

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-330

11.5.2020

Protector Forsikring ASA

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

84 år gammel enebolig med driftsbygning – feil ved el-anlegg – trekk/luftlekkasje i tilbygg – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig med driftsbygning (fjøs) i Vestvågøy kommune fra 1933 og tilbygget bl.a. med stue/gang i 1992 og kjøkken i 2001, ble solgt "som den er" for kr 3 mill. og overtatt av kjøper den 21.9.17. I salgsoppgaven fremgikk det at boligen fremsto i normal stand og utrustning, og at *"det er i de senere år utført betydelige rehabiliterings- og moderniseringsarbeider utvendig og innvendig."* Videre var det opplyst om nytt el-anlegg i enebolig og driftsbygning. Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil ved el-anlegget på kjøkkenet, feil ved vannledning til driftsbygningen og luftlekkasje i stue/gang. Kjøper anførte at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt og en vesentlig mangel ved eiendommen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 231 858, samt krav om utgifter til takstmann kr 13 456 og advokatkostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegg, feil på vannledning og luftlekkasje jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig med fjøs/driftsbygning i Vestvågøy kommune oppført i 1933/1970/2001 og driftsbygning i 1952.

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

Koselig enebolig over to plan og kjeller i landlige omgivelser (...)

Standard

Det er i de senere år utført betydelige rehabiliterings- og moderniseringsarbeider utvendig og innvendig – boligen framstår i normal stand og utrustning. Boligen er opplyst bygd i 1933 og senere tilbygget stue m/loft og kjeller på 1970-tallet. Tilbygget nytt inngangsparti, soverom og bad på loftet i ca. 2001. Driftsbygning opplyst av takstmann bygd i ca. 1952. Renoverert de senere år og benyttes til lager-snekkerrom. (...)

Byggemåte

Driftsbygning/fjøs byggemåte (...) Nytt el-anlegg og nye vinduer. Ukjent årstall.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2001.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.17, og overtatt av kjøper 21.9.17.

Det hitsettes fra boligselgerforsikringens vilkår:

3. Hvilke skader selskapet svarer for:

(...)

3.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

3.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelse avdekket feil ved el-anlegget på kjøkkenet. Videre ble det sommeren 2018 oppdaget feil på vannledning til driftsbygning og luftlekkasje i stue/gang.

1. Feil ved el-anlegg

I verditaksten var det opplyst bl.a. følgende om el-anlegg i eneboligen:

Montert nytt el-opplegg skjult, med unntak av kjeller.

El-skap med aut. Sikringer.

Inntak kabel – gammel boks.

Vedlikehold ol:

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.

Om el-anlegg i driftsbygning var det opplyst:

Nytt el-anlegg.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det var feil ved el-anlegg. Videre svarte selger *"ja – kun av faglærte"* på spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid/kontroll på el-anlegget. Selger opplyste at firmaet R. og S.E. hadde skiftet sikringsskap og lagt inn automatsikringer og jordfeilbrytere i forbindelse med utbyggingen.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-installasjon på kjøkken. Kjøkkenet var en del av utbyggingen fra 2002. Av notat fra G. Installasjon fremkom bl.a.:

Sikringsskap er byttet i nyere tid og arbeid er mangelfull. Arbeid mangler dokumentasjon. Arbeid som er gjort tyder på at personer/firma uten kompetanse og kvalifikasjoner har utført dette. Jf. FEL § 12, FEL § 13.

Mangelfull kursfortegnelse og merking av type spenningssystem (TN/IT/TT) i sikringsskap. Jf. FEL § 32.

Kabler sikret med for stor sikringstørelse i forhold til strømføringssevne til kabler.

Uisolerte jordinger mangler isolerende strømpe.

Mangelfull dobbelisolering av tilførselkabel frem til første jordfeilbryter.

Blitt brukt Rør med for dårlig kvalitet som gjør at rør knekker og bøyes for hardt. Omtrekking og oppgradering av kabler i rør er umulig pga dette uten å gjøre store inngrep i konstruksjonen. Jf. FEL § 17.

Selger hadde ifølge selskapet opplyst følgende om el-anlegget:

Tidligere arbeid på el-anlegg er også utført av S.E., dette gjelder bl.a. bad, kjøkken, ganger og soverom.

Hvordan de som da utførte arbeidet har vurdert og valgt løsninger, har ikke jeg mulighet for å uttale meg om som ufaglært. Men anlegget har imidlertid fungert problemfritt de 15-16 år som har gått. Alt rørleggerarbeid ble utført av R.V., som da hadde kompaniskap med S.E. AS.

Selger oversendte dokumentasjon fra S.E. AS på arbeid som var utført på el-anlegget i 2016:

Koblet stikk på loft på soverom og tv-stue og en stikk i kjeller pluss byttet 2 dimmere i stue og kjøkken.

H. Elektroentreprenør la frem pristilbud på kr 60 000 inkl. mva. for utbedring av elektrisk anlegg. Dette inkluderte nytt kabelopplegg og utskiftning av materiell slik at installasjonen tilfredsstilte Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg.

2. Feil ved vannledning til driftsbygning

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var mulig å stenge vannet som gikk til driftsbygningen. Hovedkranen stengte kun vannet til hovedhuset.

Kjøper betalte kr 11 500 til rørlegger K.H. AS for utbedring av feil ved vannledningen:

Det bekreftes herved at det ble skiftet teleskop vannrør og bakkekran. Teleskop var defekt, nytt passet ikke med eldre kran. Derfor måtte også bakkekran skiftes. Dette framgår av følgebilag av 25/6-18 og faktura med kr 11 500 inkl. mva.

Rørlegger oppdaget at vannledningen fra driftsbygningen gikk inn på vannledningen mellom hovedkran inne og ute. Resultatet av dette var at vannforbruket til driftsbygningen ikke gikk via vannmåleren og at forbruket heller ikke ble registrert. Ifølge kjøper skal kommunen ha uttalt at dette ikke var en lovlig ordning da alt vannforbruk skulle gå via vannmåler. Omlegging fra privat brønn til kommunalt nett skjedde i 2002.

Rørlegger fremsatte pristilbud på kr 48 075 for omlegging av vannledning til garasje, inkl. graving og rivning samt bygging av ny altan.

Ifølge selger ble kjøper under befaring av eiendommen orientert om forholdet. I tilknytning til dette ble også bakkekranen i nedkanten av plenen påvist. Denne ble montert i forbindelse med tilknytningen til kommunalt vann i 2002.

3. Luftlekkasje i stue/gang i tilbygg

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper luftlekkasje i vegg mellom stue og bod/nedgang til kjeller. Konstruksjonen var en del av tilbygget oppført i 1992. Kjøper rekvirerte L. AS for besiktigelse av lekkasjen, som i sin rapport uttalte:

Våre undersøkelser tyder på at trekkproblemene skyldes jevnt over dårlig utførelse i forhold til vindtetting, dette i alle områder med skjøter og overganger. For å komme trekkproblemene til livs må all utvendig kledning (taktekke/bordkledning) på tilbygget rives fra, og ny vindtetting etableres før ny kledning monteres. Det forutsettes at veggen er tilstrekkelig isolert med mineralull, uansett er det i vårt vindfulle kystklima viktigst med god vinntetting (...)

I forhold til alder, byggeskikk og metoder vurderes tilbyggets tilstand/tetthet å være dårligere enn hva som bør kunne forventes og dermed grunnlag for reklamasjon.

L. AS vurderte utbedringskostnadene for skifte av utvendig kledning og etablering av ny vindtetting til kr 85 000 inkl. mva. Utgifter til takstmann utgjorde kr 7 175. Kjøper fremla også video som viste trekk i boligen.

Selger opplyste til selskapet at han aldri hadde opplevd eller sett lignende forhold i sin eiertid. Under selgers eiertid på 17 år hadde de ikke registrert trekk og derfor heller ikke foretatt noen tiltak for nærmere undersøkelser.

Kjøper fremsatte prisavslag tilsvarende de totale utbedringskostnadene på kr 231 858 inkl. mva. Kostnadene fordelte seg slik:

- El-anlegg i bolig kr 27 283
- El-anlegg i driftsbygning kr 60 000
- Avstengning av hovedkran kr 11 500
- Riving av altan og omlegging av vann til driftsbygning, oppbygging av altan kr 48 075
- Luftlekkasjer kr 85 000

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved boligen jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper hadde på bakgrunn av salgsdokumentasjonen en berettiget forventning om nytt el-anlegg med unntak av kjelleren, og det var klart at el-anlegget ikke var fagmessig utført.

Vannledningen til driftsbygningen var klart feilmontert, og det hadde formodningen mot seg at selger ikke kjente til ordningen. Hva gjaldt luftlekkasjer, viste kjøper til at det var en voldsomt trekk og varmetap fra veggen mellom stue og bod. Ifølge kjøper medførte lekkasjen nedkjøling i stuen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 231 858. Kjøper har også krevet erstatning for utgifter til takstmann på til sammen kr 13 456 og kostnader til advokat.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at el-anlegget ikke ble vurdert i verditaksten, og at selger ikke har kjent til feil ved el-anlegget. Vannledningen var ifølge selger opplyst om på visning. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en mangel ved eiendommen jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at eventuelle mangler ved driftsbygningen falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet tre forhold: avvik ved det elektriske anlegget i hovedhuset og i driftsbygningen, feil ved vannledningen til driftsbygningen og luftlekkasje mellom stue/gang på tilbygget til boligen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter § 3-7 ved at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Nemnda er enig med sekretariatet i at eventuelle mangler ved driftsbygningen faller utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene punkt 3. Slik nemnda ser det, er feilene som er påberopt vedrørende vannledningen tilknyttet driftsbygningen, og ikke boligen. At den aktuelle koblingen ligger inntil boligen, slik det vises til i klagen til nemnda, kan ikke være avgjørende så lenge den påberopte feilen er relatert til vannledningen til driftsbygningen.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Hva gjelder el-anlegg i eneboligen så har selger opplyst at de ikke har vært kjent med feilene i sin eiertid. Videre har selger opplyst at R. og S. Elektro har skiftet sikringsskap, lagt inn automatsikringer og jordfeilbrytere i forbindelse med utbyggingen. Selger har opplyst at alt har fungert problemfritt siden arbeidet ble gjort.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger har hatt kunnskap om feilene ved el-anlegget. Avvik ved det elektriske anlegg vil i stor grad fremstå som en skjult mangel. Av sakens dokumenter fremgår at feilene først ble avdekket ved undersøkelse av elektriker. Selger har vist til at det kun er faglærte som har foretatt arbeid på el-anlegget og har opplyst om navn og firma, samt fremlagt dokumentasjon på noe av arbeidet. På bakgrunn av de opplysninger som foreligger kan vi ikke se tilstrekkelige holdepunkter for at arbeidet er utført av ufaglærte, eller at selger opplevde feil med anlegget i sin eiertid.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og kan følgelig ikke se at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder anførselen om at det er gitt ufullstendige opplysninger om luftlekkasje mellom stue/gang på tilbygget til boligen, heter det følgende i sekretariatets vurdering:

Lufttrekk er i utgangspunktet et subjektivt forhold hvor grad av følsomhet varierer individuelt. Det stilles derfor noe strengere krav til dokumentasjon for å kunne legge til grunn opplysningssvikt om subjektive forhold. Vi viser i denne forbindelse til tidligere nemndspraksis og til FinKN-2013-098. (...)

Av sakens dokumenter fremgår at kjøper opplevde et voldsomt trekk fra vegg mellom stue og bod. Selger har på sin side opplyst at de ikke har opplevd lignende i løpet av deres eiertid. Det foreligger ikke annen dokumentasjon som tilsier at selger har hatt tilstrekkelig kunnskap om problemet. Sekretariatet kan ikke på bakgrunn av sakens dokumentasjon se konkrete holdepunkter for at selger opplevde trekket som et problem av særlig betydning slik at dette skulle vært opplyst om forut for salget.

Nemnda slutter seg også på dette punktet til sekretariatets vurdering, og tilføyer at opplevelsen av lufttrekk også vil avhenge av bruken – herunder møbleringen – av boligen. Nemnda har tatt i betraktning kjøpers klage til nemnda med vedlegg, men kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forhold. Det foreligger etter nemnda syn heller ikke på dette punktet en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda bemerker at den heller ikke kan se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, slik saken er opplyst. Selv om det må legges til grunn at det er feil ved det elektriske anlegget, er det ikke tilstrekkelig til å konstatere at arbeidene er utført av ufaglærte da også faglærte kan gjøre feil.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, legger nemnda til grunn at det også skal ses hen til de utbedringskostnadene som er relatert til forhold som faller utenfor forsikringsdekningen. Kjøper har anført at de totale utbedringskostnadene beløper seg til omkring kr 230 000 inkl. mva., og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt selv om det kan stilles spørsmål ved om alle de anførte kostnadene til utbedring av vannledningen er nødvendige.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholder sekretariatet følgende:

På bakgrunn av sakens dokumenter er det klart at kjøper forut for salget ble opplyst om nytt el-anlegg med unntak av kjeller. Av verditaksten fremgår imidlertid at el-anlegget ikke var vurdert av takstmann og at det derfor på generelt grunnlag ble anbefalt gjennomgang av en el-fagmann. På denne bakgrunn kan vi ikke se at kjøper hadde en berettiget forventning om et feilfritt elektrisk anlegg. Hva gjelder luftlekkasjen så er denne oppstått i stue/gang som en del av utbyggingen i 1992. Ettersom tilbygget ikke var nytt så vil det måtte anses påregnelig med noe utbedring. Vi kan heller ikke se dokumentasjon for at lekkasjen er av en slik alvorlig karakter at utbedring er nødvendig. Sekretariatet kan ikke se at ovennevnte forhold utgjør et åpenbart misforhold fra kjøpsavtalen.

Nemnda er enig i dette. Det er i vurderingen sett hen til kjøpers klage til nemnda med vedlegg. Basert på sakens dokumenter kan nemnda vanskelig se at det er sannsynliggjort at omfanget av luftlekkasjen tilsier at det er nødvendig med utbedring. For så vidt gjelder el-anlegget, fremgår det av verdi- og lånetaksten at det er *"montert nytt el-opplegg skjult, med unntak av kjeller"*, men det er ikke opplyst hvilket årstall arbeidene ble foretatt. Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2001, og at det var *"skiftet sikringsskap og lagt inn automatsikringer og jordfeilbrytere i forbindelse med utbygget"*.

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 selv om det kvantitative element er oppfylt. 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 Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).