

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-76

1.2.2024

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

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

Feil ved bad fra 2020 – utmåling av prisavslag – kostnader til utbedring av ventilasjon – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En leilighet i en bygård fra 1899 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper 6.12.21. Det ble opplyst ved salget at badet var totalrenovert i 2020, og at arbeidet var utført i tråd med gjeldende forskrifter og bransjenormer. Det var i tillegg presisert at rørleggerarbeid var i utført tråd med TEK 17 og våtromsnormen (BVN). Det ble videre opplyst om ventilasjon i form av naturlig avtrekk i boligen, med ventil på bad, og at dette fungerte tilfredsstillende (TG 1). Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved badet. Foretaket har ikke bestridt at det forelå en vesentlig mangel, men anførte at kjøper ikke kunne kreve utbedring av ventilasjonen iht. TEK 17 og BVN. Kjøper viste til at det ikke var mulig å få til en tilfredsstillende ventilasjon på noen annen måte. Foretaket bestred også prisavslagets størrelse, og mente at det var kjøper som måtte bære risikoen for prisstigning etter overtakelsen. Nemnda kom til at det var nødvendig å utbedre ventilasjonen, men at det måtte foretas et standardhevingsfradrag ettersom kjøper fikk en bedre løsning enn forespeilet ved salget. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for utbedringskostnader kr 824 952, takstutgifter kr 10 475, krav om erstatning for juridisk bistand kr 55 000, utgifter til erstatningsbolig kr 49 330, samt forsinkelsesrenter fra 3.7.22.

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 sentralt på Østlandet oppført i 1899.

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

Nyoppusset og lekker designleilighet m attraktiv beliggenhet!

Standard

Bad:

Bad pusset opp i 2020 med dusjnise med dusjskillevegg i herdet glass, takhengt regndusj og vegghengt hånddusj. Helservant med underskuffer fra Foss Snekkeri med knotter fra Buster and Punch. Speilskap med LED lys og stikkontakt over servant. El. håndkletørkler. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder på 120 liter. Nytt "rør-i-rør" system 2020, fordelerskap i himling.

Det er dokumentasjon og garanti oppussing av baderommet.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon tilstand

(...) Etter en gjennomgang av boligen er følgende notert:

Det generelle inntrykket er meget bra.

Leiligheten pusset opp 2020 og har en høy og gjennomført standard.

Det er ikke påvist feil eller mangler av betydning i boligen.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Bygning, generelt - 2. etasje

Beskrivelse: Leiligheten pusset opp/renovert/endret planløsning 2020 med nytt kjøkken, pusset opp bad/wc, nye gulvflater, nye veggflater/helsparklet og malt, nye himlinger/helsparklet og malt, nytt el. anlegg, belysning, garderobe m.m (...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Beskrivelse: (...) Nytt rørsystem for leiligheten 2020.

Tilstandsvurdering: Ingen lekkasjer oppdaget på befaring. Visuelt besiktiget. Takstmannen er ikke godkjent innenfor området VVS det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje – TG 1

Beskrivelse: (...) El-avtrekksvifte (skal byttes til ventil).

Samsvarserklæring for bad fremvist på befaringdagen. Utført av R. Entreprenør AS. Dato 20.07.2020.

Luftbehandling, generelt - 2. etasje – TG 1

Beskrivelse: Naturlig avtrekk over tak eller yttervegg. Ventil på bad. Kullfilter avtrekksvifte på kjøkken.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG er satt med referanse til byggeår. Dagens krav er ikke vurdert Det er ikke gjort konkrete målinger av luftutskiftinger etc, men antas å fungere tilfredsstillende.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2013, og hadde bodd der i ett år. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, svarte selger "Ja, kun av faglærte", med beskrivelsen "R. Entreprenør AS totalrenoverte badet i 2020". Videre var samsvarserklæring vedlagt egenerklæringen. Selger svarte "Nei" på spørsmål om arbeidet var byggemeldt.

Samsvarserklæring fra R. Entreprenør AS datert 20.7.20 lå vedlagt salgsprospektet. Følgende fremgikk av denne:

Arbeidet er utført i henhold til gjeldene forskrifter, bransjenormer og monteringsanvisninger.

(...)

R. Entreprenør har pusset opp baderommet.

Rørlegger arbeidet er gjort i henhold til BVN og TEK17 som veiledning da rør anlegget er lekkasje sikret siden har blitt brukt rør i rør system ifra Uponor med fordelerskap og overløp ned til flislagt gulv.

(...)

Kjøper har opplyst at det på visning var mekanisk vifte på badet, men at det ble opplyst at denne skulle skiftes ut til en ventil.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 6.12.21.

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelsen at det var alvorlige feil ved baderommet, og reklamerte til foretaket.

Kjøper engasjerte teknisk konsulent R., som utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 25.4.22:

Konklusjon

Baderom er ikke utført etter samsvarserklæring som er vedlagt salgsdokumentene.

Her er store avvik med som følge av arbeidene ikke er utført etter monteringsanvisninger og normer for VVS. Normalreglement for Sanitæranlegg og forskriftskrav,

Undertegnede er av den oppfatning at sluk i baderom ikke er utført og beregnet med belastninger for avløp lagt frem til sluk. Sluk kapasitet er med dette underdimensjonert.

Avløp fra kjøkken er lagt i felles avløp for kjøkken og vaskemaskin frem til sluk, belastning og dimensjonering av rør er ikke beregnet med tanke på kapasitet. Rør legges om og kobles på stigerør.

Rør i rørsystem fra Uponor er ikke lagt lett tilgjengelig hvor det er skader på rør. Rør i Rørskap flyttes tilgjengelig.

Varmtvannsbereder fra Høiax er ikke montert etter monteringsanvisning som tilsier at den skal monteres i rom med sluk. Her er varmtvannsbereder montert utilgjengelig i bygningskroppen hvor installasjon ikke oppfyller TEK17 eller montasjeanvisning. Varmvannsbereder monteres etter monteringsanvisning.

Etter gjennomgang av installasjon på baderom og vvs installasjoner oppfatter jeg at det er mest hensiktsmessig og rive baderom i sin helhet og prosjektere baderom etter TEK17. Delreparasjoner vil ikke i dette tilfelle være hensiktsmessig med alle feil som er påvist.

Kjøper innhentet et pristilbud fra N. VVS AS datert 25.5.22 på kr 415 394 for en totalrehabilitering av badet. Kjøper opplyste at tilbudet ikke omfattet ventilasjon og varmtvannsbereder. Ifølge kjøper var pris for varmtvannsbereder estimert til kr 7 000.

Kjøper innhentet et pristilbud fra S. Rørleggerbedrift AS datert 10.6.22 på totalt kr 519 900 for rehabilitering av bad.

Kjøper purret på svar fra foretaket den 15.6.22. Kjøper purret foretaket igjen den 19.8.22. Foretaket svarte at de avventet svar fra håndverker.

Foretaket fremsatte den 22.8.22 ønske om å sende takstmann på befaring til kjøper, noe kjøper aksepterte samme dag. Kjøper purret foretaket på nytt den 30.8.22 og 6.9.22, da de enda ikke hadde hørt fra foretakets takstmann. Foretaket svarte samme dag at de hadde rekvirert en sakkyndig.

Foretaket fremla en e-post fra takstmann S. av 4.10.22.:

Det ble registrert flere feil med baderommet, der de største feilene er at avløp fra kjøkken/oppvaskmaskin ledes inn på baderommet og til sluket i badegulvet. Dette resulterer i lukt og tilstopping i vannlåsen. Dette er en ufagmessig løsning, og er trolig valgt fordi det er en bærende murvegg mellom soilløret og kjøkkenet. Det er vanskelig å finne alternativ løsning, når jeg ikke får kontakt med utførende, og kan se bilder fra hvordan røropplegget er i vegg mellom kjøkken/baderom. Kjøkkenvask, oppvaskmaskin, vaskemaskin, servant og dusj er alle ført til det ene sluket på baderommet. Vanntilførsel vil da være større enn avløpskapasiteten til sluket.

Etter det undertegnede kunne se, er brannskille mot overliggende leilighet brutt ved å føre et pvc avløpsrør gjennom etasjeskillet, men det er ikke klart om dette er arbeider som er gjort i forbindelse med arbeidene i 2020.

Undertegnede har forsøkt å få tak i ansvarlig utførende R. Entreprenør AS, men får ikke kontakt. Firmaet er etter det undertegnede kan se ikke på listen over godkjente våtromsbedrifter hos fagrådet for våtrom, eller har sentral godkjenning for sanitærinstallasjoner.

Mye av røropplegg og særlig avløpsrør må endres, vannledninger klamres og fordelerskap flyttes, noe som griper svært mye inn i gulv og vegger på baderommet. Dette sammen med opplysningen om at arbeidene skal være utført i henhold til BVN og TEK17, gjør at undertegnede anser det som vanskelig å anbefale en lokal utbedring her.

En gjenoppbygging av baderommet med ny prosjektert løsning for vann/avløp anbefales. Pristilbud fra N. VVS AS fremstår som riktig både med tanke på omfang og markedsriktige priser. De har også kun medregnet de- og remontering av sanitærutstyr og el-anlegg.

Ifølge kjøper var pristilbudene som var innhentet tidligere ikke lenger gjeldende. Kjøper innhentet derfor oppdaterte pristilbud, samt utredning av hvordan utføringen av ventilasjonen på badet kunne løses iht. gjeldende forskrifter. Et oppdatert tilbud fra S. Rørleggerbedrift AS datert 25.10.22 på kr 532 000 ble fremlagt i saken.

I korrespondanse mellom kjøper og N. VVS AS datert 25.10.22, besvarte firmaet kjøpers opplysning om at det ikke var tillatt med mekanisk vifte:

Tja- får liksom ikke tryllet frem noen løsning på ventilasjon her i tilbudsfasen. Jeg mener at dette må være et punkt i avtalen som omhandler dette avsnittet med ventilasjon.
Generelt sett eier ikke leiligheten noen form for ventilasjon (til luft) annet enn å åpne vinduer, som ikke er en tilfredsstillende løsning.

Kjøper innhentet også et oppdatert tilbud fra N. VVS AS datert 28.10.22 på totalt kr 544 183, ikke medtatt kostnader til ventilasjon. N. VVS uttalte at arbeidene mest sannsynlig ville føre til brudd på brannskille, og at arbeidene var søknadspliktige.

Kjøper har fremlagt en e-post fra E. Boligservice AS datert 2.11.22, hvor det bl.a. fremgikk at avtrekk på badet ikke var tilstrekkelig, og at det kunne installeres felles mekanisk avtrekk for hele bygården.

Kjøper har innhentet to tilbud fra B. Blikk og Ventilasjon AS datert 23.11.22. Det ene på kr 278 975 gjaldt hele bygningen, mens det andre tilbudet på kr 128 625 (eks. snekkerarbeider) gjaldt installering av balansert ventilasjon i den aktuelle leiligheten.

I e-post fra takstmann S. av 7.12.22 fremgikk:

Jeg mener at selv om badet er opplyst bygget etter TEK17, så kan man ikke legge til grunn at ventilasjonen i leiligheten i en gammel bygård er bygget etter dagens krav med balansert ventilasjon.

(...)

Men jeg ser av bildene at naturlig oppdrift her fungerer nok dårlig, fordi det er ført en utett ventilasjonskanal fra luftepipen, og ned mot himlingen. Dette må bygges som en lufttett kanal for å få til et undertrykk/naturlig avtrekk på badet, med sug fra luftepipen.

Kjøper har innhentet en uttalelse fra H. i Fagrådet for våtrom (FFV), i e-post datert 14.2.23:

Ventilasjonen fra badet er utført på en måte som medfører særdeles lavt luftskifte som igjen betyr at hverken BVN er oppfylt eller at kravet om tilfredsstillende effektivitet i TEK17 er oppfylt.

(...) Utbedring av ventilasjonen vil være krevende da det er uklart hvordan det faktisk er utført, og hvor store bygningsmessige hjelpearbeider som må utføres for å oppnå tilstrekkelig avtrekk fra badet. Himlingene i rommene må åpnes, skap og deler av vegg på originalt kjøkken (sov nå) må åpnes og tilbakeføres. Arbeidene vil også kunne medføre at også andre overflater i rommene må males på nytt for å unngå fargenyanser ved tilbakeføring av overflatene i arealene som berøres. Denne type arbeider fremstår å ikke være inkludert i tilbudet fra N. VVS.

(...)

Basert på informasjonen i saken slik den er fremlagt synes det ikke som det er medtatt kostnader som representerer faktisk nødvendig arbeidsomfang relatert til utbedringen av ventilasjonen i boligen.

Kjøper innhentet nok et oppdatert tilbud fra S. Rørleggerbedrift AS datert 27.3.23. Det ble senere innhentet enda et pristilbud datert 3.11.23 fra samme firma på kr 546 900 inkl. mva.

I tillegg ville det komme kostnader til søknadsgebyr på kr 15 000, tildekking på kr 1 800, sluttrengrøring på kr 5 900, og kr 7 000 for reparasjon av tak. Kjøper har angitt at de totale kostnadene for badet i henhold til tilbudet fra S. Rørleggerbedrift AS dermed ville utgjøre kr 576 600.

I e-post fra ventilasjonsfirma D. av 6.11.23 fremgikk bl.a. følgende:

I den aktuelle leiligheten, (...) ble det gjort følgende funn.

Leiligheten har ingen luftespalter i vinduer eller friskluftventiler ut i friluft. Dette medfører at leiligheten ikke får satt luftsirkulasjonen i gang og har dermed dårlig eller ingen ventilasjon.

Leiligheten må defineres som tett.

Kjøper fremla et nytt pristilbud for utbedring av ventilasjon fra B. Blikk og Ventilasjon AS datert 7.11.23 på kr 259 838, og et alternativt tilbud fra E. Boligservice AS på kr 248 352 for bl.a. balansert ventilasjonsanlegg og snekkerarbeider.

Ifølge kjøper ville det bli behov for å leie alternativ bolig under utbedringsarbeidet, og kjøper fremla en bestilling for leie av midlertidig bolig til kr 49 330.

Kjøper har i tillegg fremlagt flere andre fagkyndige uttalelser, e-poster, pristilbud, mv.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om at badet var bygget etter TEK 17 og BVN. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig anført at det var mangler ved ventilasjonen, og at ventilasjonen uansett måtte utbedres for å få en tilfredsstillende løsning. Kjøper påpekte at badet allerede hadde tegn til fuktskader som en følge av dårlig ventilasjon. Det ble bl.a. vist til at dagens løsning, med naturlig avtrekk fra ventil til bad, ikke tilfredsstilte kravet i TEK 17, og at våtrom skulle ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Kjøper har anført at prisavslaget måtte omfatte prisstigningen, og viste bl.a. til at det tok svært lang tid å få svar fra foretaket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på til sammen kr 824 952, takstutgifter på kr 10 475, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for juridisk bistand på kr 55 000, og utgifter til erstatningsbolig på kr 49 330, samt forsinkelsesrenter fra 3.7.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har ikke bestridt mangelsansvar, men var ikke enig med kjøper i størrelsen på prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Foretaket har i hovedsak gjort gjeldende at kjøper ikke kunne kreve kostnader for etablering av balansert ventilasjon, ettersom dette ville være en ren oppgradering. Det ble opplyst ved salget om naturlig ventilasjon, og kjøper kunne dermed ikke forvente at ventilasjonen var i henhold til TEK 17. Videre anførte foretaket at det var kjøper som hadde risikoen for prisstigningen. Foretaket viste til avhl. § 7-2. Foretaket har videre bestridt at forholdet var innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, men kom til at ventilasjonen ikke utgjorde et avtalemessig avvik, jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet viste til at kjøper ble opplyst om ventilasjon i form av naturlig avtrekk. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, la sekretariatet til grunn at det var kostnadene på utmålingstidspunktet som måtte legges til grunn, jf. bl.a. FinKN 2023-78. Sekretariatet kom videre til at forholdet var innenfor selgers kontroll iht. avhl. § 4-14, jf. FinKN 2018-953 og FinKN 2021-847.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger, som sekretariatet, til grunn at partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Uenigheten knytter seg dels til utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, dels til om det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Nemnda tar først stilling til prisavslaget.

Sekretariatet har i sin vurdering tatt utgangspunkt i pristilbudet fra S. Rørleggerbedrift AS for renoveringen av badet. Dette er nemnda enig i. Det er fremlagt et oppdatert pristilbud på kr 546 900, og – som sekretariatet – mener nemnda at det er kostnaden på utmålingstidspunktet som må legges til grunn. I tillegg er nemnda enig med kjøper i at søknadsgebyr til kommunen på kr 15 000 og utgifter til hhv. tildekking av badet på kr 1 800, sluttrensjøring på kr 5 900 og reparasjon av taket på kr 7 000 er sannsynliggjort. Til sammen utgjør dette kr 576 600.

Det springende punktet er om kjøper skal få dekket sitt krav på kr 248 352 for utbedring av ventilasjonen. Nemnda har på dette punktet vært i adskillig tvil. På den ene siden var det ingen opplysninger i salgsdokumentene som tilsa at kjøper kunne ha noen forventning om en slik ventilasjonsløsning som fremgår av tilbudet fra B. Blikk og Ventilasjon AS. I tilstandsrapporten ble det opplyst om bad med *"El-avtrekksvifte (skal byttes til ventil)"* og *"Naturlig avtrekk over tak eller yttervegg. Ventil på bad."* På den andre siden må badet få en form for fungerende ventilasjon. Partene er her – via de sakkyndige daglig leder H. og takstmann S. – uenige om hvilken løsning som kan fungere. Foretaket har i brev av 22.11.23 til nemnda fremholdt at:

Ved utbedringen som er skissert av takstmann S. vil kjøper få ventilasjon på baderommet i henhold til det som er opplyst i salgsoppgaven.

Kjøper har i brev av 4.12.23 til nemnda tatt til motmæle og anført at takstmann S. sitt forslag ikke gir tilstrekkelig luftskifte:

Denne side har allerede tilbakevist at denne løsningen er mulig (...). Det vises i den forbindelse igjen til uttalelse fra H., vedlagt prosesskriv av 7. november 2023, bilag 4. Motpart har aldri besvart oppfordringen fra H. om å gi en konkret uttalelse/beskrivelse på hvordan S. mener denne løsningen skal sørge for en tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Nemnda har ikke særskilt teknisk innsikt til å kunne vurdere hvorvidt takstmann S. sin metode innebærer en forsvarlig utbedring eller ei. Nemnda merker seg dog at foretaket ikke har besvart kjøpers oppfordring om å utdype takstmann S. sin løsning – ei heller i etterkant av brevet 4.12.23. Nemnda må treffe sine avgjørelser på hva som er mest sannsynlig, og legger derfor til grunn at kjøper per i dag har sannsynliggjort at utbedringen av ventilasjonen ikke kan skje på annen måte enn beskrevet i tilbudene fra B. Blikk og Ventilasjon AS og E. Boligservice AS. Det skal dog foretas fradrag for den standardheving som det nye ventilasjonsanlegget representerer. Nemnda fastsetter dette til skjønnsmessig til 50 %, og nemnda inkluderer også utgiften til sakkyndig i dette. Samlet prisavslaget på dette punktet settes derfor til kr 124 176.

Totalt prisavslag blir dermed kr 700 776.

Nemnda går så over til spørsmålet om erstatning, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har krevd erstatning for juridisk bistand med kr 55 000, og for utgifter til erstatningsbolig i utbedringsperioden med kr 49 330. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mangelen må sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære:

Som foretaket har vist til, vil en skjult mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som den klare hovedregel ligge utenfor selgers kontroll, og dermed heller ikke gi grunnlag for krav om erstatning etter avhl. § 4-14 (...). Se f.eks. FinKN 2017-077, FinKN 2018-128 og LB-2014-77701. Dette gjelder imidlertid ikke uten unntak, og selger vil bl.a. hefte for skjulte feil og mangler ved arbeid utført i selgers eiertid og/eller av selgers håndverkere, jf. FinKN 2018-953, FinKN 2021-847, og LB-2009-26827. Slik nærværende sak er opplyst, forstår vi det som at badet ble pusset opp i selgers eiertid. De avdekkede mangler ligger etter vår vurdering dermed innenfor selgers kontroll.

Nemnda har kommet til samme resultat. Manglene kan henføres til håndverkere som selger selv har inngått avtale med. I lys av bl.a. HR-2022-192-A, jf. særlig avs. 72, må manglene derfor anses å ligge innenfor selgers kontroll:

Oppsummeringsvis legger jeg etter dette til grunn at vilkåret om at årsaken til mangelen må ligge utenfor selskapets kontroll, må vurderes konkret. Det avgjørende er om årsaken ligger innenfor det selgeren – etter en objektiv vurdering – kunne kontrollere eller påvirke gjennom planlegging, styring og kontroll med virksomheten. Foreligger det handlingsalternativer for selger som ville ha forhindre årsaken til mangelen, ligger årsaken normalt innenfor selgers kontroll, med mindre årsaken skyldes ekstraordinære forhold. Det er ikke avgjørende om selgeren har opptrådt aktsomt.

Nemnda kan ikke se at foretaket har fremsatt konkrete innvendinger til beløpenes størrelse, og legger derfor til grunn som sannsynliggjort et økonomisk tap på kr 104 330. Erstatning etter avhl. § 4-14 tilkjennes i tråd med dette.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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