

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-541

1.7.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Bad – opplyst om *"tilfredsstillende dokumentasjon"* – forskriftsstridig strømuttak på bad – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i en bygård oppført i 1912 i Oslo, ble solgt "som den er" for kr 9,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.1.18. Leiligheten var pusset opp *"de siste år"* og badene var fra 2016. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var *"fremvist tilfredsstillende dokumentasjon for utførelse"* av bad. I salgsoppgaven ble det opplyst at et vaskerom naturlig delte av leiligheten, og at den minste delen ble brukt som praktikantdel med adkomst fra baktrapp. Etter overtakelsen oppdaget en elektriker at stikkontakt for vaskemaskin på badet i "praktikantdelen" var plassert forskriftsstridig nærme dusjen. Konsekvensen ved bruk ville være fare for liv og helse. Kjøper innhentet en rapport hvor det ble lagt til grunn at bruk av vaskemaskin krevde utbygging av badet, prissatt til kr 180 000. Selskapet innhentet en rapport som la til grunn at det ved diverse tilpasninger kunne benyttes vaskemaskin på badet, til en kostnad på ca. kr 10-15 000. Kjøper anførte at det i tilstandsrapporten var gitt uriktige opplysninger om badet som sådan og om *"tilstrekkelig dokumentasjon"*, samt at forholdene uansett utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 199 889, krav om juridisk bistand kr 48 419, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad/el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms leilighet på 125 kvm. i Oslo i et bygg oppført i 1912.

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

Svært attraktiv og lekker leilighet (...). Leiligheten er pusset opp de siste år og fremstår meget flott og med mange bruksområder.

...

Vaskerommet "deler" naturlig av resten av leiligheten som inneholder soverom, kjøkken med spiseplass og baderom. (..) Denne "delen" har selger benyttet som praktikantdel med adkomst fra baktrapp.

...

Bad 2

Gulv med underliggende foliemembran påstøp, varmekabler og fliser. Vegger med våtromsplater, smøremembran, malt murpuss og fliser. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjbatteri og dusjgarnityr. Badet er fra 2016.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende om badet:

Tilstandsvurdering: Badet er fra 2016. Fremvist tilfredsstillende dokumentasjon.

Det er utført enkelt fuktsøk og visuelle undersøkelser i vegg mot dusjen fra tilstøtende rom, og det ble ikke registrert unormale utslag.

Ingen avvik observert.

Det ble gitt følgende beskrivelse av el-anlegget i tilstandsrapporten:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er fremvist tilfredsstillende dokumentasjon for utførelse. Takstmannen opplyser om at det elektriske anlegget ikke er vurdert, kun beskrevet. Ønsker man en teknisk vurdering av anlegget skal dette utføres av en sakkyndig elektrofagmann/ el-takstmann.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 490 000 ved kjøpekontrakt datert 30.1.18. Boligen ble overtatt av kjøper 7.3.18.

Kort tid etter overtakelsen ble kjøper informert av elektriker om at badet i "hybeldelen" var forskriftsstridig idet en stikkontakt var montert i dusjsonen. Elektrikeren demonterte stikkontakten og blendet denne som et midlertidig sikringstiltak.

Elektrikeren skrev i notat datert 28.5.18 følgende:

Avstand fra stikkontakt til dusjhode er her innenfor sone 0/1 å regne da det kun er et forheng foran dusjen. Det er tydelig avsatt plass til vaskemaskin under den aktuelle stikkontakten, men iht NEK 400:2014 Kan ikke slikt utstyr plasseres i denne sonen. (..)

Konsekvensen for å ha slikt utstyr plassert denne sonen vil kunne medføre direkte fare for liv og helse.

Kjøper reklamerte over forholdet den 31.5.18, og ba samtidig om at selger oversendte samsvarserklæringer for elektriske arbeider og dokumentasjon på arbeid utført i våtrom.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport/notat fra firma K. datert 28.6.18. På badet var det opplegg til vaskemaskin i området hvor den forskriftstridige kontakten var plassert. Rapportskriver vurderte det slik at det ikke var mulig å plassere en vaskemaskin slik badet fremsto, og foreslo at badet ble utvidet (ca. 60 x 60 cm) for å kunne benytte vaskemaskin i rommet. Kostnadene for å utvide badet og legge til rette for vaskemaskin ble satt til kr 180 000.

Selger la fram samsvarserklæring/faktura for arbeider på det elektriske anlegget fra firma E., fakturaer for rørleggerarbeid fra firma S. og for montering av toppmembran fra firma P.

Selskapet fremla en vurdering fra rådgivende ingeniør i elektroteknikk Å., hvor det ble redegjort for at enkelte type vaskemaskiner kunne plasseres i den aktuelle avstanden til dusjen. I tillegg måtte stikkontakten byttes ut med fast tilkoblet boks med strekkavlaster og vaskemaskinen måtte 10 cm opp fra gulvet. Videre ble det beskrevet en løsning for at maskinen skulle være spenningsløs ved vedlikehold:

For å kunne gjøre vedlikehold på maskinen i henhold til anbefalinger fra produsent (rengjøring av filtre ol.) må støpsel tas ut av stikkontakt.

Intensjonen er at det skal være en spenningsløs maskin når bruker utfører arbeidet. Dette ivaretas ved at det monteres en trådløs styrt 2-pol aktuator/bryter i koblingsboksen. Bryter (denne er trådløs) for å slå av og på kan fritt plasseres etter eiers ønske og i henhold til gjeldende regelverk.

Ingeniør Å. skal ifølge selskapet ha gitt selskapet et grovt anslag for utbedringskostnader på mellom kr 10-15 000.

Kjøper innhentet deretter en vurdering av dette løsningsforslaget fra el-takstmann B. Han bekreftet at løsningen var praktisk mulig, men stilte spørsmål ved om den var i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), særlig § 16. Fra vurderingen gjengis:

Det er helt korrekt som Å skriver at dette KAN gjøres – Passende spørsmål blir dermed: Hvor MANGE er det som innretter seg slik for å kunne bruke en vaskemaskin (?) Og - er det normalt å forvente at en alminnelig forbruker skal kunne vite/finne ut av dette – og deretter gjøre installasjonen av sin vaskemaskin på den måten Å her beskriver?

...

Det er ikke opp til meg å tolke det juridiske i dette – Men gitt min erfaring med 42 år i elektrobransjen tillater jeg meg å påpeke at jeg hittil – etter anslagsvis 20 000 besøk ute hos ulike kunder/anlegg – enda IKKE har sett en slik løsning som Å her presenterer/foreslår.

Det er antakelig noen gode grunner for det.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Kjøper viste til at badet ikke kunne anses å ha tilfredsstillende dokumentasjon, slik det ble opplyst om ved salget. Videre anførte kjøper at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til utbedringskostnadenes størrelse, samt at det gjaldt sikkerhetsmessige feil med stort skadepotensiale.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 180 000 og utgifter til elektriker med kr 2 625. Videre krevde kjøper erstattet utgifter til fagkyndige på til sammen kr 17 264, jf. avhl. § 7-1 første ledd. I tillegg kreves forsinkelsesrente beregnet fra påkrav den 5.7.18, samt kostnader til juridisk bistand på kr 48 419.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger og at det heller ikke forelå noen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det fremgikk av tilstandsrapporten at takstmannen ikke var elektriker, og at el-anlegget ikke ble vurdert. Utbedringskostnadene var uansett for lave til å kunne ha virket inn på avtalen, eller til å utgjøre en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og bemerket at opplysningen i tilstandsrapporten ikke var tilstrekkelig konkret. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., uavhengig av hvilken utbedringskostnad som ble lagt til grunn.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at en stikkontakt var montert forskriftsstridig for nær dusjsonen. De uriktige opplysningene gjelder takstmannens omtale av badet i tilstandsrapporten. Både under punktet om badet og det elektriske anlegget er det opplyst om at det er "*fremvist tilfredsstillende dokumentasjon*". I lys av den forskriftsstridige monteringen blir det spørsmål om disse opplysningene er å anse som uriktige etter avhl. § 3-8.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Opplysningen om "*tilfredsstillende dokumentasjon*" ble ikke ansett å ha noe entydig innhold og hva som er "*tilfredsstillende*" har et visst preg av skjønn. Selv om det kunne være noe uheldig at takstmannen brukte uttrykket "*tilfredsstillende dokumentasjon*", var sekretariatet tvilende til at opplysningen var så spesifikk i forhold til omfanget av dokumentasjon at det var naturlig å anse den som uriktig etter avhl. § 3-8. Det ble vist til FinKN-2019-183, som gjaldt et forhold hvor megler

på forespørsel hadde opplyst at selger hadde "*papirer på bad*" mv. Dette ble ikke ansett som noen uriktig opplysning.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er uheldig at takstmannen har brukt ordet "*tilfredsstillende*" for den dokumentasjon han fikk seg forelagt om det elektriske anlegget. Det fremgår imidlertid gjentatte steder i tilstandsrapporten at takstmannen ikke har vurdert el-anlegget, kun beskrevet det. Forbeholdet er dessuten inntatt rett etter opplysningen om den tilfredsstillende dokumentasjonen. I tillegg har takstmann under el-anlegget presisert at den tilfredsstillende dokumentasjonen gjelder "*utførelsen*". Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at den angitte opplysningen fra takstmannens side ikke kan forstås slik at takstmannen innsto for at badet på befaringstidspunktet tilfredstilte alle forskriftsmessige krav.

Formuleringene må i stedet forstås slik at takstmannen selv oppfattet de fremlagte papirene fra selger som tilfredsstillende, men at han klart presiserte og tok forbehold om at han ikke hadde elektrofaglig kompetanse til å vurdere dette nærmere. Heller ikke for øvrig kan det ses å foreligge uriktige opplysninger, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan nemnda i sin helhet tiltre sekretariatets vurdering av at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Beløpet på kr 180 000 kan vanskelig ses å oppfylle det kvantitative elementet, og selv om mangelens art har en sikkerhetsmessig dimensjon, er dette ikke tilstrekkelig til at det kvalitative elementet kan anses oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).