

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-361

6.5.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

6 år gammelt bad – TG 2 – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. samt fellesgjeld på kr 531 559, og overtatt av kjøper den 5.7.18. Ved salget ble baderommet bl.a. omtalt som "nytt", "helt nytt", "totalrenovert" og "oppusset" i 2012. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var foretatt en fullstendig fornying av bl.a. sluk, membran, el-anlegg og røropplegg på baderommet. Det ble også funnet diverse andre el-feil i leiligheten. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar. Det oppsto også uenighet mellom partene om hvilke fagkyndigvurderinger som skulle legges til grunn ved mangelsvurderingen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 424 773, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad og el-anlegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1939. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Baderom oppusset i 2012 og innredet med servant innredning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Flislagt gulv. Fliser på vegger og malte himlingsplater. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv og downlights i tak.

...

- God standard.

- Nytt kjøkken og bad, samt oppussede overflater i 2012.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Normal standard i forhold til alder på bygningsdeler. Leiligheten ble oppusset i 2012, kjøkkeninnredning fra 2012 og baderom oppusset i 2012. Noe oppussing må påregnes.

...

Baderom oppusset i 2012 og innredet med servant innredning, dusjhjørne og vegghengt wc. Flislagt gulv. Fliser på vegger og malte himlingsplater. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter Surveymaster fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Det mangler tilluft. Det anbefales å etablere luftespalte i dørblad for bedre utlufting. Krakelering på servant, løsnet maling på hylle. Begrenset fall til sluk. TG:2

...

Elektriske anlegg TG:1

Automatsikringer plassert i skap.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid leiligheten siden 2010, og bebodd denne siste 12 måneder før salget. I skjemaet opplyste selger videre at hun ikke var kjent med feil på baderommet, men at det var utført arbeid:

Totalrenovering/puss opp

...

Hely nytt bad

På spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyhet"* hadde selger bemerket:

Hely nytt

Det ble opplyst at alt arbeidet var utført av faglærte, og presisert

M L byggefirma med rørleggerfirma

I skjemaet ble det om el-anlegget opplyst at *"Det meste er byttet ut gjennom boligbyggelaget fellesgjelden"*.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 050 000 ved kjøpekontrakt datert 28.6.18, og overtatt av kjøper den 5.7.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved bad og el-anlegg.

Takstmann M. ble engasjert. Fra hans rapport datert 17.7.18 hitsettes:

Mugg oppdaget bak tapet i gang. Vurderes som svikt/avvik.

...

Mugg oppdaget bak rør i dusjsone. Glassfibertapet er godt synlig da det ikke er flislagt i dette området. Det er ingen antydning til membran verken på vegg eller gulv. Fliser er lagt rett på glassfibertapet. Sisternen er montert rett i konstruksjonen uten fuktsikring eller waterguard. Det er heller ikke dreleshull under toalett kassen. Det er ingen antydning til membran i sluk. Det er heller ikke tilstrekkelig med helling på badet. Dette badet burde rives og bygges opp på nytt. Alle som har pusset opp ett bad eller to med tapet som gammel overflate vet at limstoffene bak tapeten danner sopp og mugg, noe som ikke alltid er mulig å se på overflaten. Tapet fjernes alltid før man pusser opp et bad. Det er heller ikke mulig å flislegge et baderomsgulv på 2,5 m2 med 30x60cm fliser og oppnå tilstrekkelig fall. Det mangler også silikon/mykfuger i alle hjørner. Vurderes som svikt/avvik.

...

Kostnadsanslaget er beregnet til kr 226 687,50 inkl. mva. og må anses som omtrentlig kostnad for utbedring. Det er ikke tatt stilling til erstatningsspørsmålet. Kostnadsanslaget må anses som veiledende og omtrentlig, avvik kan forekomme.

Da kjøper oppdaget avvik ved el-anlegg ble el-takstmann S. engasjert. Fra hans rapport av 29.10.18 fremgikk bl.a. at:

Kursopplegg

Utførelse i sikringsskap er svært mangelfullt, det er i alt 2 forbruks kurser i anlegget, på forhåndsvs 20 Ampere og 16 Ampere, i tillegg er hovedsikringen (OV) noe i det minste laget om det skulle vært slik salgsdokumentasjonen sier.

Kjøkkenet som opplyses fra 2012 skulle hatt et stikk til hvert eneste utstyr som krever det,

...

Sikringsskap

Samleskinne mangler godkjent avslutning, ledemateriale er skadet og det ses spor til at det er benyttet feil verktøy for slikt formål, det er forøvrig også avisolert for mye enn hva det skal være.

...

Varmekabel

Ettersom badet informeres som "nytt i 2012" iht salgsdokumentene, legges dette inn som forbehold at dette faktisk er tilfelle. Når dette befares viser det til at termostat har en helt annen årgang enn 2012.

Termostat ble produsert i starten av 1995, varmekabel ser ut til å være i samme tidsepoke som termostaten, for øvrig ser den resterende installasjonen i badet ut å være fra samme tidsepoke som overnevnte. Varmekabel ligger under ferdig vegg som lager varmekabler, varmedelen av varmekabelen skal ikke ligge under her

...

Downlights

Ikke godkjent kabel til forutsatt bruk, produsenten har testet utstyret med annen type kabel, dersom annen kabel blir brukt er ikke dette iht produsentens anvisninger og deres samsvarserklæring. Deres garanti er ikke lenger gjeldende Jf FEL § 36 Flere av downlightsen er umulige å demontere da det ikke er tatt korrekte hull som det alltid poengteres i produsentens anvisning, da punktene ikke lenger er tilgjengelig for ettersyn og prøving bryter det med forskriften Jf FEL § 17

...

Generelt

Installasjonen bærer preg av å være svært lite fagmessig utført, det er brannfarlige forhold i store deler av installasjonen og det er ikke installert for å opprettholde et forsvarlig elsikkert formål slike både lov og forskrift krever. Skjulte bokser der stikkontakter og brytere blir montert har blitt demontert slik at den påkrevde brannsikre egenskapen bortfaller.

...

Stue/soverom: Kabler går bak listverk og er montert direkte i bygningskonstruksjoner, denne type kabel (PR) som ikke er godkjent for dette formål.

...

...

El-takst (avrundet) 70.000,-

Bygg koordinator (10%) (avrundet) 7.000,-

Avfall og deportering (10%) (avrundet) 7.000,-

Utflytting og lagring av møbler grunnet støv og tilgang for håndverkere 10.000,-

Tot u/MVA (avrundet) 94.000,-

MVA (avrundet) 23.500,-

Leie av bopel 2 mnd a 15.000,- 30.000,-

Tot (avrundet) 150.000,-

Selskapet engasjerte deretter sin interne takstmann O. som befarte leiligheten. I hans rapport av 25.10.18 het det bl.a. at:

Det er opplyst i salgsprospektet at bad/ WC er oppusset i 2012, men dette er ikke gjort fagmessig siden det ikke er tettet rundt rørgjennomføringene og i dusjonen bak de gamle vannrørene er det synlig glassfibertapet som flissjiktet er limt direkte på. Sluket ble høyst sannsynlig ikke skiftet i 2012 og det er ingen klemring, så ved en tilstopping i avløpsrøret vil det oppstå en vannlekkasje mot underliggende etasjer. For å sikre underliggende konstruksjoner må det monteres nytt sluk som må gulvet pigges opp rundt sluket for å skifte til et sluk med klemring og på veggene må fliser og glassfiberstrien fjernes slik man kommer inn på murveggene. Samlet har badet flere mangler som tilsier at det mest hensiktsmessige er å bygge badet opp

fra grunn med nytt sluk og plassere sisternen til toalettet innenfor det vanntette sjiktet eller montere lekkasjestopper i eksisterende kasse.

...

På bakgrunn av ufagmessigheter ved utførelsen av badet anbefales det at det badet bygges opp fra grunn, selv om det foreløpig ikke er avdekket noen pågående lekkasjer.

...

Undertegnede hadde ved sin befaring med B(...) AS og underleverandører for gi et pristilbud, og det i tillegg innhentet tilbud fra S(...) AS i etterkant av tilbudet B(...) AS grunnet prisforskjellene mellom kjøpers kostnadsoverslag og pristilbud fra B(...) AS. Begge tilbudene vedlegges rapporten men undertegnede legger laveste utbedringkostnad til grunn.

B AS – kr 252 753,- eks. mva.

S AS – kr 219 819,- eks. mva.

Selskapet engasjerte også en egen el-takstmann, H., som i sin rapport uttalte:

I grove tall kan vi regne: 6 stykk downlights og spoter/ og til sammen et antall av 10 punkter bestående av brytere/ bokser/ stikkontakter og termostater, samt detaljene i sikringsskapet. Det er nå – per 22/9-2018 – opplyst meg at badet må renoveres, rent byggeteknisk. Det er derfor lagt inn ekstra kostnader til elektro i dette oppsettet (V2)

...

Sum eks. mva. 35 305.

I kommentar til selskapet har selger fastholdt at hun ikke var kjent med de påreklamerte forhold. Det ble bl.a. vist til at arbeidene ved badet var utført av fagfolk, og at avvik etter el-tilsyn i hennes eiertid var utbedret.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at de synlige avvikene skulle vært avdekket i tilstandsrapporten, at selger var kjent med at arbeidene utført på badet var ufagmessige, at det ble gitt uriktige opplysninger om at membran og sluk var skiftet, og at badet var nytt. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 424 733, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet viste bl.a. til at kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke kunne forvente at badet var helt nytt i 2012.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Ved utmålingen etter avhl. § 4-12 la sekretariatet rimeligste pristilbud innhentet av takstmann O. og el-takstmann H. til grunn.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har i saken anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til følgende i sin vurdering:

Vi har kommet til at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt. I vurderingen har vi bl.a. vektlagt at kjøpers forventning var et nytt bad, utført av fagfolk. Badet var på salgstidspunktet 6 år. Feil og funksjonssvikt som avdekket i denne saken er dermed upåregnelig. I tilstandsrapporten er det vist til mindre feil ved badet som manglende luftespalte, krakelering på servant og løsnet maling på ei hylle og begrensede fallforhold. Vi antar at disse avvikene er begrunnelsen for at baderommet er gitt TG:2. På tross av dette kan vi ikke se at helt grunnleggende feil ved sluk, membran og rørføringer med den følge at badet må totalrenoveres, fremsto forventbart for kjøper. De påpekte avvikene må imidlertid hensyntas i utmålingen. Vi har for øvrig kommet til at feilene på el-anlegget er relevante avvik, og må dermed medtas som mangel under bestemmelsen.

Nemnda slutter seg fullt ut til denne vurderingen både for så vidt gjelder badet og el-anlegget. De avdekkede manglene anses helt upåregnelige ut fra de opplysninger som fremkom i salgsdokumentene. Etter en helhetsvurdering har derfor også nemnda kommet til at både det kvantitative og kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å gå inn på om det også foreligger mangler som følge av opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda kommet til at det er naturlig å ta utgangspunkt i pristilbud fra bygningsfirma S. for så vidt gjelder badet (kr 274 773 inkl. mva.) og prisestimat fra el-takstmann S. for så vidt gjelder el-anlegget (kr 150 000 inkl. mva., men uten snekker- og malerarbeider). Nemnda mener videre det må gjøres et visst standardhevingsfradrag, særlig for el-anlegget. Samlet sett har nemnda kommet til at beløpet bør settes noe høyere enn det sekretariatet har lagt til grunn, og setter prisavslaget til kr 300 000 inkl. mva., i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helen Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).