

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-361

29.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved bad – krav om erstatning for midlertidig bosted – sannsynliggjort et økonomisk tap? – avhl. § 4-14.

En leilighet oppført i 1928 ble solgt for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt 18.8.22. Det ble ved salget opplyst om bad fra 2017. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved badet, og krevde dekning for utbedringskostnadene samt erstatning for utgifter til juridisk bistand og midlertidig bosted. Partene ble enige om at det forelå en mangel, og foretaket dekket utbedringskostnader og advokatutgifter. Den gjenstående tvisten gjaldt kjøpers krav om erstatning for midlertidig bosted i utbedringsperioden. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning kr 50 000.

Saksfremstilling

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

Leiligheten sentralt på Østlandet ble oppført i 1928.

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

Meget tiltalende 3-roms med stor balkong og fin intern beliggenhet - Oppusset i 2017

en svært tiltalende og gjennomgående 3-roms

Bad

Særdeles delikat baderom fra 2017 med mosaikklagte gulv og flislagte vegger. Innredningen består av veggmontert servantskap med slette fronter og heldekkende vask samt dusjhjørne med svingbare dusjvegger i glass. Videre er det vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og behagelig gulvvarme under flisene. Det er downlights i himling.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i god stand med nyoppussede overflater og nytt bad fra 2017.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

17- Leiligheten ble total overflate oppusset. Nytt bad med dokumentert arbeid.

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 - 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og himling med downlights.

Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2- greps blandebatteri.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Vegghengt toalett

Det ble oppdaget sprekker på flere fliser rundt doskåla, forårsaket mest sannsynlig ved belastning av toalettbruk.

Det ble oppdaget bom under enkelte fliser på veggen.

TG2 vurderes da flisene rundt doskåla er sprukket.

TG 1 - 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Mosaikk fliser på gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen.

TG 1 - 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Sluk og klemring av plast på badegulv med synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen da veggene er i mur. Det ble målt for fukt på utsatte plasser uten å måle forhøyede verdier.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2016. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet 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 av faglært"

Firmanavn: "(Membranfirma M., firma N. og VVS-firma A.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2017 - totalrenovering av bad"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja. Gulvmembran på gulv ble lagt"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei"

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Ja. Tilbakeslag av avløpsvann i sluket . (Firma W.) løste problemet. Ingen hendelse etter dette, Juni 2021."

Boligen ble solgt for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.22, og overtatt av kjøper den 1.10.22.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper utbedring av sprukne fliser bak toalettet, og avdekket i den forbindelse ytterligere feil ved badet. Det ble reklamert over avvik ved toalettsisterne og mangelfull membrantetting av denne den 9.11.22. Det ble i den forbindelse innhentet en skaderapport fra bygningssakkyndig H. datert 11.11.22 som dokumenterte feilene.

Kjøper engasjerte våtromstekniker V., som i rapport datert 20.1.23 estimerte utbedringskostnader på kr 108 281 inkl. mva.

Kjøper skulle deretter igangsette utbedringen. I den forbindelse innhentet kjøper en skaderapport fra takstmann J., for å vurdere mulighetene for lokal utbedring. I rapport datert 3.4.23 ble det bl.a. påpekt ufagmessigheter ved membranarbeidet. Det ble lagt til grunn utbedring iht. tilbud fra tømmerfirma S. på kr 334 069 inkl. mva., ekskl. fliser.

Kjøper har opplyst at totalkostnadene for relevant arbeid utgjorde kr 354 436 inkl. mva.

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 6.2.24 til at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet la videre til grunn at det var grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14, jf. bl.a. FinKN 2023-448, og tilkjente kjøper kr 50 000 for midlertidig bosted.

Foretaket opplyste deretter at det var foretatt en utbetaling til kjøper for kostnader til utbedring og advokatutgifter, men at partene ikke hadde blitt enige om kjøpers krav om erstatning for midlertidig bosted.

Kjøper fremla en e-post av 23.2.24, hvor det ble bekreftet at vedkommende hadde inngått en muntlig leieavtale med kjøper for leie av bolig under oppussing av bad, og at avtalen innebar at kjøper skulle betale kr 50 000 etter at kjøper ble tildelt erstatning.

Det ble også fremlagt en oversikt fra Airbnb.

Kjøper har krevd erstatning for utgifter til midlertidig bosted under utbedringsarbeidene, jf. avhl. § 4-14. Kjøper anførte at de hadde inngått en muntlig avtale om leie av boligen til en slektning, hvor leiekostnadene skulle betales etter mottak av erstatningen.

Forsikringsforetaket bestred at kjøper hadde hatt reelle utgifter til alternativt bosted, hvor kjøper hadde bodd vederlagsfritt under utbedringen. Foretaket anførte videre at kjøpers krav i alle tilfelle var for høyt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet opplysninger gitt om leilighetens bad. Tvisten for nemnda gjelder spørsmålet om erstatning for utgifter til midlertidig bosted i den perioden utbedringen av badet ble foretatt.

Nemnda er enig i at det foreligger ansvarsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Foretaket har heller ikke bestridt at det foreligger ansvarsgrunnlag.

Sekretariatet fremholdt følgende om erstatningskravet:

Kjøper har krevd dekket kr 50 000, under henvisning til at kostnadene er "estimert" for tilsvarende bolig i området i 6 uker. Vi forstår det slik at arbeidet er gjennomført, og det fremstår uklart om kjøper faktisk har hatt de estimerte kostnadene eller ikke. Det bemerkes at et erstatningskrav forutsetter at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd, og kjøper vil dermed heller ikke ha krav på erstatning utover sitt faktiske økonomiske tap. Vi kan likevel ikke se at foretaket har bestridt kjøpers kostnader. Slik saken er dokumentert legger vi til grunn at kjøper har hatt utgifter til midlertidig bosted, og at tapet er på kr 50 000. I et slikt tilfelle finner vi at kjøpers erstatningskrav er dekningsmessig, jf. avhl. § 4-14 første ledd.

Nemnda er enig i dette.

Det er etter sekretariatets vurdering fremlagt en e-post av 23.2.24 om kjøpers leie av bolig i seks uker for kr 50 000 i forbindelse med arbeidene med utbedring av badet i kjøpers leilighet. Det kan synes å være en familierelasjon mellom kjøper og avsender av e-posten. Nemnda – som må vurdere saken basert på dokumentene – har funnet saken bevismessig utfordrende, men finner det vanskelig å se bort fra e-posten. Ut fra e-postens ordlyd, må det legges til grunn at kjøper muntlig har forpliktet seg til å leie nevnte bolig mens utbedringsarbeidene pågår, og at leieprisen er kr 50 000 for seks uker. Nemnda er på denne bakgrunn – riktignok under noe tvil – kommet til at kjøper har sannsynliggjort at han har et økonomisk tap på kr 50 000 knyttet til erstatningsbolig.

Nemnda er enig med foretaket i at beløpet synes noe høyt. Men sett i lys av de fremlagte dokumentene knyttet til leie av tilsvarende bolig som kjøpers leilighet med to soverom, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for å nedjustere beløpet.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på erstatning for midlertidig bolig med kr 50 000, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).