

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-225

12.3.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved "splitter nytt bad" – utmåling av prisavslag – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1981 ble solgt "som den er" for kr 2,73 mill., og overtatt av kjøper den 5.7.21. Det ble opplyst ved salget om et "splitter nytt bad" fra 2020, utført av faglærte (TG 0 og 1). Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil og mangler ved badet. Kjøper reklamerte til firmaet som hadde bygget badet i selgers eiertid, men dette firmaet ble begjært konkurs. Foretaket har erkjent at det forelå en vesentlig mangel, men partene var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag, og evt. erstatning for alternativt bosted. Foretaket mente at det kunne foretas lokal utbedring av badet, men kjøper viste til at håndverkeren som hadde gitt tilbud om lokal utbedring senere hadde trukket sitt pristilbud. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 431 250, krav om erstatning kr 36 000, samt forsinkelsesrente fra 24.6.22.

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 før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 1981.

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

Nytt bad 2020 m/ verdibevis

- Splitter nytt bad fra 2020 hvor kjøper kan få våtromsbevis med garanti i 4 år

(...)

Standard

Takstmann og IF har gitt våtromsbevis for badet i første etasje. Våtromsbeviset bekrefter at våtrommet er kvalifisert for en utvidet forsikringsdekning som kjøper kan få ved å tegne kjøperforsikringspakke via. IF. Se vedlegg i salgsoppgaven og vilkår. Kjøper vil da få dekket reparasjon av selve våtrommet ved en plutselig skade, som følge av utett våtrom. Badet ble iflg. selger oppgradert av entreprenør i oktober 2020 med nytt membran, nye varmekabler, ny flis, dusjhjørne, vegghengt toalett, spotter i taket, varmtvannstank ble flyttet ut i gangen, og servantskap med overskap ble installert.

I boligsalgsrapporten fremgikk bl.a. følgende om "*Forklaring og tilstandsgrader*":

(...) TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen og benevnes samlet. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader vurderes med at tiltak anses ikke nødvendig ut fra tiltenkt funksjon. Dokumentasjonskravene i TG 0 er fraveket, og det tillates bruksslitasjer. Alle TG 2, TG 3 og TG IU kommenteres. Nedenfor fremkommer Norsk Standard 3600's vurderingskriterier for TG:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Det er ingen merknader. Der det er pålagt eller anses nødvendig med dokumentasjon for fagmessig utførelse, inklusive materialbruk og løsninger, er dette lagt frem.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje, uten at tiltak anses nødvendig.

Om badet ble det opplyst bl.a. følgende i rapporten:

Baderom fra 2020. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling av malte plater med downlights. Veggheent servantskap med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med servant og ett-greps armatur. Veggheent speilskap med belysning. Stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett med skjult susterne fra Grohe. Dusjhjørne med innfellbar glassdør og blandebatteri tilkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling over dusjsone. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring – Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner – Annet

Informasjon:

Lokalfall i dusjsonen er målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 16 mm. Dette er vurdert til å være tilfredstillende. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

Under punktet "*Sjekkliste dokumentasjon*" fremgikk følgende:

Dokumentasjon på arbeider på bad: Følgende dokumentasjon er fremlagt: Kontrakt for håndverkertjenester.

Vedlagt lå også et "*Verdibevis*", hvor bl.a. følgende fremgikk:

Våtrom:

(..)

Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Bad.

I egenerklæringsskjemaet fremgår det at selger kjøpte boligen i 2019. Videre hadde selger svart på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Nei"

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun faglært."

Firmanavn: "T. Services"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Bad ble totalrenovert fra bunnen, varmtvannstank ble flyttet ut til gangen, nytt membran ble lagt, nye varmekabler ble lagt, vegghengt toalett ble installert, dusjhjørne ble installert, ny dør ble installert. nytt sluk ble installert, ny flis ble lagt, spotter i taket ble installert og servantskap med over skap ble installert."

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja."

Firmanavn: "T. Services"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Ifbm. renovering av bad ble nytt membran og sluk installert."

2.2. Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: "Ja."

Kommentar: "Kontrakt fra entrepenør foreligger og inneholder detaljene"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,73 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.21, og overtatt av kjøper den 5.7.21.

Kjøper oppdaget i slutten av september 2021 knirking i baderomsgulvet, og ved nærmere undersøkelser ble det avdekket bom og løse fliser. Kjøper anså disse forholdene som mangler, og reklamerte direkte til T. Services, som hadde bygget badet i 2020. T. Services var blitt begjært konkurs, og kjøper reklamerte derfor overfor megler i e-post av 22.9.21 og overfor foretaket. Foretaket bekreftet å ha mottatt kjøpers henvendelse den 24.9.21.

Kjøper innhentet en rapport datert 28.10.21 fra takstmann JK.:

Registreringer:

(...) På befaring registreres det bom i gulvflis i et område mellom dør, servant og dusjsone. Enkelte av disse flisene har begynt å løsne fra underlaget og det registreres begynnende oppsprekking i flisfuge som følge av dette.

(bilder)

Ved kontroll av fallforhold så måles det med nivelleringslaser godt fall mot sluk i dusjsone. Utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt. Krav i Teknisk forskrift (Tek17) er at evt. lekkasjevann på våtrom skal ledes til sluk. Dette kravet oppfylles enten ved at gulv utenfor dusjsonen har fall mot dusjsone / sluk (anbefalt fall 1:100) evt. at det bygges opp en tett kant med membran ved dør på minimum 15 mm over flis. På dette badet er det kun lagt inn en silikonfuge mellom flis og dørterskel, noe som da ikke er tilstrekkelig iht Tek17. Det er forøvrig ikke kommentert avvik på dette i salgsoppgave / Boligsalgsrapport.

(bilder)

Det mangler drenshull / avrenning fra innebygd sistene. Det er krav om at evt. lekkasjevann fra innebygde sistener skal synliggjøres og videre skal en evt. lekkasje ikke føre til skade på omkringliggende konstruksjoner. Dette forholdet er ikke kommentert i salgsoppgave / Boligsalgsrapport.

Utbedringsmåte / estimert kostnad:

(...)

Utbedring av manglende fuktsikring ved dør medfører at membran under gulvflis løftes opp i døråpning og avsluttes minimum 15 mm over flis.

Utbedring av manglende dreksåpning innebygd sistene kan løses ved at det etableres hull i innkassing ned mot gulv. Dette forutsettes at det kan dokumenteres at det er lagt membran bak innebygd sistene.

Alternativt at det kan dokumenteres at det er benyttet en sistene med bakenforliggende fuktsikring som ikke krever at det skal være dreksåpning.

Ved utbedring som medfører at deler av gulvflis kan skiftes, at det etableres fuktsikring ved dør og avrenning fra innebygd sistene ivaretas uten at dette må rives så er det estimert en utbedringskostnad på mellom kr. 20 000 – 30 000,-.

Hvis utbedring medfører at hele badet må rives og bygges opp på nytt igjen vil det medføre kostander på mellom kr. 150 000 – 200 000,-.

Foretaket engasjerte takstmann KK., som var på befaring den 3.12.21. Kjøper har forklart at det under befaringen ble oppdaget at det manglet mansjett i dusjsonen, og at det tok flere måneder før de fikk rapporten. Ifølge kjøper hadde de fulgt opp foretaket gjentatte ganger for å få rapporten tilsendt. Da de i mars 2022 fortsatt ikke hadde mottatt rapporten, tok de kontakt med sin boligkjøperforsikring.

Foretaket fremla deretter rapport fra takstmann KK. datert 7.3.22:

Konklusjon:

Det er opplyst i salgsdokumentene at badet er revet og bygd opp alt nytt igjen av firma/faglærte i 2020.

Det er etter overtakelsen, avdekt sprekke-dannelser i flisfuger, bom og løse gulvfliser, manglende oppkant ved dørterskel som avviker fra normal og god handverksskikk, samt manglende drenehull i vegg ved sistene.

Ved vår befaring, ble det avdekt utettheter omkring avløpsrør i vegg inne i dusjen som må tettes. Det er ingen fuktskader påviselig i vegg ved vår befaring, men risiko for slike skader synliggjøres herunder.

Planlagte utbedringstiltak må legges til grunn.

Utbedringsforslag og kostnadsvurdering:

Ifølge murmester H., vil det beste være å rive badet og bygge det opp på nytt.

Men H. mener også at det kan utføres lokal utbedring så fremt det er mulig å skaffe tilsvarende flis. Inne i dusjen må det demonteres fliser for tilgang til å etablere mansjett og ny membran omkring avløpsrørene. I så måte må det skaffes tilveie tilsvarende fliser. Om ikke tilsvarende fliser kan fremskaffes, må det påregnes å legge nye fliser i hele badet dersom veggene skal være like.

H. har satt opp to alternativer for utbedring, hvorav alternativ 1 er å rive badet og bygge opp på nytt. Se tilbudet under.

I e-post fra murmester H. datert 16.12.21, ble det gitt tilbud på to alternative utbedringsløsninger:

Alternativ 1

Riving/fjerning/deponering av flis på vegger og gulv.

Montering av våtromsplater, membran og flislegging.

Sum kr 125 000 eks. mva.

Flisleveransen er ikke inkl. Vi kan likevel stipulere dette til ca. kr 10 000,- eks. mva. Det er ikke medtatt kostnader for andre fag i tilbudet.

Alternativ 2

Kun opptaking og nedliming av helt løse fliser på gulv. Samt ettermontering av manglende membranmansjett rundt rørutstikk i dusj for vv.bereder og utskifting av flis på vegg i forbindelse med dette.

Estimat kr 25 000,- eks. mva.

Vi har ikke priset inn kostnad for flis her. Du må også sjekket om eksisterende flis er mulig å skaffe. Vi har ikke priset kostnad for eventuell de/remontering av utstyr/vvs om dette skulle bli nødvendig for å komme til eventuelle løse fliser på gulv.

Takstmann KK. oppga følgende om utbedringskostnadene:

Alternativ 1, er kostnadsberegnet til kr 125000,- + flispakke på kr 10000,- og tillegg for rør og elektriker som ikke er medtatt.

Følgende kostnadsestimat settes opp;

01 Tilbud H. 156250,00

02 Flispakke 12500,00

03 Rørlegger de/remontering av utstyr 20000,00

04 Elektriker de/remontering av utstyr 6000,00

Sum kostnader 194750,00

Utbedringskostnadene for tiltak alternativ 1, ansettes følgelig til **kr 194750,00 inkl. mva.**

Alternativ 2 er lokal utbedring som fordrer at det er mulig å skaffe tilveie tilsvarende fliser som er brukt i badet.

Lokal utbedring medfører risiko for skader på fliser når de skal tas opp og krever at det er mulig å skaffe tilveie tilsvarende fliser. Det er så langt i prosessen ikke undersøkt om det er mulig, da vi ikke har noen informasjon om flisene.

Følgende kostnadsestimat settes opp;

01 Tilbud H. lokal utbedring 31250,00
02 Supplering fliser 3000,00
03 Rørlegger de-remontering av utstyr 12500,00

Sum kostnader 46750,00

Utbedringskostnadene for tiltak alternativ 2, ansettes følgelig til **kr 46750,- inkl. mva.**

Kjøper innhentet et pristilbud fra T. VVS datert 5.10.22 på kr 263 325 inkl. mva. for rørlegger-, elektriker- og murer/snekkerarbeid. Ifølge kjøper kunne ikke rørleggerfirmaet gå god for en lokal utbedring, og under befaringen ble det bemerket at samtlige fliser var løse, slik at hele gulvet måtte tas opp.

Kjøper ba foretaket om å innhente en kommentar fra takstmann KK., om hvorvidt etablering av fallforhold ble hensyntatt i det rimeligste pristilbudet fra murmesteren. I e-post av 24.10.22 uttalte takstmann KK.:

Når det gjelder alternativ 2, er utbedring av fallforhold ikke medtatt.

Ifm etablering av fall, er det to godt brukte metoder som brukes. Den ene er å senke ned gulvet i dusjsonen med 10 mm og etablere en oppkant over ferdig golv på 15 mm ved døråpning. Med denne løsningen, kan gulvet utenfor nedsenket kant være uten fall, men ikke med motfall.

Den andre måten og muligens den mest anvendelige i dette tilfellet, er å etablere et jevnt fall i målestokk 1:100 over hele gulvet, og 1:50 i minst 0,8 meter omkring sluket. Da vil det være et jevnt fall som til sammen utgjør en høydeforskjell på 25 mm mellom høyde på ferdig golv ved døråpning og sluket.

Ettersom at gulvet allerede er etablert uten nedsenket kant, vil den beste utbedringsmetoden være å sparkle ut et jevnt fall med økt fall inne i dusjsonen. Denne utbedringsmetoden vil ikke berøre det allerede etablerte tettesjiktet og vil således ikke medføre økt risiko for lekkasjer.

Metoden går altså ut på å sparkle ut nytt jevnt fall på hele gulvet og legge nye fliser på hele gulvet. Flisene som har bom takes opp og hullet etter disse flisene fylles med egnet sparkel. Det er altså ikke nødvendig å legge tilbake flisene når det skal sparkles ut nytt fall oppå eksisterende fliser. Sammenholdt med at gulvet blir løftet opp pga utsparklingen av nytt og bedre fall, må døra heves. Det igjen betyr at det må takes ut i veggen over døra med noen centimeter. Ikke noe stort inngrep og kan i verste fall gjøres i 1 times arbeid.

Jeg har snakket med murmester H. nå nettopp over telefon om overstående og han opplyser at de kan utføre arbeidet, men at hans pristilbud for alternativ 2, må økes til kr 70000,- eks. mva. Kr 87500,- inkl. mva. Da er også kostnader for fliser (ca 400,-/m2 flis) samt heving av dør medtatt i prisen.

Ifølge kjøper var takstmann KK. og murmesteren sin klare tilbakemelding under befaringen i desember 2021 at badet hadde så store avvik at det måtte bygges på nytt.

I klagen til Finansklagenemnda opplyste kjøper at de for å unngå større fuktskader på badet, har redusert antallet dusjer per uke, ved heller å dusje på treningssenter, noe som på ingen måte var optimalt for en småbarnsfamilie.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at det ikke var mulig eller forsvarlig å foreta en lokal utbedring av badet, og at det dermed var kostnadene for en fullstendig renovering som måtte legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, og krav om erstatning for kostnader til alternativt bosted, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 24.6.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at kjøper har et rettmessig krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Foretaket mente imidlertid at det kunne foretas en lokal utbedring, og at kjøpers krav var begrenset til denne kostnaden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet var enige med foretaket i at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden utgjorde kr 87 500, og satt prisavslaget til dette beløpet, jf. avhl. § 4-12. Kjøper ble i tillegg tilkjent erstatning for kostnader til alternativt bosted på kr 15 000, ettersom forholdet var innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente fra 24.6.22. Foretaket bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Kjøper opplyste at de hadde kontaktet murmester H., som hadde kommet på en ny befaring, og deretter konkludert med at det ikke kunne utføres en lokal utbedring likevel. Kjøper har fremlagt e-poster fra murmester H., og et nytt pristilbud på kr 431 250. Kjøper har økt sitt krav om prisavslag tilsvarende, og i tillegg økt krav om erstatning for alternativt bosted til kr 36 000. Foretaket har opprettholdt at det var mulig å utbedre badet lokalt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmåling av prisavslag og ev. erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for mangler ved bad. Sekretariatet kom i sin vurdering av 3.4.23 til at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden utgjorde kr 87 500, og satt prisavslaget til dette beløpet. Kjøper ble i tillegg tilkjent erstatning for kostnader til alternativt bosted på kr 15 000, ettersom forholdet var innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering anført at utbedringsmetoden som sekretariatet har tatt utgangspunkt i ikke lenger er mulig å gjennomføre. I kjøpers brev av 20.12.23 er det bl.a. vist til følgende:

Begge håndverkerne, T. VVS og murmester H., er nå enige om at det ikke er mulig å utbedre baderommet lokalt. Per tid er det ingen av takstmennene eller håndverkerne som har sagt seg villig til å utbedre baderommet lokalt. Det er derfor en full rehabilitering av badet som er den eneste forsvarlige utbedringsmåten, ref. pristilbudet til murmester H. inntatt i ankens bilag 2. Det er bindende pristilbud fra håndverker som må legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøpers prisavslagskrav er angitt til kr 431 250, og erstatningskravet til kr 36 000.

Foretaket har ikke kommentert kjøpers brev av 20.12.23, men har i brev 16.11.23 gjort gjeldende følgende:

For det første så er det fortsatt Selskapets oppfatning at det ikke foreligger grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14, idet feilen var skjult og ligger utenfor selgers kontrollansvar. Det vises i denne sammenheng til avhendingslovens forarbeider, Ot. prp. nr. 80 (1986-1987).

For det annet er Selskapet fortsatt av den oppfatning at forholdet forsvarlig kan utbedres lokalt, og det vises i den forbindelse til at tre fagkyndige har beskrevet og dokumentert dette, herunder takstmann JK, takstmann K.K. og H., jf. klagens bilag 5, og bilag 7, jf. bilag 12. Riktignok har H. i ettertid kommentert at lokal utbedring ikke er mulig, men det er fortsatt to andre fagkyndige som vurderer at lokal utbedring er mulig.

For det tredje, og under forutsetning at Nemnda skulle komme frem til at klager har dokumentert at forholdet ikke kan utbedres lokalt, og at det derfor er nødvendig med totalrehabilitering av baderommet, så anføres subsidiært at kostnaden på kr 431 250,- er satt for høyt, jf. klagers brev av 30.11.23.

Nemnda legger til grunn at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd skal fastsettes til rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Det er i denne saken fremlagt flere sakkyndiguttalelser og pristilbud. Bevismessig må nemnda basere seg på hva som er mest sannsynlig, både mht. utbedringsmetode og hvor mye dette vil koste.

I denne saken mener nemnda at kjøper i etterkant av sekretariatets vurdering har fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at det ikke lenger er tilstrekkelig eller forsvarlig med en lokal utbedring på badet.

Derimot har nemnda vært mer i tvil om pristilbudet til H. på kr 431 250 skal legges til grunn som utbedringskostnad for rehabiliteringen av badet. Nemnda viser her til at T. VVS også har inngitt pristilbud på *"Riving og montering av nytt bad"*, og der *"Rørlegger, elektriker, snekker og murer"* er inkludert. Kjøper har ikke redegjort for hvorfor dette pristilbudet skal ses bort fra. Tvert imot vises det senest i brev av 20.12.23 til at H.s tilbud *"samsvarer med pristilbudet inngitt av T. VVS"*. Nemnda finner det derfor sannsynliggjort at pristilbudet fra T. VVS fortsatt er relevant og skal legges til grunn som rimeligste forsvarlige utbedring. Det er i saken ikke grunnlag for fradrag for standardheving/forlenget levetid ettersom badet var helt nytt. Prisavslaget settes derfor til kr 263 325, slik som angitt i pristilbudet til T. VVS, i tillegg til forsinkelsesrente.

Kjøper har i tillegg krevd kr 36 000 i erstatning etter avhl. § 4-14 for erstatningsbolig i forbindelse med arbeidene på badet. Beløpet fremstår nødvendig og rimelig, og synes ikke bestridt av foretaket. Nemnda legger derfor dette til grunn som sannsynliggjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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