

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-255

6.4.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved el-anlegg – sprekk i fliser på bad – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. og overtatt kjøper den 30.4.18. Det ble opplyst ved salget at badet var rehabilitert i 2002/03, og badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. El-anlegget ble ikke kontrollert ved salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-anlegget, og sprekker i fliser på badet. Fagkyndige ble engasjert av begge parter, som la til grunn ulike utbedringsmetoder og -kostnader. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at avvikene kunne utbedres på en langt rimeligere måte enn kjøper krevde dekket. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 238 898, krav om erstatning kr 90 625, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegget og sprekk i fliser på bad, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1948.

Badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med følgende beskrivelse:

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert/modernisert i regi av boligselskapet i 2002/03 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser m.m.

(...)

Keramiske fliser fra 2002/03.

Fall til sluk registrert.

Membranløsning: Det ble lagt membran i gulv ved oppussingen i 2002/03. Denne er synlig nede i sluket og ved dørterskel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Anbefalt brukstid på bygningsdelen er ca. 30 år.

Dette badet er nå ca. 15 år.

(...)

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator for søk etter fukt på vegger i dusjsone på befaringsdagen, og ingen unormale verdier ble registrert.

(...)

Skjulte vann-rør til dusj.

Åpne vannrør til vaskemaskin, og til servant, med forkrommede vannrør.

Sluket ble byttet i 2002/03. Sluk med klemringløsning for gulvmembran.

Rør-opplegg og hovedavløp ble byttet i regi av borettslaget i 2002/03.

Fra tilstandsrapportens punkt om det elektriske anlegget ble det opplyst følgende:

Sikringsskap med automatsikringer. 50 amp. hovedsikringer.

Jordfeilbryter på kurs 8 og 9.

Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.

Forøvrig er det elektriske anlegget ikke vurdert da dette faller utenfor takstmannens ompetanse/fagområde, og blir ikke ytterligere vurdert i denne rapporten. Det settes ikke tilstandsgrad for el-anlegget i denne rapporten.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte mv., hadde selger svart *"nei"*, og opplyst:

Bare en liten detalj: Varmekablene må "restartes" (skrus av og på igjen) et par ganger i året. Skyldes trolig en litt sliten termostat. Uproblematisk, synes vi.

Videre hadde selger svart *"Ja, kun av faglært"* på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeid på bad/våtrom. Selger hadde skrevet *"Vet ikke"* på spørsmål om firmanavn, og *"Nye bad i regi av aksjelaget 2002/2003"*, under tilleggskommentar. På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, hadde selger svart *"ja"* og gitt følgende beskrivelse:

Rehabilitering av alle våtrom og utskiftning av innvendig røranlegg.

Selger hadde svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner. Det ble videre svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.2.18, og overtatt av kjøper 30.4.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved det elektriske anlegget, samt sprekker i fliser på badet.

Kjøper engasjerte elektrofirma S., som i sin rapport datert 30.8.18 oppga følgende:

5.1 DOKUMENTASJON

Det finnes ingen dokumentasjon på anlegget (med unntak av badet), selv om store deler av anlegget har utstyr som har datomerking fra 2004. På bakgrunn av det vil FEL og NEK 400:2002 legges til grunn som førende regelverk i følgende rom: badet, kjøkken, stue og gang. For øvrige rom anses installasjonen å være fra tiden før dokumentasjonskravet i 1999 og her avdekkes ingen avvik.

Til tross for at det er levert dokumentasjon som erklærer at baderomsinstallasjonen er i henhold til gjeldende regelverk, avdekkes det diverse avvik på baderommet. For avviksbeskrivelse, henvises det til eget kapittel for badet.

(...)

5.2 SIKRINGSSKAP

Samleskinne som fordeler strømmen videre fra hovedsikringen og ut på kursene, har ikke godkjent endeavslutning. Ledere på kabler er skadet. Det er tydelig benyttet feil verktøy for avisoleringsformål, det er klare merker på lederne. Hull mellom skap der tilførsel kabelen til skapet går igjennom er ikke montert en beskyttelse som beskytter kabelen for den skarpe kanten, samt at kabelen ikke er av klasse 2 installasjon. Det er ikke montert jordfeilbryter i kurser som går til stue, gang eller kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse sikringene vil løse ut ved evt jordfeil og kursene er ikke utført som beskyttende klasse 2 forlegning. Således inntreffer krav om jordfeilbryter ihht NEK 400:2002.

Kursopplegg

Kjøkken

Installasjonen har for få kurser; det finnes en kurs på 20A som går til induksjonstopp/varmeplate og stekeovn. Dette innebærer at man ikke kan benytte disse apparatene samtidig og til det fulle. Resterende apparater forsynes av 1 stk 10A stikring

- Kombiskap (kjøl og frys)
- Avtrekksvifte
- Oppvaskmaskin
- Stikkontakter over benk (Kaffemaskin, vannkoker, kjøkkenmaskiner med mer)

1 stk 10 A kurs på det overstående er svært underdimensjonert og ikke egnet til forutsatt bruk, slik forskriften setter krav til.

5.3 BAD

Varmekabel

Termogrammer viser at installasjonen av varmekabler er lite faglig utført. Avstand fra varmekabler ligger variabelt, alt fra å ligge altfor tett inntil hverandre til å ligge med altfor stor avstand som lager kuldebruer. Det er flere steder hvor kabel ligger for tett inntil vegg for å så gå under veggen, samt at en av veggene kabelen går under er brannvegg mellom leiligheter. Det kan ikke utelukkes forhøyet temperatur som vil være skadelig for varmekabelen og / eller representere fare for forhøyet temperatur av bygningsverk. Henviser til bilde 6. Det måles også en effekt på 216W / m² som i de fleste situasjoner anses som høyere verdi enn tillatt.

På bakgrunn av overstående, må gulv demonteres og ny varmekabel etableres.

Øvrig installasjon

Det er benyttet kabel til stikkontakt på bad som ikke er tillatt på det norske markedet, samt at kabelen går skjult i bygningskonstruksjoner. Se vedlegg 4

5.4 KJØKKEN

Bokser og stikkontakter ligger løst under sokkel mangelfullt festet og er ikke tilgjengelig for kontroll og ettersyn. Se vedlegg 2.

Stikkontakt til stekeovn og varmetopp er på samme 20 A kurs, her skulle det vært en kurs alene til stekeovnene i tillegg. Det er benyttet "vanlig" stikkontakt på en 20A kurs, den er godkjent for max belastning på 16A.

Faste installasjonen som går til lys over benk er utført med kabelen "lampettledning" noe som ikke tillates, samt at "utsparingen" i stikk til kabelen er for stor. Det er lagt synlig rørinstallasjon som er beregnet for den skjulte installasjonen oppå kjøkkenskap. Takpunkt over spiser bord har benyttet tape på ledere, dette er ikke en godkjent endeavslutning. Installasjonen bærer preg av ufagmessig planlagt / utført og ikke egnet til forutsatt bruk. Installasjonen må derfor gjøres om. Det er flere brannfarlige forhold som i ytterste konsekvens kan føre til brann. Dette medfører bygningsmessige kostnader, da kjøkkenskap må de- og monteres for å komme og endre rørforlegningen. Diverse elektriske materiell er ufagmessig planlagt / utført og ikke egnet til forutsatt bruk. Installasjonen må derfor gjøres om. Dette medfører bygningsmessige kostnader, da vegger må rives og legges nytt.

5.5 STUE OG GANG

Veggboks

Ved montasje av bokser er det stedvis penetrert ved bruk av skuer, trolig for å feste boksen. Enkelte av bokser har sprekket opp som trolig skyldes penetreringen. Det er mangelfullt benyttelse av utføringsringer for å opprettholde tettheten på boksene. Enkelte bokser er kuttet og demontert og mister sin påkrevde brannslukkende egenskap, samt at det kommer inn store mengder støv i enkelte. (Firma SE.) er en anerkjent produsent og leverandør av diverse elektriske materiell som brytere, kontakter, veggbokser, sikringer med mer. Etter mail korrespondanse med (...) fra (firma SE.) "Dersom det gjøres endringer på produktet gjelder ikke godkjenninger for produktet. Produkt skal festes med medfølgende fester. Avvik fra produsentens anbefalinger vil gjøre at produkt ikke har de egenskaper som det er godkjent etter. Forsøk på å "lappe"

sammen vil ikke gjøre at produkt vil igjen være godkjent." Eksisterende veggbokser i eksisterende vegg er ikke lenger tilgjengelig, da eksisterende vegg er lektet ut og nytt platelag dekker over.

Stikkontakt

Samtlige punkter i stuen er merket med årstallet 2004, uten at det finnes noen form for dokumentasjon.

Det er "sølt" maling i klemme til stikkontakt. Det er for mange ledere tilkoblet samme klemme i stikkontakt.

Etter mail korrespondanse med produksjef av brytere og stikkontakter i (leverandørfirma E.)

"Faseklemmene i stikkontakten er testet med maks 2x2,5 mm². Vi sier 4 mm² da det i enkelte tilfeller kan være behov for økt tverrsnitt for å unngå spenningsfall på lange strekk, og/eller for å oppnå tilstrekkelig kortslutningsstrøm i enden." Det er benyttet feil verktøy for avisoleringsformål, en konsekvens av dette er at det ledende materiale har blitt skadet.

Panel ovner

Tilkoblinger til ovner er feil utført, det lendeende materiale er tvinnnet rundt hverandre for så å være utført med tape. Det er en brannfarlig tilkobling og i ytterste konsekvens kan dette føre til brann. Generelt lampepunkt i gang med tilhørende lampe er ikke tilfredsstillende festet, den henger tidvis i kabling noe som er brannfarlig løsning. Installasjonen bærer preg av ufagmessig planlagt / utført og ikke egnet til forutsatt bruk. Installasjonen må derfor gjøres om. Det er flere brannfarlige forhold som i ytterste konsekvens kan føre til brann. Dette medfører bygningsmessige kostnader, da vegger må rives for å montere bokser til stikkontakter og brytere.

Elektrofirma S. estimerte utbedringskostnader på kr 135 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet også en rapport fra takstmann OS., som vurderte de bygningsmessige kostnadene i forbindelse med utbedringer av el-anlegget. Samlede kostnader ble estimert til kr 121 809. Av disse knyttet kr 25 780 seg til utskifting av sprukne fliser.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann L. datert 27.5.19:

Bruddene i flisene har oppstått under oppbretten til bunnmembranen slik at eventuell vann som kommer gjennom sprekke ikke gjør skade på bakenforliggende konstruksjoner, og det også uvisst når det oppstod. Badet har oppnådd en alder på antatt et er ikke påvist noen lekkasjer og det antas at badet holder ut forventet levetid på 16 år, men den kan også være 19 år ihht til alderen på sluket. Badet opprettholder sin funksjon selv det har oppstått brudd på 4 fliser i dusjonen, og en utskifting av sokkelflisene vil gjøre at membransjiktet kan bli skadet slik at badet må bygges opp fra bunn med ny membransjikt og fliser. Inntil en utbedring av badet anbefales det at sprekke og veggene følges med hvis de skulle utvide seg.

2.6 Utbedring

Det anbefales ingen utbedring siden veggene har vart mer en middels forventet levetid, og en utskifting vil utbedre silikonen i overgangen gulv og vegger og bruddene i flisene.

Selskapet innhentet også rapport fra takstfirma SEK.:

Konklusjon: Anlegget synes for det meste å være utført av sakkyndige personer og det fremstår de fleste steder som: Fagmessig utført. Anlegget må likevel gjøres noe om og etterses noen steder – Avvik må lukkes på en slik måte at det er i samsvar med de da gjeldende forskrifter og normer, så det igjen blir trygt og sikkert å bruke.

Bygningsmessige konsekvenser.

Det synes ikke å være behov for bygningsmessige arbeider i særlig omfang.

Firma SEK. konkluderte med en utbedringskostnad på kr 64 750.

Selger forklarte til selskapet at de ikke kjente til forholdene kjøper reklamerte over.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen var oppfylt. Flere av avvikene knyttet seg til arbeid utført på badet i 2002/03, hvor det ble opplyst om forventet levetid på 30 år. Avvikene ved el-anlegget måtte anses som alvorlige da det forelå risiko for liv og helse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 252 893. I tillegg krevde kjøper dekket kostnader for undersøkelser på kr 37 713, og kostnader til advokat, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene etter det rimeligste alternativet kun utgjorde 1,5 % av kjøpesummen og at dette ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret helhetsvurdering, kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende under det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

I foreliggende sak er det fremlagt flere fagkyndige vurderinger, og partene fremstår uenige om hvilken fagkyndigvurdering som skal legges til grunn i saken. Ifølge fast og langvarig nemndspraksis er kjøpers krav om prisavslag begrenset til å dekke den rimeligste forsvarlige utbedringen, jf. FinKN-2017-271. Det vises her generelt til at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, det er således kjøper som har bevisbyrden for at den dyreste taksten må legges til grunn, jf. FinKN-2016-293. Etter vårt skjønn er det ikke tilstrekkelige holdepunkter for å anse selskapets alternativ for å ikke være forsvarlig.

Feil ved et el-anlegg kan utgjøre en sikkerhetsmessig risiko, og mangelens art kan dermed tilsi at vesentlighetsterskelen settes noe lavere. Det objektive avviket fra kjøpers rettmessige forventning, vil imidlertid også i stor grad avgjøres ut ifra opplysninger som ble gitt om boligen ved salget.

Av salgsdokumentene fremgår at det ikke er foretatt noen kontroll av anlegget ved tilstandsvurderingen, og at selger heller ikke kjente til om det hadde vært utført kontroll eller arbeid på el-anlegget. Dette kan tilsi at det kan foreligge en viss risiko og påregnelighet for at det vil påløpe kostnader med det elektriske anlegget, bl.a. for å oppgradere det kapasitetsmessig til dagens krav. Deler av kravet knytter seg også til manglende dokumentasjon på anlegget i form av bl.a. samsvarserklæring. Etter vårt skjønn utgjør ikke det et avvik fra kjøpers rettmessige forventning til boligens stand.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette.

Nemnda ser at rapporten fra firma SEK. er noe knappere enn rapporten fra S. Elektro, men firma SEK. har benyttet sistnevnte rapport som underlag. Nemnda mener rapporten fra firma SEK. ikke inneholder noen klare mangler eller på annen måte er uforsvarlig, og anslaget på utbedringskostnader i denne rapporten ligger uansett så lavt at det er rom for en viss feilmargin før man nærmer seg grensen ved det kvantitative elementet. Dette gjelder selv om det er tale om et mangelsforhold av sikkerhetsmessig karakter.

Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).