

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1032

14.11.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved bad – uenighet om utbedringskostnader – krav om erstatning – avhl. §§ 4-12 og 4-14 – fal. §§ 8-2 og 21-2.

En leilighet oppført i 1967 ble solgt for kr 4,06 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.23. Det ble opplyst om pent, flislagt baderom fra 2006/07, utført av faglærte. Sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 2, og det ble påpekt at mindre enn halvparten av levetiden gjensto. Kjøper oppdaget etter overtakelsen sterk lukt fra sluket, og det ble avdekket feil ved utførelsen av badet. Foretaket erkjente at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Partene ble likevel ikke enige om utmålingen av prisavslaget, og var særlig uenige om det kunne foretas en lokal (partiell) utbedring av badet, samt om det var grunnlag for erstatning. Nemnda kom til at det ikke var mulig med lokal utbedring, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 328 539, krav om erstatning for midlertidig bolig, og advokatutgifter, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 1-roms leilighet oppført i 1967.

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

BAD

Pent, flislagt baderom fra 2006/2007. Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, toalett, servant med skap og speilskap. Felles mekanisk avtrekk. Nåværende eier byttet dusj i 2021, servantskap, servant og speilskap i 2023. Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himling. Det ble utført rehabiliteringsarbeider av bygårdens avløpsrør ca. 2017. Borettslaget har fellesvaskeri. Takstmannen har gjort fuktsøk i badet, ingen unormale verdier ble registrert.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet ble rehabilitert i 2006/2007, og at det ikke foreligger dokumentasjon for utførte arbeider. Overflater vegger, overflater himling, sanitærutstyr og innredning, fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG 1. Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt og ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2:

Overflater Gulv

Mørkebrune fliser. Varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert at noe vann blir liggende rundt sluket etter bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Ut fra mottatte opplysninger er sluk, membran og tettesjikt fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Baderommets membranløsning, tettesjikt har en alder som tilsier at mindre enn 50 % av dennes levetid gjenstår. Dette er avgjørende for satte tilstandsgrad, som da settes automatisk. I henhold til Sintef Byggforsk må det påregnes at levetiden er 20 år (+)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: For å lukke avviket må totalrehabilitering utføres.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2020. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bad/våtrom, har selger svart "ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats". Selger opplyste:

Bytte av servant, servantskap og speilskap (O. Rørlegger AS, 2023). Bytte av regnfallsdusj (T. Rørservice AS, 2021).

Forrige eier har oppgitt at følgende arbeid ble utført av M. VVS AS i 2007: Alle rørkoblinger mellom bad og kjøkken ble byttet, og begge sluk på badet ble byttet. I tillegg ble varmekabler i gulv lagt med egeninnsats. Forrige eier opplyser at arbeidet gjort med egeninnsats ble gjennomgått og godkjent av S. Elektro AS.

Selger svarte "ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og oppga:

Forrige eier har oppgitt at all membran ble oppdatert med heldekkende gummimembran, i forbindelse med oppgradering av bad i regi av M. VVS AS i 2007.

På spørsmål om det forelå dokumentasjon på arbeidene, har selger svart "ja", og kommentert at det var dokumentasjon på bytte av regnfallsdusj (2021) og på servantskap (2023). På spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider/kontroll på vann/avløp, har selger svart "ja, kun faglært" og opplyst om "avløpsrehabilitering i mai 2017".

Boligen ble solgt for kr 4,06 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.23, og overtatt av kjøper den 15.9.23.

På overtakelsen demonstrerte selger hvordan sluket skulle renses, og viste frem en lapp som skulle fjernes ved rengjøring før den skulle festes på sluket igjen. Kjøper oppdaget dagen etter overtakelsen at det var sterk lukt på baderommet, og ved nærmere undersøkelse fant kjøper at lappen som ble fremvist dagen før hadde falt av og nå ikke lot seg feste.

Kjøper tok kontakt med selger som kom for å se på sluket, og rengjorde da også sluket ved befaring. Kjøper kontaktet foretaket den 19.10.23, hvorefter de avslo kjøpers krav i brev datert 15.11.23 og 5.2.24.

Kjøper skal ha kontaktet firma R. som vurderte forholdene. De skal ha konkludert med at sluket var defekt og måtte skiftes, noe som iht. firma SA. ville innebære full rehabilitering.

Det ble fremlagt faktura på kr 2 862 fra firma R. med fakturadato den 6.10.23, hvor det bl.a. fremgikk at det var gjort noen "rare løsninger" ved sluket, og slukleverandør hadde sagt at sluket måtte byttes.

Den 23.10.23 forklarte selger seg om forholdet til foretaket:

I løpet av tiden jeg eide leiligheten (september 2020 - september 2023) har jeg ikke hatt problemer med lukt på badet. Som kjøper beskriver var det heller ikke noe lukt i leiligheten ved overtakelse. Det har ikke blitt

utført arbeid / gjort endringer på sluket så lenge jeg har eid leiligheten. Alt jeg kjenner til av arbeid på bad/avløp er beskrevet i egenerklæringen.

Det er heller ikke påpekt feil ved sluk av takstingeniør i tilstandsrapport ved mitt salg, eller av takstmann i eierskifterapport fra da jeg kjøpte leiligheten. Jeg har derfor ingen kjennskap til eventuell feil ved sluk.

I e-poster av 7.11.23 og 14.11.23 forklarte selger:

Min siste overnatting i leiligheten var til lørdag 9. september. Var tilbake i boligen søndag 10. og mandag 11. september for å vaske ferdig. Etter dette var neste gang jeg var i leiligheten fredag 15. september ved overtakelse.

(...)

Da jeg var innom leiligheten for å vaske sluket noen dager etter overtakelse (18. september), etter ønske fra kjøper, var det vondt lukt på badet. Det har jeg altså ikke opplevd så lenge jeg eide leiligheten. For meg virket det som om lukten skyldtes at det grå dekselet i sluket hadde løsnet, og at lukt dermed kunne trekke ut fra avløpet gjennom sluket. Når dekselet ble satt på plass, forsvant lukten. Som selger beskriver, løsnet dekselet igjen etter noen minutter. Jeg foreslo for selger at han kunne bytte ut dekselet. At dekselet løsnet opplevde jeg heller ikke så lenge jeg eide leiligheten.

Det ble fremlagt prisoverslag fra firma SA. datert 5.11.23 på kr 269 700 inkl. mva., og det fremgikk av tilbudet at kostnadene etter firmaets vurdering var et nødvendig minstetiltak for utbedring.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra firma B. datert 28.11.23, som bl.a. bemerket at de ikke hadde noen løsning i sitt produktsortiment som enkelt kunne utbedre skaden på sluket.

Kjøper har fremlagt uttalelser fra flere firmaer, som alle svarte at de ikke anbefalte lokal utbedring av sluk.

I befaringsrapport fra takstmann S. datert 15.1.24 fremgikk:

Konklusjon:

Den vonde kloakklukten som ny eier opplever på baderommet, kommer av at det har blitt boret hull i vannlåsen på sluket, trolig for å få tilkomst til avløpsrøret, for å rehabilitere dette med innvendig epoxybelegg. Stålplaten som ble limt/montert over hullet, har over tid løsnet, noe som gjør at lukt fra avløpsanlegget kommer fritt inn på baderommet.

I utgangspunktet kan skifte av gulvsluk gjennomføres som en lokal reparasjon, men med tanke på alder på baderommet, og andre funn som ble registrert, som feil montasje av skruer i klemringen, og sprekker i fuger i dusjen som kan tyde på svelling i bakenforliggende gipsplater, anbefales det å fornye baderommet i sin helhet for en ny levetidssyklus. (...)

Utbedring/utbedringskostnader:

I utgangspunktet kan skifte av gulvsluk gjennomføres som en lokal reparasjon, men med tanke på alder på baderommet, og andre funn som ble registrert, som feil montasje av skruer i klemringen, og sprekker i fuger i dusjen som kan tyde på svelling i bakenforliggende gipsplater, anbefales det å fornye baderommet i sin helhet for en ny levetidssyklus.

Det er innhentet et pristilbud fra firma S.A. som er dekkende for de arbeider som anbefales å utføres. Tilbudet hensyntar også gjenbruk av sanitærutstyr, samt at det ikke er medregnet nytt røropplegg til kjøkken og bad. Prisen på **215.760.- eks. mva** vurderes av undertegnede til å være en markedsriktig pris.

Det ble fremlagt e-postkorrespondanse mellom foretaket og takstmann S. På spørsmål om anslag på kostnad for lokal utbedring av badet, svarte takstmann S. i e-post datert 8.2.24:

Normalt vil et skifte av sluk og lokal reparasjon med skjøting av membran koste ca. 40.000.- eks.mva. Forutsatt at brannskille og himling ikke brytes.

I brev datert 9.2.24 fremsatte foretaket tilbud om minnelig løsning på kr 50 000, tilsvarende kostnader for en lokal utbedring.

Kjøper har fremlagt faktura for advokatutgifter, og leiekontrakt underskrevet av kjøper den 2.10.23 med avtalt husleie på et "beboelsesrom" på kr 10 000 per måned, bankutskrift på kr 25 000 for leie for halve september, oktober og november, og bankutskrift for leie i desember, januar og februar på kr 30 000.

Foretaket fremla en e-post av 17.9.24 fra takstmann E. som omhandlet spørsmålet om det var mulig med lokal utbedring av badet:

Dersom det hadde vært tilkomst fra undersiden, så hadde det vært tilstrekkelig å åpne i et område på 30 x 30 cm for å få skiftet sluket og for å få skjøtet membranen. Hele skadeområdet ville da blitt dekket til med en litt større slukrist, noe som gir et pent resultat.

I dette tilfellet derimot, må det som nevnt ovenfor, åpnes opp i et område på ca 40 – 50 cm i diameter og det er lite sannsynlig at vi vil lykkes med å få opp samtlige fliser hele, selv om vi nok vil få opp mange hele. Det betyr at det vil være behov for reservefliser for at gulvet skal få et identisk utseende etter reparasjonen.

Det fremgår av rapport fra [takstmann S.] at det i utgangspunktet ligger til rette for partiell utbedring av sluket, men at de har gjort en helhetsvurdering av badet og falt ned på at hele badet bør totalrenoveres. [Firma til takstmann S.] er et av få selskaper i Norge som er profesjonelle innen partiell utbedring av våtrom, og vi legger derfor til grunn at det er korrekt at det ligger til rette for partiell reparasjon dersom man ser på sluket isolert sett.

Vårt mandat er å vurdere om det lar seg gjøre å utbedre sluket partielt, uavhengig av de andre forholdene ved badet, som er påpekt i rapport utarbeidet Av [takstmann S].

Takstmann E. ga pristilbud for to alternative utbedringsmetoder på hhv. kr 78 625 inkl. mva. og kr 136 875 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Hva gjaldt utmålingen, har kjøper anført at det måtte tas utgangspunkt i en totalrenovering av badet, og kjøper har vist til at lokal utbedring generelt var frarådet av fagkyndige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 328 539. I tillegg krevde kjøper erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til befaring på kr 2 862, samt utgifter til midlertidig bosted på kr 90 000 og advokatutgifter kr 29 160 + kr 13 750 inkl. mva., i tillegg til rente.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2, men har bestridt ansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var ikke grunnlag for å konkludere med at selger eller selgers medhjelpere kjente eller måtte kjenne til forholdet. Et prisavslag måtte etter foretakets syn utmåles med utgangspunkt i kostnader til lokal utbedring av sluket, jf. avhl. § 4-12. Dersom det ble tatt utgangspunkt i kostnaden for totalrenovering av badet, måtte det gjøres et betydelig standardfradrag på 50-70 %. Foretaket har bestridt grunnlag for erstatning, jf. avhl. § 4-14, og vist til at forholdet var utenfor selgers kontroll. Det var heller ikke grunnlag for ansvar etter fal. § 21-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at lokal utbedring ikke ville medføre en forsvarlig utbedring av badet, jf. bl.a. FinKN 2014-522 og FinKN 2020-858. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 140 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet kom videre til at mangelen var utenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14, men at kjøper kunne kreve dekning for sine advokatutgifter iht. fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567, og/eller på ulovfestet grunnlag, jf. bl.a. FinKN 2024-506 og Rt. 1983 s. 205. Sekretariatet bemerket at foretaket hadde erkjent mangelsansvar, og dermed misligholdt sin betalingsforpliktelse, jf. fal. § 8-2 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmåling av prisavslag og eventuell erstatning som følge av mangel etter avhl. § 3-2 første ledd grunnet avvik ved bad.

For så vidt gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet i sin uttalelse lagt til grunn at lokal utbedring ikke vil medføre en forsvarlig utbedring av badet, jf. bl.a. FinKN 2014-522 og FinKN 2020-858. Prisavslaget er derfor utmålt til kr 140 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har i nemdsanmodningen fremholdt at lokal utbedring er mulig, og fremlagt uttalelse fra takstmann E. Kjøper har på sin side anført at prisavslaget er satt for lavt.

Nemnda finner at det samlede bevisbildet klart trekker i retning at lokal utbedring ikke vil være en forsvarlig utbedring av dette badet. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering på dette punktet. Når det gjelder den konkrete utmålingen, finner nemnda at badets alder sammenholdt med angivelsen av "mørk" TG 2 for overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt og ventilasjon tilsier et slikt fradrag for standardheving/forlenget levetid som sekretariatet har lagt til grunn. Samlet sett er nemnda derfor enig i at prisavslaget kan settes til kr 140 000.

Når det gjelder erstatningen, har sekretariatet lagt til grunn at mangelen ligger utenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14. Dette er nemnda enig i. Erstatning kan derfor ikke tilkjennes kjøper etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet har videre, under henvisning til fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567, likevel kommet til at det er grunnlag for erstatning for kjøpers utgifter til advokat. Det er derfor utmålt kr 29 160. Sekretariatet bemerker at foretaket hadde erkjent mangelsansvar, og dermed også misligholdt sin betalingsforpliktelse, jf. fal. § 8-2 andre ledd.

Foretaket har i nemdsanmodningen anført at det ikke foreligger noe pliktbrudd etter fal. § 1-5, med den virkning at kjøper kan kreve erstatning etter fal. § 21-2. Foretaket har opptrådt "faglig forsvarlig" ut fra de plikter som "ellers er avtalt". Det foreligger intet brudd på det ulovfestede profesjonsansvaret, som fal. § 1-5 jf. § 21-2 er ment å kodifisere.

Kjøper har på sin side anført at til tross for klare faglige vurderinger, så nektet foretaket å ta ansvar før deres egenengasjerte takstmann bekreftet mangelen. Selv etter dette har foretaket ignorert ytterligere faglige anbefalinger og unødvendig forlenget saksbehandlingen. Til tross for foretakets selektive utdrag og spesielle tolkninger, understreker samtlige fagkyndige uttalelser at lokal utbedring ikke var et realistisk alternativ. I tillegg til advokatkostnader bør foretaket derfor dekke kjøpers utgift til erstatningsbolig med kr 70 000.

Når det gjelder utgifter til advokat kan nemnda i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets vurdering og konklusjon.

For så vidt gjelder spørsmålet om foretaket kan gå fri fra ansvaret ved å sannsynliggjøre at de har opptrådt "faglig forsvarlig", viser nemnda til FinKN 2023-567. Flertallet la her til grunn at rettskildebildet for fal. § 1-5 jf. § 21-2 trekker i retning av at det kodifiserte profesjonsansvaret skal anses som tilnærmet objektivt når det aktuelle pliktbruddet overfor kunden består av en rettsvillfarelse. En generell regel om ansvarsfrihet ved "faglig forsvarlig" opptreden ville, etter flertallets syn, uthule lovgivers intensjon om en tilnærmet objektiv norm. Mindretallet var enig i at ansvarsgrunnlag ved et eventuelt pliktbrudd etter forsikringsavtalen må anses tilnærmet objektivt, men fant etter en konkret vurdering at det ikke forelå pliktbrudd i saken.

Nemnda finner i dette tilfellet ikke grunn til å gå nærmere inn på ansvarsgrunnlagets rekkevidde. Det er kun fremlagt en enkelt uttalelse om at lokal utbedring er mulig, og takstmannen som har utarbeidet dette har sågar som alternativ 2 oppstilt en lokal utbedring som prismessig ligger tett

opp til det prisavslaget som sekretariatet tilkjente. Allerede forut for klagen til nemnda forelå flere sakkyndiguttalelser som sannsynliggjorde at lokal utbedring ikke var tilstrekkelig. I en slik bevissituasjon finner nemnda at foretaket gjennom fastholdelse av sitt standpunkt – senest i brev av 17.9.24 – uansett ikke kan gå fri for erstatningsansvar etter en eventuell forsvarlighetsnorm.

Når det gjelder den konkrete utmålingen, har kjøpers advokat fremmet krav om kr 13 750, i tillegg til kr 29 160 som ble tilkjent av sekretariatet. Selv om foretakets nemndsansmodning har foranlediget noe merarbeid, består brevet i stor grad av gjentakelser av tidligere standpunkt. Nemnda finner at erstatningen passende kan settes til kr 35 000 inkl. mva.

Kjøper har også krevd dekket kr 70 000 i erstatning for kostnad til annet bosted. Denne kostnaden er imidlertid en følge av mangelen etter avhendingslova – og ikke pliktbruddet etter fal. § 1-5, jf. § 21-2 (urettmessig avslag). Kravet om årsakssammenheng er derfor ikke oppfylt, og kostnaden kan ikke tilkjennes.

Rente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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