

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-296

27.4.2020

**Protector Forsikring ASA**

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg – kondensskader i yttervegg – utett bad – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1979 i Stange kommune ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper kondensskader i ytterveggen. Det ble også funnet diverse feil på el-anlegget og utett bad. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet har avvist kravet og anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, fukt-/kondensskader og lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig oppført i 1979.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende i rapportens konklusjon:

Enebolig oppført med sokkeletasje og 1. etasje, med planløsning fra den tiden det ble oppført. Tradisjonell byggemåte fra byggeår.

Tilstanden på boligen og eiendommen er generelt normal.

Boligen og eiendommen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Det er normal standard over innredninger, overflater og utstyr i boligen.

Taktekking, utvendig panel og drenering antas å være fra byggeår.

Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger innen rimelig tid.

Tilstanden på garasje er generelt som normal, i relasjon til bruken og alder, men det må påregnes en oppgradering i fm sprekker i murt Lecavegg.

Tilstandsrapporten opplyste følgende om boligens el-anlegg:

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.

Belysningsutstyr

Beskrivelse: Utvendig belysning.

Tilstandsvurdering: Tilstanden ansees som normal. Ingen opplysninger om funksjonssvikt.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: 230 v-anlegg med 2 stk automatsikringer og ellers skrusikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringskap: 5x10 amp. 3x16 amp. og 2x20 amp.

Det er åpent og skjult spredenett i boligen.

Tilstandsvurdering: El-anlegg er ikke kontrollert av takstmannen, da dette må utføres av godkjent el-takstmann/kontrollør. Tilstanden ansees som normal. Ingen opplysninger om funksjonssvikt.

Om badet i 1. etg. ble det opplyst følgende:

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad TG 2

Beskrivelse: Baderom med fliser på gulvet er nyere en byggeår, men alder ukjent. Påstøpt dekke på trebjelkelag. Gulvet har 1,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk (ca. 0,5 cm fallforhold i dusjonen).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflaten fremstår som normalt vedlikeholdt. Alder ukjent. TG 2: Baderomsgulv har dårlig fall- kontrollmålt med laser på befarings. (Dagens krav min 1:50: 1,6 cm- 80 cm ut fra sluk- ellers fall 1:100 på gulv, og min 2,5 cm underside terskel/topp sluk).

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad TG 1

Beskrivelse: Baderom med fliser på vegger nyere en byggeår, men alder ukjent.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettevegg er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflater fremstår som normalt vedlikeholdt. Tilstanden ansees som normal. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaringsstidspunkt.

Fast inventar, generelt - 1. etasje / Bad TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Fremstår som normalt vedlikeholdt. Tilstanden ansees som normal.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad TG 1

Beskrivelse: Baderom med heldekkende servant, wc, innfliset-boblekar, og dusj. Det er en luke/kontrollmulighet i forbindelse med innfliset badekar.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstanden ansees som normal. Utstyr fremstår som normalt vedlikeholdt. Ingen opplysninger om noen svekkelser i forbindelse med utstyr etc. på befarings. TG 2: Det er kun en luke i fm innfliset badekar. Det skal være 2 luker for gjennomlufting.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad TG 3

Beskrivelse: Ventilering via dør til baderommet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen ventilering i baderommet- kun via dør.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1979. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, som for eksempel sprekk i fliser, feil eller lekkasjer ved sluk, hadde selger svart "ja" og opplyst:

2-3 fliser på gulv på bad oppe er sprukket

Selger hadde videre svart "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på bad de siste 10 årene. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, hadde selger svart "nei" og i kommentarfeltet opplyst:

Innvendig pipe er revet. Ikke noe ildsted i huset, bare gasspeis som har pipe på yttervegg. Fritatt for feiling pga. dette.

På spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, hadde selger svart "nei". Selger hadde svart "ja" på spørsmål om det var utført kontroll på el-anlegget fra offentlig myndighet, og spesifisert dette med:

For noen år siden hadde vi kontroll av det elektriske anlegget av S Energi. er lik DLE

På spørsmål om det elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen var utført av en godkjent elektroinstallatør, hadde selger svart "ja" og opplyst:

Alt av elektrisk anlegg i huset er for det meste fra byggeåret, men noen utbedringer har blitt gjort av S. Elektriske.

Selger hadde svart "nei" på spørsmål om det var utført arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte. Det var videre svart "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget. Selger hadde i kommentarfeltet kommentert:

Usikker på om dette fantes på byggetidspunktet i 1979.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 700 000 ved kjøpekontrakt datert 9.10.18, og overtatt av kjøper den 5.12.18.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over fukt-/kondensskader og avvik ved el-anlegget.

Hva gjaldt fukt-/kondensskaden fremla kjøper en skaderapport, hvor følgende ble avdekket:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skaden kommer av kondens pga. Håndtverkerfeil. Manglet isolasjon i yttervegg mot raftkasse. Det har vært håndverkere her og montert inn en ståldrager, og når dette ble gjort så har ikke isolasjon blitt montert riktig, og varmen har gått ut i yttervegg. Dette har over lengre tid ført til store kondensdannelser, og det har kommet vann i konstruksjon og veggplater. Det er tydelige bevis på at tidligere eier har vært klar over dette, da det er flekkmalt i plateskjøter på vegg der vannet har rent ned.

Skadeomfang

Skade på konstruksjon mellom tak og vegg. Store råteskader på toppsvill. Det er også montert gasspeis, og når utlufting på denne ble montert, så kappet de av en veggstolpe som var bæring til yttervegg, og som det hvilte en ståldrager på. Dette har ført til svikt i konstruksjon. Takstoler har begynt å sige nedover pga. Rate på toppsvill. Dette er en skade som tydelig har foregått over lang tid. Det har også blitt oppdaget manglende vedlikehold på ventilasjonsanlegg på huset. Der skulle det vært byttet filter årlig, men det ser ut til at dette aldri har blitt gjort. Dette har resultert i at vifte har sluttet å virke.

Oppsummering

Dårlig håndtverk og håndtverkerfeil har ført til kondens i yttervegg. Her har det også blitt skade på konstruksjon i vegg etter lang tid med kondens. Skade på innvendig veggplater. Dette ble oppdaget etter at SN. AS var her og utbedret annen forsikringsskade for S...bank. Denne skaden er egentlig også skyld i dårlig håndtverk da det var en blyplate oppå pipehatten til pipen som har blitt fjernet opp til loftet. Altså, det hang igjen toppen av pipen på loftet. Det er skremmende når tidligere huseier som er blikkenslager har gjort så dårlig arbeid at ikke en gang platen over pipen hverken var stor nokk eller tett. Det er derfor ikke vanskelig å si at det som er gjort etter byggeår på dette huset, stort sett er meget dårlig utført. På det ene bildet av veggplatene inne vises det tydelig at det har blitt forsøkt malt over der det har vært missfarging på veggplaten etter kondensskaden. Tidligere huseier har altså prøvd å skjule skaden.

Det ble innhentet en el-rapport inkludert pristilbud fra E. Installasjon AS. Pristilbudet omfattet retting av en rekke feil i utebod, garasje og bolig på til sammen kr 127 375 inkl. mva.

Kjøper opplevde en lekkasje fra badet, og reklamerte til selskapet. Ifølge skaderapport fra T. AS fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til lekkasjen er utett mellom klemring og slukmembran. Det er avdekket noe synlig membran ved klemring, men også at den ikke er synlig ved klemring. Dette medfører at det kommer igjen vann i himling i soverom som ligger under bad. Det ble ved befaring demontert avdekking av avløp og trykkledninger i soverom for å finne ut hvor vannet kom. Ved spyling i sluk inne i dusjnische kom det frem vann ved rørgjennomføring i etasjeskille mot soverom. Registrert råteskade i panel i ett hjørne i soverom, trolig også råte i bunnsvill i samme område. Årsak kan ikke tilskrives lekkasje alene. Det er høyst sannsynlig at det er fukt

fra grunn som er hovedproblem i dette hjørnet. Ifølge selskapet hadde ikke selger opplevd utettheter på badet, ei heller fukt- eller råteskader i underetasjen.

#### Selger ga følgende tilbakemelding på reklamasjonen til selskapet:

Når det gjelder det elektriske anlegget så har det ikke blitt utført noe på det etter den forrige el-kontrollen vi hadde for noen år siden.

Som alle gjorde før i tida ? har noe av det elektriske opplegget (lamper, ovner osv.) blitt utført av oss selv, men dette har blitt kontrollert ved el-kontroll. På kontrollen fikk vi noen pålegg, som da ble rettet opp av S. Elektriske AS.

Vi bodde i huset i nesten 40 år? men har dessverre ikke noe dokumentasjon i dag på dette. Gasspeisen ble etter montering kontrollert av Ingeniør O. Vi la igjen alle papirene på gasspeisen i huset da vi solgte.

Når det gjelder vannlekkasjen så hadde vi vel selvfølgelig tatt en forsikringssak på denne, hvis vi hadde visst om det. Vi hadde selvfølgelig husforsikring i alle disse årene.

Ved en anledning for mange år siden ble en panelplate mot ytterveggen litt rå på toppen. Dette fant vi ut skyldtes at gradrennen var full med løv. Hadde mange store trær helt innpå huset på den tiden. Etter at vi rensket opp denne, merket vi ikke noe mer til dette.

Takstmannen vår gikk da over hele huset og var oppe på loftet. Huset vårt ble bygd av S.. Hus, som også monterte ventilasjonsanlegget. Etter det har viften blitt skiftet ut en gang for ca. 20 år siden. Ikke en gang har vi fått høre at det skal skiftes noe filter i denne.

Selger fremla dokumentasjon fra S. Energi for retting av avvik ved det elektriske anlegget datert 1.6.02.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhendingslovas bestemmelser. Kjøper har fremsatt krav om å få utbedringskostnadene dekket.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger kjente ikke til fukt-/kondensskader i boligen eller feil ved montering av gasspeisen. Selger var videre ukjent med avvik ved el-anlegget. Videre viste selskapet til at boligen var fra 1979, uten opplysninger om oppgraderinger eller utskiftninger av de påreklamerte forholdene. At det forelå skjulte feil ved 40 år gamle bygningsdeler medførte ikke et vesentlig avvik fra det forventbare.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret helhetsvurdering av sakens dokumenter, kom sekretariatet til at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt og heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at selger ikke har opplyst om omstendigheter ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av dette spørsmålet:

Basert på selgers tilbakemelding forstår vi det slik at selger ikke ha vært kjent med konkrete feil på det elektriske anlegget. Anlegget er opplyst primært fra byggeår, og basert på fremlagte dokumentasjon er det noe uklart for oss hvorvidt de påviste avvikene vurderes opp mot datidens praksis. Uavhengig av dette har vi noe vanskelig for å se at dette er forhold selger kjente eller måtte kjenne til ut ifra avvikenes art. Vi finner dermed ikke holdepunkter for å betvile selger sin forklaring på dette punktet. Flere av de påviste avvikene ved el-anlegget fremstår i hovedsak for å være skjulte, og/eller det må antas at fagkyndig kompetanse er en forutsetning for å identifisere avvikene.

Hva angår kondensskaden fremgår det av skaderapporten at årsaken stammer fra håndverkerfeil ved montering av gasspeisen, og at forholdet ble oppdaget etter at S.N. AS utbedret en annen forsikringsskade. De avdekkede feilene kan være en indikasjon på ufagmessig arbeid. Forutsatt at arbeidene var utført ved

ufaglært egeninnsats i selger sin eiertid, kan det stilles spørsmål ved om selger plikket å opplyse om dette, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Se til sml. LB-2005-79059 og FinKN-2013-311.

Selskapet har i klagesvaret oppgitt at gasspeisen ble montert av en faglært bekjent, og kontrollert av ingeniør O. Selger har videre imøtegått å være kjent med fukt-/kondensskadene, og har forklart at tidligere arbeider på veggen ved gasspeisen stammer fra da de skiftet en panelplate som var litt rå på toppen. Årsaken skal være tett gradrenne utenfor. Som tidligere nevnt baseres vår vurdering utelukkende på dokumentene i saken, og vi kan vanskelig gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om det påreklamerte forhold.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette. Slik saken er forelagt nemnda, kan den heller ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen fra badet i 1. etasje eller fuktskadene på soverommet. På denne bakgrunn har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vurderingen av om det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Avgjørelsen av om det foreligger en vesentlig mangel beror på en samlet helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet.

Som påpekt av sekretariatet, er kun deler av utbedringskostnadene dokumentert. Det er fremlagt pristilbud for utbedring av det elektriske anlegget på kr 127 375, som tilsvarer omkring 4,7 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene antagelig er høyere enn dette, men nemnda har ut fra sakens dokumenter ikke grunnlag for å ta standpunkt til hva utbedringskostnadene utgjør ut over kostnadene til utbedring av det elektriske anlegget.

Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

Den aktuelle boligen var 39 år på salgstidspunktet, og det ble ikke gitt opplysninger om el-anleggets tilstand, ut over at det var hovedsakelig fra byggeår. Det vil si at kjøpers forventninger til det elektriske anlegget ut ifra informasjonen som ble gitt ved salget, var at det elektriske anlegget i hovedsak var fra 1979. På bakgrunn av alder vil det i utgangspunktet være påregnelig med utskiftninger og oppgraderinger. (...)

I vår sak er det tale om eldre bolig hvor forventningen til feilfrihet er lavere og hvor oppgraderinger vil være påregnelige. Sekretariatet har forståelse for at avvikene er større enn det kjøper forventet, men selv om utbedringsarbeidene er inngripende og kostnadene i prosent av kjøpesummen viser seg å være store i den foreliggende saken, har vi kommet til at det kvalitative avviket ikke er vesentlig større enn den risikoen for skader som forelå ved salget. Ut fra de opplysninger som da ble gitt, sammenholdt med boligens alder, er sekretariatet av den oppfatning at det var påregnelig at det kunne påløpe betydelige kostnader til utbedring på kort sikt.

De avdekkede feilene ved det elektriske anlegget fremstår videre å være knyttet til alder og slitasje, snarere enn knyttet til feilarbeid ved oppgradering av el-anlegget. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at det elektriske anlegget ikke var montert av fagfolk eller var forskriftsstridig sett opp mot boligens oppføringsår. Da det heller ikke er dokumentert at avvikene er av en særlig sikkerhetsmessig betydning og karakter, finner sekretariatet at det ikke foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra det forventbare.

Sekretariatet bemerker at det kan stilles spørsmål ved om forhold knyttet til svikt i konstruksjonen, herunder feil ved boligens bæring ikke var påregnelig for kjøper. Selv om et slikt synspunkt legges til grunn, kan ikke sekretariatet se at forholdet er tilstrekkelig dokumentert. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrdereglene må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav, og sekretariatet kan følgelig ikke tillegge reklamasjonspunktet avgjørende vekt i helhetsvurderingen.

Etter dette kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er i hovedtrekk enig med sekretariatet i drøftelsen over. Slik nemnda ser det, er de fleste relevante forhold hensyntatt og det er ikke noe å utsette på sekretariatets skjønnsmessige

helhetsvurdering. Nemnda vil likevel presisere at den har tatt i betraktning kjøpers anførsel om at det foreligger svikt i konstruksjonen samt feil ved boligens bæring. Disse forhold var ikke påregnelige for kjøper selv om boligens alder tilsa at det var påregnelig med alminnelig vedlikehold og oppgraderinger, jf. også tilstandsrapportens konklusjon. Det er imidlertid ikke dokumentert hvilke utbedringskostnader som er nødvendige for å utbedre disse forholdene, og det er da vanskelig for nemnda i den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas å tillegge dette punktet avgjørende vekt. Dersom kjøper hadde fremlagt dokumentasjon på hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige for å utbedre disse forhold samt hvilke kostnader som vil påløpe, kunne dette ha stilt seg annerledes.

I vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel har nemnda også sett hen til lekkasjen fra badet i 1. etasje og fuktskadene på soverommet. Hva gjelder badet, så fremgår det av tilstandsrapporten bl.a. at alderen på badet er ukjent, at gulvet har dårlig fall og at gulvet har fått tilstandsgrad 2. Det var følgelig påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av badet på kort sikt. Det samme gjelder fuktskadene på soverommet, og det vises i denne forbindelse til tilstandsrapporten hvor det fremgår at dreneringen antagelig er fra byggeåret. Dreneringen er gitt tilstandsgrad 2.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til – slik saken er opplyst for nemnda – at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig sett hen til boligens alder og de risikoopplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen om både det elektriske anlegget, badet i 1. etasje og dreneringen. Videre er det sett hen til at utbedringskostnadene relatert til svikt i konstruksjonen og feil ved boligens bæring er ukjente. Det er kjøper som må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel, herunder at både det kvalitative og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Ut fra de dokumenter som kjøper har fremlagt for nemnda, er ikke denne bevisbyrden oppfylt. 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. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*