

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-563

4.7.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – uriktig alder på varmekabler – bad opplyst å være iht. "dagens normer" – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1910 ble solgt "som den er" i 2017. Boligen hadde en prisantydning på kr 2,99 mill. Ved salget ble det opplyst at badet ble totalrenovert i 2016 av faglærte, og selger opplyste at badet var bygget *"etter de beste metoder og brukt de optimale produkter til dagens normer og krav"*. Selger oppga videre at det ikke hadde blitt utført arbeid på el-anlegget i selgers eiertid. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget, og takstmann påpekte at anlegget bar preg av ufaglært arbeid, og anbefalte at dette ble byttet ut i sin helhet. Det ble videre avdekket at varmekablene ikke var skiftet ved renoveringen av badet. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget. Saken reiste videre spørsmål om det var gitt uriktige opplysninger om badet. Selskapet avviste kravet og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om badet og varmekablene, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 164 709.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av feil ved el-anlegg og bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1910.

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

Varmekabler i hall og på baderom (..)

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Renovert baderom 2016 (..) vann og avløpsrør ca 1997

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter til isolasjon, inneklima og miljø er strengere enn de som gjaldt da denne bolig ble oppført, og det må derfor påpekes et avvik iht dagens standard.

I selgers egenerklæringsskjema har selger svart "ja" på spørsmålet *"Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene f.eks. sprekker, lekkasje, råte lukt eller soppskader?"*, og selger har bemerket *"Totalt renovert i 2016"*. Det var videre opplyst at arbeidene utført på badet ble utført av faglærte, *"HH AS, Sandefjord"*. Under punktet *"Redegjør for hva som er gjort og når"* bemerket selger:

Badet ble bygget opp etter de beste metoder og brukt de optimale produkter til dagens normer og krav.

Selger svarte "nei" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (..)?" På spørsmålet "Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer (..)?" har selger svart "nei".

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende:

Bad

Beskrivelse: Renovert baderom fra 2016, utført av fagfolk. Gulv med avretting/påstøp og flis. Terskel med antatt bakenforliggende membran.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Fliser og fuger ser bra ut og det ble med fuktindikator ikke målt fuktighet i sprutsone eller ved servant/wc. Det er tilfredsstillende fall til sluk under møbel og lokalt fall til sluk i dusjen. Sluk er vurdert og det ble ikke observert membran, men i mange tilfeller er sluk vanskelig å bekrefte oppbygging av. Avløp fra servant med ikke 5 cm oppkant membran iht forskrift.

Manglende oppkant membran med TG 2.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringsskap i 2. etasje med 50 Amp hovedsikring og skrusikringer samt automatkurser til lys og varme. Nytt hovedinntak ca 2007 ifølge eier.

Tilstandsvurdering: El-skap og anlegget generelt er ikke vurdert pga manglende kompetanse og det settes ingen tilstandsgrad. Visuelt ser det forøvrig bra ut, men alder på deler av anlegget tilsier at oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøper forklarte at de kort tid etter overtakelsen oppdaget avvik ved el-anlegget i forbindelse med at kjøper koblet ut en sikring. Kjøper har forklart følgende:

Noen av de omfattende feilene og manglene ble oppdaget da jeg skulle koble ut en sikring for 2.etg og ble oppmerksom på at et stikk var tilkoblet teknisk kurs komfyr. På denne kursen var også varmtvannstank i kjeller og kjøleskap tilkoblet via vanlige stikk. Kursen var sikret med 25 amper sikring. På de andre eldre sikringene i sikringsskapet var bunnskruene byttet og større sikringer enn angitt i skjema satt inn. Sikringer byttet i senere tid mangler samsvarserklæring og 2 sikringer som var satt inn for kurser nyoppusset bad manglet jordfeilsikring. En av kursene til nytt bad hadde jordfeil og kort tid etter overtakelse fikk en strøm når en stod i dusjen.

Kjøper henvendte seg til T. Elektro som gikk igjennom el-anlegget og avdekket en rekke feil og avvik ved anlegget. Det fremgikk av rapport datert 2.8.17 at anlegget bar preg av at det ikke var installert av fagkyndig personell, og det ble anbefalt å installere et helt nytt anlegg. Rapporten påpekte bl.a. downlights i tak uten brannhemmende beskyttelse, feil bruk av stikk, skjult kabel, stikk og lys i våtromssone på bad, mangler ved jordfeilbeskyttelse, blanding av jordet og ujordet stikk, etc. T. Elektro ga et pristilbud på nytt el-anlegg på kr 191 000 inkl. mva.

Selskapet innhentet takstrapport fra takstmann Å., som oppga å være dels enig om de påviste avvikene, men bemerket at det var opplyst ved salget at alder på deler av el-anlegget tilsa at oppgradering måtte påregnes på sikt. Kostnadene ble anslått til kr 105 000 inkl. mva.

Selger ga følgende forklaring i saken:

(Kjøper) har IKKE kjøpt et nytt hus med et nytt el.anlegg, men et gammelt hus, bygd i 1910 og med et gammelt anlegg. Det visste han før han valgte å kjøpe huset og at han nå forlanger et helt nytt anlegg, faller på sin egen urimelighet.

Det har bodd flere familier i huset før oss og vi har bodd der i 18 år. At det kanskje var en sikringskurs eller to som kunne vært skiftet, er noe helt annet. At han innhenter pris på et helt nytt anlegg, får stå for hans egen regning. Han har kjøpt og godtatt huset som det er. Dersom dere må ha nærmere redegjørelse, får vi komme tilbake.

...

Bare en liten kommentar til at det ikke er funnet noen dokumentasjon på legging av varmekabler på bad. Badet/vaskerommet ble bygd i 1977. I sikringsskapet er det oversikt over de varmekablene som ble lagt da. Det var to rom med helt tett belegget på gulvet. Belegget ble fjernet og alt under var helstøpt og med velfungerende varmekabler. Da riv man ikke opp et slikt gulv. Det ble derfor "praimet" med membran og flislagt av flislegger fra HH AS

Takstmann Å. ga i e-post av 28.11.17 følgende opplysninger:

Under besiktigelsen gjennomgikk vi den elektriske installasjonen. Det ble bedt om at samtlige avvik ble påpekt. Flere rom ble det bekreftet at det ikke forelå noen avvik, men at installasjonen ikke var i henhold til dagens standard. Elektriker opplyste om at hans bestilling hadde vært at anlegget skulle tilfredsstille dagens forskrifter, og priset deretter. Forskrifter har ingen tilbakevirkende kraft. Så i dette tilfellet er det direkte feil å legge dagens forskrift til grunn for hele installasjonen.

Elektriker ble da gjort oppmerksom på at dette var en reklamasjonssak, og at hans rapport var utarbeidet med stedvis feil referanseinstallasjonsmetode (feil årstall på forskrift) og at hans rapport tok høyde for en god del oppgradering.

...

Varmekabelen er fra før 1999, noe som gjør at det ikke er krav om erklæring om samsvar for varmekabelinstallasjonen.

...

Varmekabel er ikke fra 2016, men fra før 1999, ingen krav til dokumentasjon.

Kjøper fremla pristilbud fra firma E. for utbedring av feil ved el-anlegg på badet på kr 18 750.

Kjøper har i hovedsak anført at deres krav var avvist på feil grunnlag av selskapet. Kjøper har anført at selger ikke hadde opplyst om at det var utført el-arbeid i selgers eiertid, og at dette var utført av ufaglærte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til takstmannens vurdering, at det ikke forelå samsvarserklæring og at selger eide boligen i 17 år. Kjøper forklarte at de hadde en forventning om at noe av el-anlegget måtte oppgraderes på sikt, men ikke at el-arbeid som var utført i senere tid var gjort av ufaglærte og dels var farlig. Hvis kjøper hadde fått opplysning om ufaglært arbeid på el-anlegget, ville kjøper ha tilbudt en lavere pris. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12 andre ledd, med et fradrag på 20 %, til sammen kr 164 709.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte at kjøpers reklamasjonsrapport bar preg av å ha blitt utarbeidet med tanke på at sikringsskapet med mer skulle utbedres. Kjøpers krav var etter selskapets syn basert på en mer omfattende renovering av el-anlegget enn selger kunne holdes ansvarlig for.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Det var sekretariatets vurdering at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om ufaglært el-arbeid på badet, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det var gitt en uriktig opplysning om alder på badets varmekabler, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket videre at opplysningene ved salget tilsa at badet, med unntak av membran, var oppført i tråd med våtromsnormen, jf. FinKN-2013-292, FinKN-2017-326, FinKN-2018-899, og at dette fremsto som uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangler etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder badet.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at selger har gitt mangelfulle opplysninger hva gjelder ufaglært el-arbeid på badet. Badet ble opplyst å være totalrenovert i 2016, og sekretariatet kunne ikke se at badet hadde blitt fullt renovert uten at det også hadde blitt gjort el-arbeider her.

Nemnda slutter seg på dette punktet fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder el-anlegget på badet.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets konklusjon om at det ble gitt en uriktig opplysning om alderen på badets varmekabler, jf. avhl. § 3-8. Varmekablene var i realiteten fra 1977. I egenerklæringsskjemaet er badet omtalt for å være "*totalt renovert*", "*etter de beste metoder*" med "*optimale produkter*". Opplysningene i salgsdokumentene innebar derfor at kjøper hadde en berettiget forventning om varmekabler fra 2016.

Når det gjelder spørsmålet om uriktig opplysninger for så vidt gjelder våtromsnormen, har sekretariatet konkludert med at det samlede opplysningsbildet innebærer at kjøper ikke kunne forvente at badet hadde membran i henhold til våtromsnormen. Kjøper måtte likevel kunne forvente et bad fra 2016 etter våtromsnormen – men med manglende oppkant av membran. Nemnda slutter seg også til dette.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om ufaglært arbeid ved el-anlegget i resten av boligen, har nemnda funnet vurderingen vanskelig. Nemnda slutter seg i utgangspunktet til sekretariatets vurdering av at det må anses tilstrekkelig dokumentert at det er utført egenarbeider på el-anlegget i selgers eiertid. Nemnda er imidlertid mer i tvil om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt. Sekretariatet har på dette punkt uttalt følgende:

Vi bemerker at opplysninger om øvrig el-arbeid utført i boligen etter vårt syn ikke har innvirket på avtalen. Det er kun badet som er opplyst for å ha blitt renovert i selgers eiertid, og hvor det foreligger en forventning for kjøper om arbeid utført på el-anlegget. I boligen for øvrig fremstår imidlertid el-anlegget å være av eldre dato og det er gitt risikopplysninger om el-anleggets standard i tilstandsrapporten.

Nemnda viser til at det i tilstandsrapporten ble opplyst at alderen på deler av det elektriske anlegget tilsier at oppgradering må påregnes på sikt. En tilleggsopplysning om at enkelte deler av anlegget var blitt oppgradert eller utbedret i selgers eiertid ville åpenbart ikke ha virket inn på avtalen eller dens innhold. En opplysning om at det var selger selv eller annen ufaglært som hadde utført disse el-arbeidene står imidlertid i annet lys. Egeninnsats på el-anlegget innebærer bl.a. en sikkerhetsrisiko som ikke nødvendigvis er tilfellet ved et anlegg som kun er av eldre karakter. Etter en samlet vurdering, der bl.a. utbedringsbeløpet og faregraden ved de påberopte forhold er vurdert, har nemnda under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet. De tilbakeholdte opplysningene om el-arbeidene i de andre delene av boligen kan ikke ses å ha virket inn på den inngåtte avtalens eller dens innhold. Det foreligger ikke en mangel etter § 3-7 på dette punktet.

Nemnda går deretter over til å vurdere prisavslaget etter avhl. § 4-12. Ved denne utmålingen fant sekretariatet i sin vurdering at kjøper hadde krav på hva det ville koste å utbedre avvik ved el-anlegg på badet, samt et mer skjønnsmessig beløp for så vidt gjelder varmekabler og avviket på badet/våtromsnormen. Nemnda slutter seg til dette utgangspunktet.

Når det gjelder el-anlegget på badet, har kjøper i etterkant av sekretariatets uttalelse dokumentert utgifter på kr 18 750 inkl. mva. Beløpet legges til grunn. Nemnda tiltrer videre sekretariatets skjønnsmessige utmåling kr 100 000 for varmekabler og avviket på bad/våtromsnormen.

Samlet prisavslag blir etter dette kr 118 750.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).