

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-439

21.8.2017

Protector Forsikring ASA

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

Vond lukt – arbeid på el-anlegg og bad utført av faglært som "vennetjeneste" – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1897 ble solgt "som den er" for kr 3.530.159 inkl. andel av fellesgjeld, og overtatt av kjøper 2.1.17. I salgsoppgaven var det opplyst at badet ble totalrenovert i 2012/13 av faglærte og ved egeninnsats. Det ble videre opplyst at el-arbeidene på badet ble utført av faglærte, og at det ble foretatt en etterkontroll i 2014. Etter overtakelsen merket kjøper en vond lukt på badet og knitring fra el-anlegget, og reklamerte til selskapet. Det ble fremlagt en takstrapport som la til grunn at lukten på badet kunne skyldes at det var brukt feil lim ved oppføringen av en frittstående glassbyggersteinvegg. Det ble videre fremlagt en rapport/pristilbud for utbedring av el-anlegget. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, og at selger ikke hadde opplysningsplikt om ufaglært oppføring av glassbyggersteinveggen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 59.375 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Feilkonstruksjon av dusjvegg
2. Feil og manglende dokumentasjon for el-anlegg.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.365.000, med tillegg av andel av fellesgjeld pålydende kr 1.165.159, totalt kr 3.530.159, og overtatt av kjøper 2.1.17. Boligens byggeår ble opplyst å være 1897.

1. *Feilkonstruksjon av dusjvegg*

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "Bad":

Totaloppusset med ny membran og fliser i 2013. Lyst og romslig bad med vegghengt wc og innbygd badekar. Servant med store skuffer for oppbevaring. Mekanisk avtrekk og led-spotter i tak.

I selgers egenerklæring var det krysset av for "*Ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år. Det var videre kommentert:

Badet ble totalrenovert i 2012. Snekkerarbeid ble utført av F Snekkerservice. Bygging og maling av tak gjort av eier.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lukt fra glassbyggersteinveggen på badet, og reklamerte til selskapet. Kjøper innhentet et forslag på utbedring av forholdet fra takstmann, hvor det blant

annet fremgikk at lukten kunne være en type limlukt som kom når glassbyggersteinveggen var våt. Det ble påpekt manglende luftespalte i badedøren.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 21.875 inkl. mva., inkludert etablering av ventil i dørbladet.

Selskapet har opplyst at selger forklarte at veggen ble oppført som en vennetjeneste av en bekjent som jobbet i en flisbutikk. Det ble videre opplyst at selger ikke hadde opplevd problemer ved vond lukt på badet i sin eiertid.

2. Feil og manglende dokumentasjon for el-anlegg

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "*Ja – kun av faglærte*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider/kontroll ved el-anlegget. Det var videre oppført at arbeidet ble utført av "*SLE AS*", og kommentert:

Utførte arbeidet på våtrom i 2012. Etterkontroll av Firma I i 2014.

Etter overtakelsen registrerte kjøper knitring og lyder fra el-anlegget, og elektriker ble derfor bestilt for en gjennomgang av anlegget. I det fremlagte pristilbudet fremgikk blant annet følgende:

SIKRINGSKAP

- ikke installerte jordfeilautomater 10A, 16A, 20A – 30 mA, nå installert hovedjordfeilautomater 40A, 100mA
- ikke installert overbelastningvern 40A, 3polt
- ikke installert overspenningvern 3polt
- ikke skrevet ny kursfortegnelse

KJØKKEN

- samme kurs for oppvaskmaskin og vaskmaskin

BADEROM

- ikke installerte downlights IP44 (LED), nå installert normal downlights
- ikke installerte bryter 2polt for downlights, nå installert 1polt bryter

ANBEFALINGER:

- montering jordfeilautomater 10A, 16A, 20A – 30mA – 6 stk. (obligatorisk fra DSB)
- montering overbelastningvern 40A, 3polt – 1 stk. (obligatorisk fra DSB)
- montering overspenningvern 3polt – 1 stk. (obligatorisk fra DSB)
- skrive ny kursfortegnelse for sikringskap (beskrivelse arbeid)
- montering ny kurs (separat) for oppvaskmaskin eller vaskmaskin
- montering 1 ny jordfeilautomater for oppvaskmaskin eller vaskmaskin
- montering 6 downlights IP44 (LED)
- montering 1 bryter 2polt eller dimmer 2polt

Utbedringskostnadene ble i pristilbudet satt til kr 37.500 inkl. mva, hvorav kr 21.563 gjaldt "*total oppgradering av sikringskap*".

Selger har vist til kommentarer fra en fagperson fra HiOA, som ble fremlagt notatet/pristilbudet. Av kommentarene fremgikk det blant annet at rapporten var svakt utarbeidet, at det ikke var skilt mellom avvik, krav og anbefalinger, og at det ikke var dokumentert noen avvik fra NEK 400.

Selger forklarte at en autorisert elektriker hadde trukket kabler til eksisterende sikringer i sikringsskapet, og utført nye støpsler og spotter i 2012 som en vennetjeneste.

Selger har også fremlagt en tilsynsrapport etter kontroll av det elektriske anlegget på badet fra 2014, utført av Firma I, med følgende konklusjon:

Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger tilbakeholdt og ga uriktige opplysninger om at ufaglærte/faglærte som vennetjeneste hadde utført arbeid på badet og el-anlegget. Det ble videre vist til at det var flere feil og avvik ved el-anlegget, og at selger måtte kjenne til vond lukt fra glassbyggersteinveggen. Det ble videre vist til at manglende dokumentasjon på el-anlegg måtte likestilles med ufaglært arbeid, og at feil utførelse kunne ha fatale konsekvenser.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 59.375, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 20.4.17.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke hadde noen kjennskap til de anførte forhold, og at selger ikke hadde opplysningsplikt om at glassbyggersteinveggen ble oppført som en vennetjeneste. Det ble videre vist til at det ikke var sannsynliggjort at det i det hele tatt forelå feil ved el-anlegget og at manglende opplysning om arbeid på el-anlegget av autorisert elektriker som vennetjeneste uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Når det gjelder luktproblematikken på badet, kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Det vises i denne forbindelse til at en opplevelse av lukt er subjektivt. Det kan variere fra person til person hvor plagsom en lukt oppfattes. Nemnda kan ikke legge til grunn at problemet har en slik karakter og et slikt omfang at det skulle ha vært opplyst om dette etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder oppføringen av glassbyggersteinveggen (dusjveggen), kan ikke nemnda se at selger hadde opplysningsplikt om at denne var oppført ved egeninnsats. Glassbyggersteinveggen fremstår som en enkel konstruksjon, og nemnda kan ikke se at oppføringen forutsetter særlig fagkunnskap eller arbeid hvor slik kompetanse er påkrevd ved lov eller forskrift. Uansett bemerker nemnda at det i egenerklæringsskjemaet var opplyst om at det var gjort arbeider på badet ved egeninnsats. Det fremgikk ikke uttrykkelig av egenerklæringsskjemaet at selve glassbyggersteinveggen var satt opp ved egeninnsats, men dette må anses omfattet av opplysningene i egenerklæringsskjemaet.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på disse punktene.

Når det gjelder anførselene om feil og manglende dokumentasjon for el-anlegget, kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var feil på el-

anlegget, jf. avhl. § 3-7. Slik saken er forelagt nemnda, er det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger konkrete feil eller avvik ved el-anlegget.

Spørsmålet er imidlertid om selger hadde opplysningsplikt om at en faglært elektriker, som en vennetjeneste i 2012, hadde trukket kabler til sikringsskapet samt installert nye støpsler og spotter. Det foreligger ikke dokumentasjon for disse arbeidene. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene for oppgradering av sikringsskapet med dokumentasjon utgjør totalt kr 21.563 inkludert merverdiavgift.

Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til spørsmålet om selger hadde opplysningsplikt om at disse arbeidene var utført uten at det forelå dokumentasjon. Nemnda har vært i tvil, men er kommet til, slik denne saken ligger an, at forholdet uansett ikke har virket inn på avtalen. Det vises til at det ikke er bestridt at arbeidene er utført av en faglært elektriker, og det er ikke sannsynliggjort at det foreligger noen mangler ved arbeidet. Elektrikerarbeidene ble utført i selgers eiertid og omtrent fire år før salget av leiligheten, og selger hadde følgelig en egeninteresse i at arbeidene var forsvarlig utført. Nemnda viser også til at de aktuelle elektrikerarbeidene kun gjelder deler av el-anlegget i leiligheten. Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrikerarbeidene som er gjort på badet. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).