

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-633

9.7.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved annekst – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2 og 4-12 – fal. § 21-2.

En enebolig oppført i 2007 ble solgt for kr 8,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.23. Ved salget ble det opplyst om et frittliggende annekst med ferdigattest fra 2016, som bl.a. var beskrevet som *"perfekt for ungdommen, hjemmekontor eller treningsrom!"*. Annekset var ikke vurdert i tilstandsrapporten. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet i annekset var av dårlig kvalitet med sprekker, og at man hørte knaking og så tegn til oppsprekking dersom man sto på gulvet. Kjøper anførte at annekset ikke samsvarte med de krav til kvalitet som fulgte av avtalen, samt at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav og viste til at selger ikke hadde noe kunnskap om forholdet, at takstmannen handlet i tråd med sitt mandat, samt at boligen ikke hadde avvik fra påregnelig tilstand. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved erstatningsutmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved annekst, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2007, med et annekst.

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

I tillegg et praktisk frittliggende annekst perfekt for ungdommen, hjemmekontor eller treningsrom!

(...)

I tillegg er det frittliggende garasje/carport og isolert annekst på hele 16 kvm.

(...)

Garasje med carport og bod. Frittliggende annekst. NB! bygningene er ikke vurdert.

(...)

ferdigattest annekst datert 02.05.2016.

Boligen ble solgt for kr 8 290 000, ved kjøpekontrakt datert 7.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet i annekset var av særdeles dårlig kvalitet. Det hadde oppstått sprekker mellom gulvplatene, og det knaket og viste tegn til oppsprekking når kjøper sto på gulvet. Ytterligere undersøkelser viste at det foreligger en konstruksjonsfeil ved tetting bak kledning, mangelfull lufting bak kledning, og begrenset isolasjon. Det ble videre

avdekket feil oppbygget gulv mot krypkjeller og påviselige fuktskader som hadde trukket inn i gulv og ført til svikt.

Det ble fremlagt prisoverslag fra tømrmester B., som etter en inspeksjon hadde avdekket råteskadde bord, men at isolasjonen under var tørr. Slutningen var at fukt kom inn fra vegg. På utsiden av det fuktige partiet var kledningen skadet. Bordet er spikret ned igjen med en annen type spiker, og spikerhodet var ikke overflatebehandlet på lik linje med de opprinnelige. Det ble lagt til grunn at konstruksjonsfeil var årsaken til fuktskaden. Vindtetting manglet på innsiden av kledningen, og regn kom inn fra utsiden og inn i gulvdekket. For å forhindre at fukten trakk inn i konstruksjonen, måtte vindtetting gå til underkant av bjelkelaget. Veggen hadde heller ikke tilstrekkelig lufting. Prisoverslaget for å utbedre nevnte skader kom på kr 181 268 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en skaderapport fra takstmann R., som viste til synlig sopp og råteskader to steder, og påpekte at det var helseskadelig å oppholde seg i slike rom. Han mente at skadene var sammensatt av flere faktorer. Denne type konstruksjon, og slik annekset var plassert på grunnen medførte høy skaderisiko. Det skulle ikke benyttes dampsperre i denne settingen på gulvet mot kryprom, noe som var gjort i dette tilfellet. Med bare 10 cm isolasjon i gulvet, og for lav innetemperatur, ville det fort bli kondensproblemer. Dårlig tetting bak kledningen og ingen utlufting var feil montering av kledningen sammen med lite isolasjon. Det var heller ikke påvist noe lufting under taket, som igjen medførte problem vedrørende kondensering. Han konkluderte med at eneste riktig løsning i dette tilfellet var å bygge et nytt annekset.

Foretaket har innhentet skadenotat fra takstmann J., som hadde hentet inn dokumenter fra kommunen som viste at "FlexAnex" var produsent av annekset, samt at annekset kun skulle benyttes til sporadisk personopphold, multimedierom/kontor. Bildene fra kjøper viste at det var avdekket fuktskader i undergulvet på mindre områder, etter at gulvoverflaten ble revet. Man kunne ikke se ned i isolasjonen og gulvbjelken, og det var ikke tegn til skader i konstruksjonen. I rapporten fra takstmann R. påsto han at det var feil å bruke dampsperre under gulvbordene, men dette var ikke i tråd med leverandørens monteringsveiledning. Takstmann J. savnet dokumentasjon for takstmann R. sin påstand. Når det gjaldt isolasjonen på 10 cm så var dette også i tråd med anbefalinger fra leverandøren. Det samme gjaldt oppbygningen av ytterveggene, både utvendig og innvendig.

Selger har forklart følgende:

Annekset er en slags "Moelvenbrakke" av tre av dansk fabrikat og er levert til eiendommen i 2012. Dokumentene som fulgte med er overlevert kjøper. Kvaliteten på annekset er ikke like god som resten av bygningene på eiendommen. I dag, 10. august, har [Navn] vært og sett på gulvet (som er et laminatgulv), og det stemmer at gulvet har noen sprekker (laminatenelementene har gått litt fra hverandre noen steder). Disse sprekkenes har vært der siden vi kjøpte huset i 2017. At det knaker (knirker) er ikke observert av oss tidligere. Vi brukte annekset som lager/oppbevaring av innbo så lenge vi bodde der. Vi holdt det frostfritt ved at en termostatstyrt panelovn sørget for at temperaturen aldri var under +5 C.

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med de krav til kvalitet som fremgikk av avtalen, ei heller med det kjøperen kunne med rimelighet forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. I tillegg foreligger det brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at det gjennomgående var gitt positive opplysninger om annekset, og det var ingen indikasjoner som tilsa at annekset var av spesielt dårlig kvalitet. Annekset var av nyere dato, og når det var dokumentert så store feil og tilhørende store utbedringskostnader, medførte dette et avtalemessig avvik. Kjøper har også vist til at det foreligger feil ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten, da det var avdekket feil som var synlige for selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 200 000, samt krav om takstkostnader og advokatutgifter, og forsinkelsesrenter fra 13.10.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble tilbakeholdt informasjon om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Foretaket viste til selgers forklaring, der det fremgikk at selger hadde kunnskap om sprekker, og at disse var synlige. Kjøper hadde da muligheten til å oppdage sprekkeene selv ved å undersøke gulvet i annekset. Selger hadde ingen plikt til å opplyse om disse forholdene. Selger hadde ikke kunnskap om fuktskadene på undergulvet, noe som var underbygget av at disse var skjult av overliggende laminat. Takstmannen hadde handlet i tråd med sitt mandat, og det var ikke stilt krav til undersøkelse av annekset etter forskriften. Foretaket har bestridt at boligen hadde avvik fra påregnelig tilstand etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det ble vist til at annekset ikke var vurdert i tilstandsrapporten, og at dette fremkom klart i både tilstandsrapporten, og salgsprospektet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, men at det kunne foretas en lokal utbedring av skaden, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 40 000, jf. avhl. § 4-12, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til advokatutgifter, jf. fal. § 21-2.

Foretaket svarte den 14.5.24 at det aksepterte sekretariatets vurdering, og at det ville fremsette tilbud til kjøper i tråd med denne.

Kjøper har klaget inn saken for nemda. Kjøper har bl.a. vist til en Youtube-film som viste skadene, og fremlagt faktura for advokatkostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet feil/skader ved et annekst til boligen.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da fuktskadene i undergulvet utgjør et klart avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra anneksets alder, synlige tilstand og det samlede opplysningsbildet ved salget. Foretaket har i henhold til e-post av 14.5.24 akseptert sekretariatets vurdering på dette punktet.

Kjøper har følgelig krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Partene er uenige om utbedringskostnadene i saken. Kjøper må som utgangspunkt akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN 2018-063 og FinKN 2017-637.

I denne saken er det fremlagt uttalelser fra flere fagkyndige, som er uenige om omfanget av avvik og nødvendig utbedringsarbeider. Det bemerkes at verken sekretariatet eller Finansklagenemnda har bygningskyndig kompetanse, og at det er vanskelig å foreta en selvstendig bygningsteknisk vurdering der det foreligger uenighet blant de fagkyndige. Det bemerkes imidlertid at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og som dermed må sannsynliggjøre at de påberopte arbeidene må anses nødvendige, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

Det foreligger et betydelig sprik mellom de fagkyndiges vurderinger, og sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger slike konstruksjonsmessige avvik som nødvendiggjør at annekset må rives og bygges på nytt, eller anskaffes et nytt fra samme leverandør.

Riktignok hadde kjøper forventning om at annekset var bygget på en slik måte at det kunne brukes som rom til varig opphold, men vi kan ikke se at det er dokumentert at byggemåten ikke tillater dette. Herunder viser vi til at verken takstmann R. eller tømremester B. synes å vise til konkrete forskriftskrav i sine vurderinger, mens takstmann J. har vist til at annekset er bygget i tråd med leverandørens monteringsanvisning. Vi kan ikke se at det er dokumentert at montering i tråd med monteringsanvisningen ikke vil være tilstrekkelig for å tilfredsstille bruk av annekset i tråd med kjøpers forventninger. Vi forstår det slik at verken takstmann R. eller

tømrermester B. har kommentert J. sine vurderinger, eller bestridt at bygget er oppført i tråd med monteringsanvisningen.

Vi forstår det likevel slik at de bygningskyndige er enige om at fuktskadene i undergulvet må utbedres. Det fremstår for oss uklart hva som er skadeårsak, og hva som vil utgjøre den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Tømrermester B. som har vært på befaring har avdekket skader i veggkonstruksjonen like utenfor der vannskadene i gulvet er avdekket. J. har anført at det ikke kan utelukkes at skadene kom som følge av fuktighet i gulvet da det ble lagt.

Sekretariatet har funnet vurderingen av nødvendige utbedringskostnader vanskelig, men har etter en helhetsvurdering kommet til at kjøper må anses å ha krav på å utbedre både gulvet og det aktuelle området på ytterveggen med påviste skader lokalt. Vi forstår det slik at J. kun har estimert lokal utbedring av gulvet, og ikke inntatt kostnadene for utbedring av ytterveggen. Det fremstår noe uklart for sekretariatet hvor store kostnader som kreves for å foreta en lokal utbedring av gulvet innvendig og skadene på den ene ytterveggen, og har etter en helhetsvurdering kommet til at utmålingen må gjøres noe skjønnsmessig.

Med utgangspunkt i prisoverslagene fra J. og tømrermester B., har sekretariatet etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000, etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, herunder hensyntatt kjøpers anførsler og bevis inngitt etter sekretariatets vurdering, må det legges til grunn at lokal utbedring er tilstrekkelig i dette tilfellet. Det er ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å rive annekset for å bygge dette opp på nytt. Sekretariatet har utmålt et prisavslag på kr 50 000 minus egenandelen til kjøper etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å fravike dette.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 40 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd dekket takstkostnader og utgifter til advokat etter avhl. § 4-14. Nemnda er enig med sekretariatet i at nødvendige utgifter til innhentet takst kan kreves dekket som en del av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Beløpet er imidlertid ikke dokumentert, så nemnda har ikke grunnlag for å medregne beløpet i prisavslaget.

Når det gjelder kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerker:

Flertallet har kommet til at nødvendige og rimelige utgifter til advokat kan erstattes etter fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567 og FinKN 2023-736, samt Bull og Wilhelmsen: *Forsikringsrett* (2. utg., 2024) kap. 40. I denne saken traff foretaket avgjørelse den 5.10.23 om at det ikke foreligger en rettslig mangel. Avgjørelsen er opprettholdt i brev av 29.12.23. Etter klage til Finansklagenemnda har kjøper fått medhold i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Flertallet ser det derfor slik at foretaket har misligholdt forsikringsavtalen, og foretaket er ansvarlig for det økonomiske tapet som en følge av foretakets pliktforsømmelse.

Det er på det rene at foretaket i e-post av 14.5.24 har opplyst at det aksepterer sekretariatets vurdering 30.4.24, og det er fremsatt tilbud til kjøper i samsvar med sekretariatets vurdering. Kjøper kan altså kun kreve erstattet rimelige og nødvendige utgifter til advokat, jf. tapsbegrensningsplikten. Det må i denne forbindelse tas i betraktning at behandlingen av saken i Finansklagenemnda er gratis, og at det aldri blir tale om å dekke motpartens omkostninger. Videre må det ses hen til at foretaket den 14.5.24 aksepterte sekretariatets vurdering av saken, herunder utmålingen av prisavslaget, som også er i overensstemmelse med en samlet nemnds syn på hva som er riktig prisavslag i saken. Det er i e-post av 21.5.24 opplyst at det pr dette tidspunktet er påløpt 11 timer til advokat, men det er ikke fremlagt timeliste som viser tidspunktet for når

timene er påløpt. Flertallet kan heller ikke se at det er opplyst hvilken timepris som er benyttet. Slik saken er opplyst, har ikke flertallet grunnlag for å foreta en utmåling av erstatningsbeløpet.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2 jf. § 1-5 her.

Slik mindretallet forstår ansvarsnormen her er denne en kodifisering av det gjeldende profesjonsansvaret, altså et culpaansvar med streng aktsomhetsnorm. Aktsomhetsvurderingen må her naturlig knyttes opp mot foretakets plikter i fal. § 1-5, som er å opptre "*ærlig, redelig og profesjonelt*", samt "*faglig forsvarlig*". Slik mindretallet ser det er det intet i saken som tilsier at foretaket her ikke har utvist en alminnelig god og profesjonell skadebehandling, dette selv om foretakets skjønnsmessige helhetsvurdering av sakens materielle spørsmål endte annerledes enn sekretariatets.

Mindretallet finner det for øvrig lite treffende å benevne foretakets skjønnsmessige helhetsvurdering som "*rettsvillfarelse*". Rettsvillfarelse kan slik mindretallet ser det foreligge der foretaket ikke har kjent til/forstått de relevante rettsregler i ansvarsvurderingen – eller der foretaket ikke har kjent til/forstått sin plikt til å utbetale forsikringsoppgjør ved ansvar – men det er intet i saken som tilsier slik villfarelse her. Mindretallet finner etter dette ikke grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2, jf. § 1-5.

En samlet nemnd tar kjøpers krav om forsinkelsesrenter til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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