

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-573

3.10.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved el-anlegg og bad — ufaglært arbeid — avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

Kort tid etter overtakelse av en enebolig fra 1960 i Fredrikstad, oppdaget kjøper feil ved både det elektriske anlegget, bad og avløpsrør. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ettersom arbeidene som var utført bar preg av å være utført av ufaglærte. Uansett forelå det etter kjøpers syn en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste blant annet til at flere av feilene måtte ha vært synlige, jf. avhl. § 3-10, samt at arbeidene var utført av faglærte, og at kjøper uansett hadde fått flere forventningsdempende opplysninger i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 356.796, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved el-anlegg, bad og avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1960 i Fredrikstad kommune, ble markedsført med en beliggenhet i et populært og barnevennlig område. Prisantydning var kr 2,3 mill. I forbindelse med salget, ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 565.500 tilsvarende 26 % av teknisk verdi på boligen.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen fra 2002.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,15 mill. ved kjøpekontrakt datert den 25.2.14. Overtakelse fant sted den 31.5.14.

De enkelte mangelsforholdene vil i det følgende bli behandlet hver for seg før det til slutt gjøres en samlet vurdering etter avhl. § 3-9 andre punktum.

1. Elektrisk anlegg

I verditaksten ble det opplyst at selger hadde utført overflateoppussing av alle rom i perioden 2002 til 2014. Selger hadde også oppført et tilbygg og innredet loftet. Videre var kjøkkenet fra 2004, varmepumpe var blitt montert i 2012 og garasjen hadde nyere leddport med portåpner. Boligen hadde både skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet hadde automatsikringer, som var blitt byttet i nyere tid, men arbeidet fremsto som ufagmessig.

I egenerklæringen opplyste selger at sikringsskapet var blitt byttet i 2013. Selger svarte følgende på hvem som hadde utført arbeidet: "Bytte jobb. Privat." Selger opplyste videre at det manglet samsvarserklæring, at en tidligere carport i kjelleren var blitt bygd inn samt at tilbygg ikke var byggemeldt.

Etter overtakelsen ble det elektriske anlegget i boligen kontrollert, og det ble avdekket til sammen 91 feil ved anlegget herunder manglende dokumentasjon, feil ved sikringsskap, løse ledninger, defekte deksler og brytere samt at kabel til baderomsvifte, som var fjernet, ikke var avsluttet på forskriftsmessig måte. Videre ble det uttalt at store deler av installasjonen i boligen bar preg av ufaglært utførelse samt at denne var skiftet innenfor de siste 10-12 år. Kjøper betalte kr 8.697 inkl. mva. for kontrollen.

Ved brev datert den 19.6.14 fra det lokale El-tilsynet, fikk kjøperne frist til den 18.6.14 for å utbedre feilene ved det elektriske anlegget.

Kjøperne innhentet pristilbud på utbedring på kr 154.875 inkl. mva. Dette inkluderte nytt inntak og sikringsskap samt 80 punkter brytere, kontakter og lyspunkt samt 30 halogen spotter.

Selger opplyste i telefonsamtale med selskapet at han ikke husket navnet på elektrikerens som utførte arbeidene. Selger opplyste senere at han ikke hadde utført annet arbeid på det elektriske anlegget enn ved sikringsskapet. Dette arbeidet var gjort som en byttejobb som det opplyst ved salget. Videre opplyste selger at downlightsene var blitt montert av tidligere eier.

Kjøper innhentet pristilbud på ny himling i gang og stue på kr 30.000. Kjøper mottok faktura fra elektriker på kr 98.625 inkl. mva. Kjøper viste til at 28 spotter i boligen var feilmontert. Merknadene knyttet til dette var foreløpig estimert til kr 30.000.

Kjøper innhentet en uttalelse fra nabo, som oppga at det var broren til selgers kone som hadde utført arbeidet med det elektriske anlegget.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at det var utført ufaglært arbeid på større deler av det elektriske anlegget som selger kjente eller måtte kjenne til.

Selskapet anførte at flere av de påberopte manglene ikke utgjorde noen mangel da kjøper hadde fått opplysning om forholdet samt at forholdene var synlige, jf. avhl. § 3-10. Dette gjaldt særlig feil på kontakter, brytere og sikringsskap. Uansett mente selskapet at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger ikke hadde hatt problemer med anlegget i sin eiertid samt at arbeidet, som var gjort på anlegget i selgers eiertid, var blitt utført av en pensjonert elektriker som en byttetjeneste.

2. Bad

I verditaksten ble det opplyst at badet var blitt pusset opp i 2004 og at det var blitt utført med smøremembran. Viften på badet fungerte ikke og varmekablene fungerte dårlig grunnet plasseringen av termostaten. Videre ble det opplyst at det var sprekker og løse fuger på fliser mot terskel grunnet montering mot trevirke.

I egenerklæringen, svarte selger "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til feil på badet samt om det var blitt utført arbeid på badet i løpet av de siste fem år. Spørsmålene knyttet til badets tettesjikt ble ikke besvart.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen skader på flisene på badet.

I skaderapport fra takstmann ble det oppgitt at årsaken til feil ved fliser var ustabil gulvkonstruksjon, og at det ble avdekket manglende membran rundt rørgjennomføringer. Etter takstmannens vurdering, bar badet preg av å ha blitt bygget med manglende forståelse for konstruksjon og membranløsninger. Utbedringskostnader ble oppgitt til kr 148.250 inkl. mva.

Selger opplyste i telefonsamtale med selskapet at han pusset opp badet ved egeninnsats.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har i hovedsak vist til at selger kjente til eller måtte ha kjent til at ufaglærte hadde utført arbeid på badet.

Selskapet anførte at kjøper ikke kunne påberope seg feil knyttet til varmekabler og fuger da kjøperne hadde fått risikoopplysninger knyttet til disse forholdene uten at kjøper hadde undersøkt årsaken til feilene. Kjøper hadde da overtatt risikoen for at feilene kunne vise seg å være mer omfattende. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger ikke hadde hatt problemer med badet samt at dette var pusset opp for ca. 10 år siden. Selskapet påpekte at selgers egeninnsats kun hadde bestått i legging av fliser som ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt.

3. Avløpsrør

I verditaksten ble det opplyst at boligen innvendig hadde avløpsrør av PVC og soil og at røranlegget ikke var faglig vurdert.

Etter overtakelsen ble det avdekket at badets avløpsrør ikke var forskriftsmessig tilkoblet boligens avløpsrør i kjelleren. Utbedringskostnader ble angitt kr 18.250 inkl. mva.

Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at arbeidet ikke var utført forskriftsmessig.

Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7.

4. Vesentlig mangel? – avhl. § 3-9 andre punktum

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde mer enn 13 % av kjøpesummen samt at feilene ikke var forventbare, hadde stor farepotensiale og skyldtes ufaglært arbeidsinnsats.

Selskapet anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til at kjøper hadde fått forventningsdempende opplysninger om både sikringsskapet og badet. Kjøper kunne etter selskapets syn ikke forvente annet enn at det elektriske anlegget, badets underliggende bygningskomponenter og avløpsrør var fra byggeår, og at det var påregnelig med kostnader til oppgraderinger og utskiftninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved det elektriske anlegget, badet og avløpsrørene, jf. avhl. §§ 3-7 og § 3-9 andre punktum.

Avhl. § 3-9 andre punktum inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Hvorvidt det foreligger en mangel etter bestemmelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 356.796 inkludert kostnader til el-sjekk, jf. kjøpers brev av juni 2017. Utbedringskostnadene tilsvarer i overkant av 15 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det elektriske anlegget, bemerker nemnda at selger i egenerklæringsskjemaet kun hadde opplyst at det var utført arbeider på sikringsskapet i selgers eiertid. Det var også gitt enkelte risikoopplysninger knyttet til det elektriske anlegget. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at det også er utført andre arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid uten at selger kan huske hvem som har utført arbeidene. Basert også på opplysningene i rapporten som er innhentet fra kjøper, hvor det fremgår at anlegget bar preg av ufaglært utførelse, finner nemnda det sannsynliggjort at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte i selgers

eiertid. Det foreligger følgelig på dette punktet en opplysningsmangel etter avhl. § 3-7, og uansett må dette forholdet hensyntas i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. I denne forbindelse bemerker nemnda at ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget kan medføre risiko for skade på liv og eiendom, og det ble sendt bekymringsmelding til det lokale el-tilsynet av elektrikeren som kontrollerte anlegget etter kjøpers overtakelse av eiendommen. Slik nemnda ser det, er det dokumentert at det foreligger klare kvalitative mangler ved det elektriske anlegget.

For så vidt gjelder badet, var det ved salget opplyst at dette var pusset opp i 2004 og utført med smøremembran. Det var også opplyst om at viften på badet ikke fungerte samt at varmekablene fungerte dårlig. Videre var det opplyst at det var sprekker og løse fuger på fliser mot terskel. Nemnda bemerker at selger, etter at kjøper hadde overtatt boligen, har opplyst at flisene på badet er lagt ved egeninnsats, noe som er en opplysning det skulle ha vært informert om ved salget, jf. avhl. § 3-7. Legging av fliser på badet er, etter nemndas skjønn, ikke enkle og kurante bygningsarbeider som det ikke var opplysningsplikt om. Videre er det dokumentert at det manglet membran rundt rørgjennomføringer.

For så vidt gjelder avløpsrørene, kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, men forholdet hensyntas i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i vurderingen særlig sett hen til manglene ved det elektriske anlegget og den risiko disse kan innebære, samt det forhold at det er utført arbeider både på det elektriske anlegget og badet av ufaglærte uten at det er opplyst om dette.

Det må ved fastsettelsen av prisavslaget gjøres et fradrag for forlenget levetid, standardheving og de forhold som det var opplyst om ved kjøpet, noe også kjøper har erkjent. Nemnda bemerker at slik prisavslagskravet er dokumentert av kjøper, er det noe utfordrende å avklare hva de enkelte kostnadselementene knytter seg til. Både når det gjelder badet og det elektriske anlegget, var det ved salget opplyst om enkelte mangler. Kostnader som knytter seg til disse forhold skal ikke medregnes i prisavslaget. Videre var det synlig for kjøper ved salget at det var mangler ved enkelte støpsler, deksler og løse ledninger. Heller ikke kostnader til disse forhold skal medregnes i prisavslaget. Videre var det opplyst at badet var pusset opp i 2004, og også for badet var det påregnelig med utgifter til oppgradering. Når det gjelder avløpsrørene, må det legges til grunn at kjøpers forventning til disse var at de var fra boligens byggeår og at det var påregnelig med utgifter til oppgradering.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 120.000 pluss forsinkelsesrenter. Krav om forsinkelsesrenter ble sendt 16.9.14. Prisavslaget inkluderer utgifter til el-sjekk.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).