

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-829

20.11.2023

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

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

Ny avhendingslov – eldre bad (TG 3) – uriktig/misvisende kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, og 4-12 – forskriften §§ 1-4 og 2-22.

En enebolig oppført i 1964 ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.22. Ved salget ble det opplyst at boligen var et dødsbo som hadde behov for moderniseringer og oppgraderinger. Badet ble gitt TG 3. Det var opplyst at badet måtte totalrenoveres, og takstmannen oppga et kostnadsestimat for dette på kr 50 000 – 100 000. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje, og innhentet tilbud for renovering av badet. Tilbudene som kjøper mottok var betydelig høyere enn takstmannens kostnadsestimat, og kjøper anførte på denne bakgrunn at det forelå en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kostnadsestimatet angitt i tilstandsrapporten kun var et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag ca. kr 283 785 – 350 996.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig/misvisende kostnadsestimat for renovering av bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1964.

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

(...) Boligen fremstår i all hovedsak fra byggeår, og har behov for modernisering/oppgraderinger for å møte dagens krav/ønsker til standard.

(...) DØDSBO

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG 3, og slikt anslag kan også gis ved TG 2.

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 3, og takstmannen bemerket bl.a.:

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

"Fukt i tilliggende konstruksjoner" ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

Vurdering av avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det fremgikk av egenerklæringen at boligen ble solgt som et dødsbo, og skjemaet var ikke fylt ut.

Boligen ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra badet. Kjøper innhentet skaderapport av 9.8.22, og fra rapporten hitsettes:

Kunde kjøpte bolig 1 mai 2022, og kom med flyttelass i juli. Det var ved dusjing at det rant vann ned i rom i kjeller som ble brukt til soverom i dette tidspunktet. Kunde fikk tak i rørlegger som åpnet litt i himling nede, der var det våt isolasjon og fukt i trevirke. Rørlegger sølte vann på gulv på bad i 1 etg, da kom det ikke noe vann ned til kjeller. Deretter sprutet de vann på våtromsplater på vegger ved badekar, da rant det vann ned med engang,

Årsak, utette våtromsplater på bad, man ser tydelig at skjøtene ikke er tette og at vann renner inn i konstruksjonen ved dusjing i badekar. Ser ikke ut som at våtromsplater er limt ved montering den gang det ble bygget opp. Tilstandsrapport tilsier ingenting om fukt, men påpeker avvik i våtromssone. Bad av ukjent dato men trolig fra 1970-80 tallet.

Utette sprekker i våtromsplater i dusjsone, vannsøl renner derfor i veggkonstruksjon og ned til kjeller.

Kjøper reklamerte til foretaket den 30.7.22. Kjøper innhentet to alternative utbedringstilbud fra firma B. på henholdsvis kr 127 830 (våtromsbelegg) og kr 195 041 (fliser). Kostnader til rørlegger og elektriker kom i tillegg, og kjøper har derfor også innhentet tilbud på kr 122 206 for rørleggerarbeider og kr 33 750 for elektriske arbeider. Utbedringskostnadene utgjorde dermed til sammen kr 283 785 dersom det ble lagt våtromsbelegg, og kr 350 996 dersom det ble lagt fliser.

Kjøper har også fremlagt en skaderapport av 30.1.23 i forbindelse med en vannskade på kjøkken som følge av at rør hadde sklidd fra hverandre.

Foretaket fremla et notat fra takstmann R. datert 6.10.23:

1.2 Konklusjon

Pristilbudet fra B. AS og C. er ikke kun et nytt vanntett sjikt, her skiftes alt ut; komplett nytt røropplegg, ny gulvstøp med ny varmekabel, nytt vanntett sjikt og nytt sanitærutstyr. I kostnaden ser det også ut til at det er medtatt at eksisterende dør skal snus og vinduet flyttes.

1.3 Utbedring

Som det kommer frem av kalkylen på foregående side vil kostnaden for et nytt vanntett sjikt, med utgangspunkt i tallene fra B. AS være på omkring 114 545,- inkl mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har vist til at kostnadsestimatet i tilstandsrapporten var betydelig lavere enn de reelle kostnadene for totalrenovering av badet, og at eiendommen derfor ikke var i samsvar med hva kjøper kunne forvente. Subsidiært har kjøper anført at det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene som overstiger takstmannens kostnadsestimat.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at badet var fra 1964 og gitt TG 3 og at det var påregnelig med oppgraderinger. Foretaket har videre vist til rapportens forutsetninger der det fremgikk at kostnadsestimatet var et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet. Foretaket har vist til at det heller ikke var dokumentert at en enkel utbedring av baderommet ikke var mulig innenfor det angitte kostnadsestimatet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at selv om takstmannens kostnadsestimat kun var veiledende, var det i denne saken tale om et så betydelig avvik fra hva en totalrenovering av et bad normalt ville koste, at det oppgitte kostnadsestimatet fremsto som uriktig og/eller misvisende.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8, særlig grunnet misvisende opplysninger om utbedringskostnadenes størrelse knyttet til utbedring av bad.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Det er her tale om et bad som kjøper måtte regne med at kunne være fra boligens byggeår (1964). I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 3, og takstmannen opplyste at badet måtte totalrenoveres. Vi kan av den grunn ikke se at kjøper kunne ha høye forventninger til badets tilstand, og en totalrenovering av baderommet måtte dermed anses fullt ut påregnelig, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Vi finner dermed at svikt og feil ved baderommet i seg selv vanskelig kan utgjøre en mangel slik saken er dokumentert.

En samlet nemnd er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet fremholdt videre:

I denne saken har imidlertid takstmannen angitt et kostnadsestimat for totalrenovering av baderommet til "50 000 – 100 000". Takstmannens kostnadsestimat vil for den alminnelige kjøper fremstå å knytte seg til tiltakene takstmannen har oppstilt. I dette tilfellet var tiltaket opplyst å være totalrenovering av baderommet, slik at kjøper etter vårt syn kunne legge til grunn at kostnadsestimatet knyttet seg til dette. Etter overtakelse innhentet kjøper pristilbud som la til grunn at det ville koste mellom kr 283 785 og kr 350 996 å renovere badet.

I henhold til mandatet for tilstandsrapporten fremgår det at angitte utbedringskostnader kun er "et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak", at anslaget kun er gitt på "generelt grunnlag" og at det "ikke (må) forveksles med et pristilbud fra en håndverker". Det fremgår også at utbedringskostnadene kan avhenge av personlige valg og markedspris på materialer og tjenesteytere. I utgangspunktet vil takstmannens kostnadsestimat dermed kun måtte anses veiledende, og takstmannen vil som utgangspunkt heller ikke kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning. Se eksempelvis FinKN 2023-92.

I denne saken ser vi imidlertid at takstmannens estimat avviker i så betydelig grad fra hva en totalrenovering av et bad normalt vil koste, at kostnadsestimatet må anses uriktig/misvisende. Kjøper fikk ved takstmannens estimat inntrykk av at baderommet kunne totalrenoveres for mellom kr 50 000 – kr 100 000, noe vi mener at takstmannen måtte ha forstått at i utgangspunktet ikke var mulig. Takstmannens estimat fremstår etter sekretariatets oppfatning som klart uriktig for en sakkyndig, og vil være egnet til å gi et misvisende inntrykk for den alminnelige kjøper.

Vi bemerker at bakgrunnen for takstmannens angivelse av prisestimat er for å gi kjøper anledning til å vurdere omfanget av nødvendige og påregnelige kostnader ved kjøp av en bolig, og at takstmannens estimat i denne saken tvert imot er egnet til å mislede en kjøper i sin økonomiske vurdering. Det bemerkes at

takstmannen er pålagt å "gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3", jf. forskrift til avhendingslova § 2-22 andre ledd.

På denne bakgrunn finner vi at kjøper måtte påregne totalrenovering av våtrommet, men finner at kjøper kunne forvente at totalrenoveringen ville bli rimeligere enn hva som i realiteten er tilfellet. Etter sekretariatets oppfatning må størrelsen på renoveringskostnadene i denne saken dermed anses som et avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av takstmannens prisestimat, jf. avhl. § 3-2. Tilsvarende finner vi at korrekte opplysninger om påregnelige utbedringskostnader må antas å ha ville virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Slik saken er dokumentert finner vi dermed at det må anses å foreligge en mangel tilknyttet oppgitt prisestimat for totalrenovering av badet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel på dette punktet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerker:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og flertallet kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Foretakets anførsler i nemnsanmodningen med vedlegg gir ikke grunnlag for å endre flertallets materielle vurdering av saken.

Flertallet vil særlig bemerke at det fremgår av forskrift til avhendingslova § 1-4 at takstmannen "skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte". Videre heter det i forskriften § 2-22 andre ledd andre punktum at takstmannen "skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". I tilstandsrapporten side 6 og 14 er badet omtalt. Badet er gitt tilstandsgrad 3, og på side 14 heter det følgende:

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

En naturlig språklig forståelse av tilstandsrapporten er at det tiltaket takstmannen anbefaler for at badet skal tåle normal bruk etter dagens krav, er en totalrenovering. I denne forbindelse må arbeid knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk med mer dokumenteres, men det er etter flertallets syn ikke naturlig å forstå tilstandsrapporten slik at totalrenoveringen av badet kun knytter seg til utbedring av tettesjikt, våtsone og sluk. Selv om det i pristilbudet fra kjøper er medtatt enkelte utgifter som ikke kan anses å omfattes av en totalrenovering av badet i denne saken, som eksempelvis kostnader knyttet til å flytte et vindu, sne døren, samt etablering av varmekabler, er flertallet enig med sekretariatet i at kostnadsestimatet er klart uriktig og er egnet til å gi et misvisende inntrykk for den alminnelige kjøper.

Flertallet er følgelig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, da flertallet også er enig i sekretariatets innvirkningsvurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, og flertallet finner det riktig å utmåle prisavslaget skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Kravet til forholdsmessighet i bestemmelsen innebærer at forholdet mellom den nedsatte og den avtalte prisen skal tilsvare forholdet mellom verdien av eiendommen i mangelfull og kontraktsmessig stand. Fra sekretariatets vurdering av prisavslaget størrelse siteres:

I vår vurdering har vi kommet til at mangelen i denne saken utgjør avviket mellom estimerte renoveringskostnader, og de reelle renoveringskostnadene i saken. Det bemerkes imidlertid at kjøper måtte ta høyde for at takstmannens estimat kun var et anslag, og i dette ligger det at kjøper måtte påregne noe slingringsmonn fra estimatet. Utmålingen blir dermed noe skjønnsmessig.

Hva gjelder avviket i kostnadene utover påregnelig slingringsmonn, finner vi imidlertid ikke grunn til å foreta noe standardhevingsfradrag. Kjøper får riktignok et nytt badrom bygget i tråd med dagens standard, men dette ville kjøper også fått dersom totalrenoveringen hadde kostet kr 50 000 – kr 100 000 som anslått av takstmannen.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen.

Etter fradrag for egenandelen finner vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000.

Flertallet slutter seg i hovedtrekk til dette, og er enig i at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000 etter at kjøpers egenandel er trukket fra.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet kan ikke se at den sakkyndige ved tilstandsrapport har avgitt et uforsvarlig kostnadsanslag tilknyttet utbedring av boligens TG 3-bad. Det sentrale ved den sakkyndiges mandat er å synliggjøre tekniske avvik ved boligen, herunder å angi et "*forsiktig anslag*" på hva det vil koste å utbedre disse avvikene basert på "*nåværende kvalitet*" og "*registrert avvik*". De avvik den sakkyndige her har påvist synes utelukkende knyttet til badets fuktsikring, herunder slik at fuktsikringen må oppgraderes "*for å tåle normal bruk etter dagens bruk*".

Badets røropplegg og inventar mv. er slik mindretallet ser det ikke avviksvurdert her, og kan således ei heller ses å inngå i det forsiktige anslaget avgitt av den sakkyndige. Som påpekt av foretaket ved takstmann R. kan badets fuktsikring oppgraderes for å tåle dagens bruk for en kostnad på ca. kr 115 000, og den sakkyndiges forsiktige anslag noe under dette, fremstår ikke uforsvarlig lavt. Det bemerkes i denne anledning at tilstandsrapporten opererer med sjablongnivåer hvor nivået etter kr 50 000 – 100 000 er kr 100 000 – 300 000.

Mindretallet kan for øvrig være enig med flertallet i at begrepsbruken "*totalrenovering*" i tiltaksbeskrivelsen er noe uheldig, men det endrer ikke det grunnleggende premisset om at det kun er utbedring av de avdekkede avvik som skal vurderes. Det vil slik mindretallet ser det føre uheldig av sted dersom den sakkyndige skal være målbærer for forventet oppussingsbudsjett, dette til forskjell fra forventet kostnad til nødvendig utbedring av tekniske avvik. Samlet sett har mindretallet kommet til at det ikke foreligger noe rettslig relevant avvik her.

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).