For lufting er det avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Rommet er oppført i 2017, og fremstår ut fra dette og normal levetid som normalt brukt. Vegger er kontrollert og innfestinger i dusj er vurdert som normale. Fuktindikator på vegger tilknyttet dusj påviste igjen bemerkelsesverdige verdier. Gulvet er kledd med fliser og ble kontrollert for sprekker og riss. Inventar som innredninger, vinduer og dører fremstår som normalt brukt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 800 000 ved kjøpekontrakt datert 21.7.21. Avtalt overtakelse var 30.8.21.

Ifølge kjøper var det ved innflytting ingen tegn til at det var noe feil ved badet. Kjøper oppdaget i mai 2022 noen sprekker i fugene mellom flisene. De kontaktet takstmann A., som hadde utarbeidet verditaksten ved salget, for å avklare årsaken. Kjøper har forklart det videre hendelsesforløpet slik:

Under befaring 30. mai 2022 gjorde takstmann A. undersøkelser for å kartlegge årsaken til sprekken. A. mente at sprekken kunne komme av at noe tungt hadde hengt på blandedbatteriet. Det kunne også komme av at selve bygget hadde rørt på seg eller at fugesementen var av dårlig kvalitet. A. undersøkte også om det var fukt å finne bak våtromsveggen ved å borre seg gjennom den tilstøtende soveromsveggen. Han merket ikke noe til dette.

A. sa at det ikke var noen grunn til å bekymre seg, og mente at det ikke var grunn til å gjøre ytterligere undersøkelser, herunder rivning av veggene i dusjsonen. Hans erfaring tilsa at man ved dette sjeldent fant noe feil, og at derfor bare ble en kostbar affære.

I slutten av sommeren virket det på klagerne som at det hadde oppstått flere sprekker i fugene. De tok igjen kontakt med A. om de nye forholdene. De ba ham sende over en skriftlig rapport basert på befaringen i mai. Tross flere purringer mottok klagerne først rapporten den 13. september 2022.

Kjøper har fremlagt "Notat etter befaring (..) 30.5.22" fra takstmann A., datert 13.9.22:

Mandat:

Kontrollere bad for feil.

Utdrag konklusjon:

Overflater gir symptomer på bakomliggende feil. Feilen bak overflater krever kanskje større inngrep i konstruksjonen/fliser på overflater for å avdekkes.

Bakgrunn:

Vi ble etter at det dukket opp spørsmål tilknyttet løsninger på bad. Vi ble bedt om å kontrollere bad, og komme med informasjon dersom informasjon skulle foreligge.

(...)

Forhold håndtert i rapporten.

Vi ble kontaktet (Kjøper) i forkant av befaring 30.5.2022. Vi har dokumentert forhold tilknyttet bad som bør undersøkes nærmere. Vi har kontrollert i bakkant av dusj-sone gjennom å lage hull i vegg for der eventuelt å se etter spesielle forhold som kan tilknyttes fukt eller skader på bad.

(...)

Undersøkelser til nå i saken.

På befaring 30.5.2022 gjennomførte vi en visuell besiktigelse av bad. Vi åpnet opp et hull med hullsag i bakkant av vegg mot dusj..

Konstruksjonen

I vegg der vi åpnet opp og deler bakover fra soveromssiden er det to lag plater, isolasjon og antatt to lag plater mot dusj. Vår undersøkelse strekker seg kun til isolasjon i denne vegg.

Hva er avdekket.

(Kjøper) hadde spørsmål tilknyttet baderomsløsningen fordi det virket på overflater som om det var noe som ikke stemte helt. Det kunne vi bekrefte på befaring, da det er sprekker i fuger mellom fliser. Sprekker i fuger

mellom fliser er normalt et symptom på at det er noe i bakkant som ikke er helt korrekt. I del mellom gulv og vegg blir det fukt når badet brukes normalt. Bakomliggende årsak til dette er ikke kjent, men er antatt å kunne forklares i forhold bak overflater på bad. Der hvor vi lagde hull i veggen fikk vi ingen opplagt indikasjon på feil i delen mellom soverom og bad. Dette kan ofte forklares i at eventuelle feil synlig på overflater i våtsone kan være som følger av feil på fliser, fliselim eller sammensettinger ut over membran på baderomssiden. Mykfuger i området er i følge rekvirent skiftet ut innen overskuelig historisk tidsperspektiv, men ingen av de synlige symptomer skal kunne forklares i feil på utførelse av utskifting av mykfuger.

Årsak

Badet er fra 2017, og feil på bad kan antas å årsaks forklares i utførelse.

(...)

Anbefalte undersøkelser:

Undersøkelser i samråd med flislegger. Overvåking av riss / sprekker over tid. Kontroll av nærliggende mulige årsaker til fukt, som igjen bidrar til å skape symptomer man kan se på overflater.

Drøfting

Forholdet er spesielt. Det er riss i fuger mellom fliser, og det kommer vann ut på gulv på et spesielt sted på baderomsgulv. Dette er på noen måter problemet, og begge disse forhold er ikke feil i seg selv, men mer symptomer på feil. For å kartlegge årsaken må man kanskje sjekke spesielle forhold: 1. Er det lekkasjer fra blandedbatterier i baderom? 2- Er bakomliggende lim bak fliser utført på en slik måte at alt vann ledes til dette punktet? 3- Er det feil på andre steder som kan lede vann til deler mot dette rommet, for eksempel skader på tak.

Forholdet er ikke korrekt, man skal normalt ikke se riss i fuger mellom fliser. Fukt som ledes til spesiell del på gulv er ikke normalt, fukt i deler bak fliser skal normalt tørke ut ganske jevnt. Andre kilder til fukt i området, f. Eks røropplegg og tak kan også kontrolleres og kan mulig gi mer informasjon.

Det er ikke påvist lekkasje ut fra selve baderommet. Lekkasje ut fra baderommet ville blitt synlig i rom som tilstøter baderom. F. Eks himling i stuen/kjøkken og vegg mot soverom.

I del mot gulv opplyser rekvirent at fukt ikke tørker ut. Heller ikke når badet ikke har vært brukt på en lang stund, for eksempel i ferier. Opplagte kilder til fukt her kan være : Dårlige koblinger mot rør i rørsystem. Vann som ledes bak fliser som følger av feil i utførelse knyttet til flislegging mot dette konkrete punktet på veggen. Feil i utførelse på diffusjonssperre som skaper fukt gjennom kondensering, og kondens som da ledes til dette konkrete stedet på baderomsgulv. Lekkasje fra tak, for eksempel gjennom skade, eller dårlig tetting rundt for eksempel lufterør for avløp. Kun nærmere undersøkelser vil si mer om hvor vann kommer fra. Under normale omstendigheter er det antatt at bakomliggende membran er tett, og badet skal sånn sett kunne brukes inntil større avvik, eller lekkasje fra rom blir avdekket.

Konklusjon:

Overflater gir symptomer på bakomliggende feil. Feilen bak overflater krever kanskje større inngrep i konstruksjonen/ fliser på overflater for å avdekkes.

Kjøper sendte den 13.9.22 en e-post til entreprenøren som oppførte i 2017, hvor det ble informert om forholdet og at det ville bli sett nærmere på av et firma.

I e-post korrespondanse mellom kjøper og selger i september 2022, oppga kjøper bl.a.:

Vi har dessverre fått litt trøbbel med badet oppe, i dusjonen, med større sprekker og riss i de harde fugene samt fukt under fugene på gulvet, så det er sannsynlig at det blir en omfattende runde med (entreprenør) om det viser seg at vi må rive hele badet.

Membranen under er tett ja, så det er antagelig ikke noe fukt som har gått gjennom til stua osv. Men, det er en betydelig vertikal sprekk i den midtre fugen (under blandedbatteriet) som går helt fra gulvet og opp forbi blandedbatteriet, og på gulvet så er det en fuge som ikke tørker før det har gått 4-5 dager. Det ble først oppdaget i april/mai, men så har det blitt verre siden det.

Vi har allerede hatt en takstmann her og skal et annet takstfirma her i oktober, så vi får to uavhengige kilder på problemet. Han første mente det var noe bak veggen som ikke er som det skulle, og antok at veggen måtte rives for å se hva det er. Vi har også snakket med en murer som sier det samme, men at det kan ende

opp med å måtte rive hele badet (!) – noe han selvfølgelig kan si for å tjene penger, men likevel.

Kjøper kontaktet takstmann H., som var på befaring 5.10.22, og utarbeidet en rapport datert 12.10.22:

På bad er det påvist sprekker i flisfuge på vegg i dusjsone. Våre fuktsøk utenpå fliser i dusjsone viser høyt fuktinnhold og tegn til skadelig fuktnivå. Vi mener at badets fuktsikring har sviktet og gitt fukt til gipsplater, som danner del av underlag. Baderommets fuktsikring anbefales utbedret før dusjen brukes.

Takstmannen antok at skadene var begrenset til gipsplater i selve våtrommet, og estimerte utbedringskostnader på kr 276 875.

Kjøper reklamerte ifølge foretaket 14.10.22, og reklamasjonen ble nærmere konkretisert 19.10.22.

Kjøper innhentet etter dette et tilbud datert 14.11.22 for utbedring på kr 323 000. Kjøper fremla senere et oppdatert tilbud datert 9.3.23 fra samme firma på kr 327 530.

Foretaket kontaktet takstmann A. og ba om kommentar til kjøpers anførsler om "*svært forskjellige anbefalinger*" under befaring og senere rapport. Takstmann A. svarte foretaket i e-post 13.4.23:

Jeg vet ikke hva [Kjøper] mener med dette. Ja, som nevnt så husker jeg ikke alle detaljer fra hva som ble sagt på befaring. Det var en rask gjennomgang på eiendom, da oppgaven var relativt liten. Kunde var med hele veien, og deler av innholdet i rapport ble nok drøftet uten at jeg husker spesifikke detaljer. Informasjonen i rapporten fremkom på befaringdagen.

Kjøpers advokat tok deretter kontakt med takstmann A. I e-post av 25.4.23 ble det vist til samtale samme dag, og det ble bedt om at takstmannen kunne bekrefte følgende forståelse av befaringen i mai 2022:

Slik mine klienter forstod deg når du var på befaring den 30. mai 2022, var at rissene i fugene på badet kunne komme av ulike årsaker. Det ble ikke konkludert med at rissene måtte skyldes en feil bak baderomsveggen, men at det også kunne være andre årsaker. Mine klienter husker at du nevnte risting i huset og at noe tungt hadde hengt på blandedbatteriet som mulig årsak. Videre husker mine klienter at du på befaringdagen ikke fant noen symptomer på en vannlekkasje. Det var ikke fuktighet på tilstøtende vegg i soverommet, ei heller tegn til vannlekkasje i rommene under badet. Det ble ikke gitt noen konklusjoner på befaringdagen utover at dette. Mine klienter husker at du sa at videre undersøkelser ved å rive vegg for å undersøke normalt ga lite, og at det var kostbart. Det var heller fornuftig å følge med på badet om det utviklet seg.

Takstmann A. svarte 3.5.23:

Denne forståelsen virker nokså korrekt. Som nevnt husker jeg ikke alle detaljer fra befaringen. Det ble nok snakket en del om badet, og potensielle årsaker til skader.

En typisk generell befaring knyttet til saker som dette handler mye om undersøkelser og mulige forklaringer på bygningsfeil. Detaljert innhold i samtaler på befaringen husker jeg altså ikke. Det står i rapporten alt om mine vurderinger på befaringdagen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-9 andre punktum. Badet var relativt nytt, uten negative opplysninger, og kjøper hadde ingen grunn til å forvente at det skulle være noen feil eller være nødvendig med omfattende påkostninger. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og viste til at ikke enhver oppdaget feil utløste reklamasjonsplikt, jf. Rt. 2011 s. 1768. Fristen begynte ikke å løpe før kjøper mottok rapporten fra takstmann H. 14.10.22, og uansett tidligst ved mottak av rapporten fra takstmann A. 13.9.22. Det var først på dette tidspunktet at det ble avdekket en feil som kunne innebære en kjøpsrettslig mangel. Informasjonen/anbefalingene som ble gitt av takstmann A. ved befaring 30.5.22, ga ikke kjøper noen indikasjon på at badet hadde bakenforliggende feil som kjøper trengte å bekymre seg for eller undersøke nærmere. Rapporten som ble skrevet i september 2022 bygget på nye opplysninger fra kjøper og ga svært forskjellige anbefalinger enn det som ble gitt ved befaringen i mai 2022.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på samlet kr 344 475. Videre krevde kjøper erstatning for utgifter til midlertidig dusjsone i et annet våtrom på kr 24 615, og advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrenter med utgangspunkt i påkrav 19.10.22.

Forsikringsforetaket anførte at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper burde ha avdekket forholdet i løpet av våren 2022, og reklamasjonsfristen startet å løpe på dette tidspunktet. Foretaket viste til opplysninger i rapporten fra takstmann H., i rapporten fra takstmann A., og senere uttalelser fra ham på spørsmål fra partene. Kjøper burde ha tilstrekkelig mistanke om at noen var ansvarlig senest 30.5.22. Reklamasjon i oktober 2022 var dermed for sent. Uansett var ikke vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum oppfylt, ettersom det kvantitative avviket ikke var tilstrekkelig stort. Det var ikke dokumentert advokatutgifter, og i hvert fall ikke ut over egenandel på kjøpers rettshjelsforsikring. Det var heller ikke dokumentert kostnader eller behov for midlertidig dusjløsning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under tvil til at reklamasjonsfristen startet å løpe våren 2022, og at det dermed var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om nøytral reklamasjon er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet har under "*betydelig tvil*" kommet til at kjøper må anses å ha reklamert for sent og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet bemerker at det er vanskelig å ta nøyaktig standpunkt til hva som ble kommunisert muntlig til kjøper ved befaringen i mai 2022. Saksbehandlingen vår er skriftlig og lite egnet til å foreta inngående vurderinger knyttet til hva som har blitt kommunisert.

Det er på det rene at kjøper oppdaget at det var en feil i form av riss/sprekker i fuger på badet noe før befaringen i slutten av mai 2022. Kjøper skrev bl.a. i e-post til selger 15.9.22:

"(..) det er en betydelig vertikal sprekke i den midtre fugen (under blandebatteriet) som går helt fra gulvet og opp forbi blandebatteriet, og på gulvet så er det en fuge som ikke tørker før det har gått 4-5 dager. Det ble først oppdaget i april/mai, men så har det blitt verre siden det."

Likeledes synes det å være enighet om at takstmannen ga uttrykk for at årsaken var usikker, jf. for så vidt takstmannens svar på spørsmål fra både foretaket og kjøpersiden.

Sekretariatet peker på at det er en mulighet for at kjøper og takstmannen, ut over årsaken, har kommunisert først og fremst om hva som var en fornuftig fremgangsmåte i forhold til hva som er hensiktsmessig økonomisk, uten tanke på om det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel som kan utløse en reklamasjonsplikt. I så henseende kan det være mer fornuftig å se an om det er en feil som det ikke er regningssvarende å gjøre noe med, enn å rive deler av rommet med påfølgende skader som kanskje ikke gir et sikkert svar, men uansett påfører større kostnader.

Sekretariatet finner å kunne legge til grunn at takstmannen mest sannsynlig har pekt på at det var en feil og mulige årsaker som både kunne være ubetydelige og mer alvorlige, men også at det kunne være hensiktsmessig å avvente utvikling før større inngrep ble foretatt.

Dette synes å være i tråd med hva både kjøper og takstmann har forklart.

Spørsmålet blir nærmere om en slik kunnskap utløser reklamasjonsplikten etter avhendingsloven. Som nevnt har sekretariatet vært i tvil. På den ene siden ble det ikke avdekket fukt eller konkret hva som var feil, og omfanget var således usikkert slik at det ikke uten videre kunne være grunnlag for et krav mot selger. På den andre siden er bad som regel kostbare å utbedre og det var snakk om et relativt nytt bad, og det vil snart kunne fremstå som en realistisk mulighet at selger er ansvarlig selv om eiendommen er solgt "som den er".

Som nevnt er det tilstrekkelig med en nøytral reklamasjon. Slik saken er opplyst, finner sekretariatet at kjøper mest sannsynlig hadde eller burde ha tilstrekkelig kunnskap om en skade som det var en realistisk mulighet for at selger kunne være ansvarlig for, før siste halvdel av juli 2022. I så fall er reklamasjonen 14.10.22 trolig fremsatt for sent.

Avgjørende for om det er reklamert i tide, er om kjøper fremsatte reklamasjonen "*innan rimeleg tid*", jf. avhl. § 4-19 første ledd. I følge Rt. 2010 s. 103 er yttergrensen for rettidig reklamasjon ca. tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Ikke enhver indikasjon på at det foreligger en mangel er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen tar til å løpe, jf. fremstillingen i Rt. 2011 s. 1768, hvor det foretas en gjennomgang av rettspraksis og juridisk teori. Fristen starter – ifølge Høyesterett – når kjøper mottar konkrete opplysninger som kan avklare spørsmålet om et mulig ansvar for selgeren.

Også nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt, og nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerket:

Etter flertallets syn, står det sentralt hva som ble sagt fra takstmannens side under befaringen 30.5.22. Ifølge kjøper skal takstmannen ha gitt ulike mulige forklaringer på sprekkene, uten å treffe noen entydig konklusjon. Dette samsvarer i og for seg godt med notatet fra 13.9.22, der det angis at forholdet er "*spesielt*", at utførelsen av badet bør "*kontrolleres*" og at det er "*symptomer på bakenforliggende feil*" som "*kanskje*" krever større inngrep. Kjøper har i nemdsanmodningen anført at takstmannen den 30.5.22 bl.a. skal ha opplyst om:

(..) at sprekkene kunne komme av at noe tungt hadde hengt på blandebatteriet. Det kunne også komme av at selve bygget hadde rørt på seg eller at fugesementen var av dårlig kvalitet.

Takstmannen angir selv i e-post av 13.4.23 følgende om dette:

Jeg vet ikke hva (Kjøper) mener med dette. Ja, som nevnt så husker jeg ikke alle detaljer fra hva som ble sagt på befaring. Det var en rask gjennomgang på eiendom, da oppgaven var relativt liten. Kunde var med hele veien, og deler av innholdet i rapport ble nok drøftet uten at jeg husker spesifikke detaljer. Informasjonen i rapporten fremkom på befaringsdagen.

Flertallet oppfatter at takstmannen i fall ikke bestrider at det ble signalisert usikkerhet om årsaksforholdene, herunder at det ble kommunisert at dette måtte sjekkes opp videre. Det springende punktet blir om kjøper fikk tilstrekkelig konkrete opplysninger om en skade som det var en realistisk mulighet for at selger kunne være ansvarlig for.

Så lenge takstmannen verken konkretiserte noen skade/skadeårsak, og heller ikke i sitt notat av 13.9.22 konkluderte med noe annet enn at utførelsen og det bakenforliggende forholdet fortsatt måtte kontrolleres, er det for flertallet noe utfordrende å se det sannsynliggjort at kjøper allerede den 30.5.22 skal ha fått tilstrekkelig spesifikk informasjon til å kunne rette et realistisk mangelskrav mot selger. Flertallet anser det sannsynliggjort at enkelte andre årsaker til sprekkene som selger ikke nødvendigvis hefter for ble luftet av takstmannen den 30.5.22, og at det ikke var før i notatet av 13.9.22 at "*konstruksjonen*" og/eller "*utførelsen*" ble tydeliggjort som de mest sannsynlige årsaksforholdene. Flertallet bemerker at heller ikke notatet av 13.9.22 er spesielt klargjørende for kjøper mht. hva slags skade man egentlig står overfor i saken.

Flertallet ser riktignok at setningen "*Jeg vet ikke hva (Kjøper) mener med dette*" i takstmannens e-post av 13.4.23 trekker i retning av at takstmannen er uenig i kjøpers fremstilling av hva som ble kommunisert den 30.5.22. På den andre siden synes takstmannen usikker og kan ikke huske spesielt mye fra befaringen, bl.a. fordi den angivelig var temmelig kort.

På bakgrunn av sakens dokumenter finner flertallet derfor, under adskillig tvil, at reklamasjonsfristen ikke kan anses å ha startet den 30.5.22 og at reklamasjonen dermed ikke er for sent fremsatt. Flertallet tilføyer at forholdet naturligvis kan se annerledes ut om befaringen av 30.5.22 i større grad blir belyst gjennom muntlige forklaringer.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger flertallet til grunn at kjøper kunne forvente et bad fra 2017 uten negative avvik. De estimerte utbedringskostnadene utgjør 4,07 % av salgssummen. For det kvantitative elementet i vesentlighetsbestemmelsen er det i nemnds- og rettspraksis lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kvalitative momenter trekker i denne saken likevel klart i retning av at forholdet utgjør en vesentlig mangel. I verditaksten fremgikk at det var tale om et *"stort, pent og flislagt bad"*. Bildene i salgsoppgaven tilsier at kjøper kunne forvente et moderne og tidsriktig bad. Badet var som nevnt kun fire år på kjøpstidspunktet, og utbedringskostnader på kr 323 000 fremstår klart upåregnelig. Samlet sett mener flertallet at det foreligger et åpenbart forventningsavvik, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd tar flertallet utgangspunkt i pristilbudet fra 9.3.23 på kr 327 530. Om dette har foretaket anført følgende:

Subsidiært, for det tilfelle at det skulle foreligge en mangel ved eiendommen, anføres det at kjøpers estimerte prisavslag er satt for høyt.

Det må ved utmåling av et eventuelt prisavslag gjøres fradrag for den standardheving og forlenget levetid utbedringen innebærer, da dette er en kostnad selger uansett ikke skal bære. Det må også gjøres fradrag for det arbeid som kjøper allerede på avtaletiden hadde planer om å utføre, da utførelsen av slikt arbeid uansett ikke vil medføre noe avvik fra kjøpers forventninger til boligen.

Baderommet er fra 2017, altså 6 år gammelt i 2023. Ved en eventuell utbedring må det etter Finansklagenemndas praksis foretas et standardfradrag på ca. 20 %, jf. FinKN 2021-468, FinKN 2016-503 og FinKN 2014-522.

Flertallet er uenig i at referansetidspunktet er 2023 – det må være 2021, altså kjøpstidspunktet. Flertallet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper hadde konkrete planer om å gjøre noe med badet.

Spørsmålet er om det er grunnlag for fradrag for forlenget levetid/standardheving som følge av at kjøper får helt nye komponenter på badet. I FinKN 2015-087 ble det ikke gjort noe fradrag ved et fire år gammelt bad, mens nemnda i FinKN 2016-503 gjorde et fradrag på 20 % ved et fem år gammelt bad. I FinKN 2022-1088, som også gjaldt et fire år gammelt bad, ble det gjort et *"mindre"* fradrag (noe under 10 %), men her var det også gitt noen risikoopplysninger ved salget.

Foretaket har ikke konkretisert hva slags standardheving kjøper vil få, eller gått nærmere inn på levetidsbetraktningene til badet. Flertallet finner derfor, etter en samlet vurdering, det ikke sannsynliggjort at kjøper gjennom utbedringen egentlig får noe annet enn han hadde berettiget forventning om å få. Prisavslaget settes derfor til kr 327 530, jf. avhl. § 4-12.

Derimot er flertallet enig med foretaket i at ikke er sannsynliggjort noe økonomisk tap knyttet til kostnader til etablering av midlertidig dusjsone i husets andre baderom, jf. avhl. § 4-14.

Nemndspraksis er relativ restriktiv for erstatning til alternativt oppholdssted, og det er ikke tilstrekkelig med en kort henvisning til at behovet for dette *"tydelig fremgår av sakens natur og fremlagte takstrapporter"* slik som angitt i kjøpers brev av 11.4.23.

Kjøper tilkjennes også erstatning for advokatutgifter på kr 49 365, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567 og FinKN 2023-831.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er også krevd, og tilkjennes.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet har også vært i tvil hva gjelder reklamasjonsspørsmålet, men finner samlet sett som sekretariatet, at kjøper i dette tilfellet har tapt et eventuelt krav ved for sen reklamasjon.

Slik mindretallet forstår nemndsansmodningen legger kjøper selv til grunn at reklamasjonsfristen starter å løpe ved mottak av informasjon om avvik ved badet i *"notat etter befaring"* av 13.9.22, dette altså slik at friststart ikke påberopes utskutt til den noe mer konkluderende fagkyndige rapporten av 12.10.22.

Det springende punktet blir da om kjøper fikk samme informasjon allerede ved befaringen 30.5.22, eller om notatet *"inneholdt helt ny informasjon til klager"* slik fremholdt i nemndsansmodningen.

Takstmann A. har i de to tilbakemeldingene som er fremlagt for nemnda oppsummert/konkludert med henholdsvis *"informasjonen i rapporten fremkom på befaringsdagen"* og *"det står i rapporten alt om mine vurderinger på befaringsdagen"*, og mindretallet finner det utfordrende å kunne legge til grunn forekomst av vesentlig ny informasjon i det skriftlige notatet.

Slik mindretallet ser det mottok kjøper følgelig – mest sannsynlig og i all hovedsak – samme informasjon 30.5.22 som 13.9.22, og 30.5.22 blir da fristutgangspunkt for reklamasjonsfristen. Reklamasjon fremsatt først 14.10.22, altså ca. 4,5 måneder senere, er for sent fremsatt, og et eventuelt krav tapt ved for sen reklamasjon jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Mindretallet finner herunder som sekretariatet at det er kjøper som må bære risikoen for den lange tiden som gikk fra befaring til skriftlig *"notat etter befaring"*.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).