

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-391

3.6.2020

**AmTrust Europe Limited**

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

51 år gammel leilighet – feil ved el-anlegg – sølvkre/fuktskade på bad – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En 4-roms leilighet fra 1968 i Oslo, ble solgt "som den er" for kr 3,265 mill. og overtatt av kjøper 15.6.19. I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen "*holder en normal god standard*" og at "*modernisering på enkelte områder bør påregnes*". I tilstandsrapporten var det opplyst om nytt innhold i sikringsskap i 2015 og i egenerklæringsskjemaet var det krysset av "ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Badet var gitt TG 2, og det ble opplyst om noe bruksslitasje/sprekker i fliser. Det var også opplyst at røropplegget ikke var kontrollert, samt at det ikke forelå dokumentasjon på oppussing av badet i senere tid da dette var utført av tidligere eier. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegget samt forekomst av sølvkre og fukt på badet. Kjøper kontaktet selger som opplyste at han var klar over at sikringen røk dersom vannkoker og vaskemaskin ble benyttet samtidig. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt og en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avsto kjøpers krav og viste til at det ikke forelå noen mangel ved boligen som ga grunnlag for prisavslag. Nemnda kom til at feil ved el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 361 525 samt utgifter til takstmann og advokat på til sammen kr 60 301, og forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1968.

I salgsprospektet var det opplyst følgende:

Dette er en romslig bolig med en praktisk planløsning. Leiligheten har store vindusflater, hvilket gjør at den blir lys og luftig. Boligen holder en normalt god standard med nyere kjøkken, modernisert i 2015. Modernisering på enkelte områder bør påregnes.

Selger opplyste å ha eid boligen i 4 år og 5 mnd.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,265 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.4.19, og overtatt av kjøper 15.6.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-anlegget, forekomst av sølvkre og fuktskader på badet.

#### 1. Feil ved el-anlegget.

I tilstandsrapporten var det opplyst at el-anlegget ikke ble vurdert da dette krevde spesiell kompetanse. Det ble imidlertid opplyst at:

Det er tilkoblet lys og stikk på balkongen. Sikringsskapet er plassert i oppgang med automatsikringer på alle kurser. Det er en hovedkurs på 32. Det er nytt innhold i skap ble montert i regi av eier i 2015 og ny måler i skap er montert. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en el sjekk på eldre anlegg.

I egenerklærings skjemaet var det krysset av "*ja, kun av faglært*" på spørsmål om selger kjente til om det var eller hadde vært utført arbeid på el-anlegget og opplyst om:

(Firma C.) (kontakt person H.)

Januar 2015, byttet ut ny sikringskap og har fått i tillegg en ekstra kurs.

Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål i egenerklæringen om det forelå samsvarserklæring, og på spørsmål om selger kjente til om det var utført kontroll av el-anlegget.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper problemer med sikring og downlights. Kjøper rekvirerte elektrofirmaet A. AS som utførte kontroll av anlegget. Elektrikeren ga følgende vurdering av sikringen:

Vi fant ut at stikkkontakten til vaskemaskinen i badet er i sone 0 og dermed ikke brukelig. Derfor går sikringen når vaskemaskinen brukes med andre kjøkkenapparater med kurs 4, som er kjøkken, bad og entre. Bak tidligere plassering av tørketrommel, så er det plastet over stikkkontakten pga flisen ikke er på plass. Baderom armaturen må byttes til riktig kapslinggrad (...)

Vi ønsker å kunne tilby dere følgende:

Totalt inkl.mva kr 19 875 for anbefalte utbedringene etter vår elsjekk.

Videre vurderte elektriker følgende om downlights:

Dette arbeidet som er gjort går under fast installasjon og vi kan ikke se at det finnes noen samsvarserklæring på dette. Dermed gikk vi over installasjonen og vi kan ikke se noe merking på disse downlightsene og kan ikke anbefale at dette er noen godkjente downlight. Det elektriske utstyret du bruker skal være CE-merket ifølge DSB. Det betyr at utstyret er testet og oppfyller sikkerhetskravene.

Vi ser at dere har forstyrrede element på anlegget, som innebærer at lyset blinker, skrur seg av og ikke skrur seg på. Dette skjer blant annet når dere bruker denne kursen når dere setter i gang støvsugeren.

Vi anbefaler at det utbedres med at dere bytter alle downlightene.

**Vi kan tilby:**

Demontering og montering av 26 stk nye led downlight:

Pris ferdig inkl. mva: kr 29 250.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han var kjent med at sikringen røk dersom han brukte vannkoker og vaskemaskin samtidig. Selger skal videre ha opplyst at downlights aldri blinket da han støvsugde og at han heller ikke var kjent med øvrige feil ved el-anlegget.

2. Sølvkre.

I egenerklærings skjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært skadedyr/skjeggkre i boligen.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper forekomst av sølvkre på bad/toalett og rekvirerte skadedyrtekniker T. for besiktigelse. I befæringsrapporten ble det gitt et kostnadsestimat på kr 212 400 inkl. mva. for behandling og bekjempelse av sølvkre.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke har sett sølvkre i sin eiertid.

3. Fuktskade på bad.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst følgende om VVS-installasjoner:

Det ble kontrollert for lekkasjer i skap på bad og på kjøkken uten andre merknader enn at rørene er av eldre tid og at det er et originalt sluk på bad. Rørøppegget er ikke kontrollert da dette ikke er takstmannens autorisasjonsområde.

Boligens bad og WC-rom ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten:

Badet er flislagt med fliser på gulv og på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og en armatur med stikk. Det er montert et badekar. Det er tilkobling for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk i vegg.

(...)

Bad:

Noe brukslitasje på innredning og på overflater samt enkelte sprekker i fliser. Det ble brukt laser måler for å måle fall på gulv. Det er ca. 0,5 cm – 1 cm høydeforskjell mellom topp terskel til topp sluk rist på en avstand på ca 1,5 meter. Det ble søkt etter fukt med Protimeter men ingen unaturlig fukt ble registrert. Eier kan ikke fremvise dokumentasjon på utført arbeid siden dette er utført av tidligere eier. Rørøppegget er ikke kontrollert da dette ikke er takstmannens autorisasjonsområde. Konstruksjonen er lukket og ikke videre kontrollert.

Wc rom:

Normal brukslitasje opp overflater.

Badet blir vurdert ut ifra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut ifra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

I egenerklærings skjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader.

Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader på baderommet. I notat fra takstmann K. fremgikk følgende konklusjon:

Badet er pusset opp i senere tid. Det er ikke opplyst når badet ble pusset opp. Støpejernsluket har ikke klemring eller synlig slukmansjett, samt at forventet levetid er oppbrukt. Det er således sannsynlig at det er utettheter rundt sluk som medfører opptukning av betongdekket under gulvflis (...)

Sannsynlig årsak til sølvkre problematikken er utett sluk som bidrar til opptukning av betonggulv. Det er flere hull og sprekker i veggflis på badet. Ved fuktsøk ble det ikke registrert store forskjeller på fuktverdiene rundt disse områdene i forhold til andre referansemålinger på andre veggflater på badet. Det ble heller ikke registrert sprekker og riss i flisfuger som tyder på fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes drypplekkasje e.l. på rørøppegg fra byggeår. Ved eventuelle drypplekkasjer vil dette være i vegg mellom kjøkken og bad. Ettersom det ikke var tilgang for hulltaking i vegg fra kjøkken som følge av kjøkkeninnredningens plassering, ble det ikke gjennomført fuktmåling av denne veggkonstruksjonen.

Takstmann K. vurderte kostnadene for nytt bad til kr 200 000 inkl. mva. Ifølge selskapet har selger opplyst å ikke hatt kjennskap til fuktproblemer på badet.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-7. Selger har brutt opplysningsplikten da det ikke ble opplyst at el-anlegget ikke var godkjent. Selger var selv klar over at sikringen gikk ved bruk av flere elektriske apparater samtidig. Selger har heller ikke opplyst om sølvkre eller fuktproblemer knyttet til sluket på badet. Sølvkre må også ha forekommet i selgers eiertid. Videre var det reklamert over manglende flis, og et hull på baderomsveggen som selger heller ikke opplyste om. Endelig ble det anført at takstmann hadde vært tilstrekkelig uaktsom da han ikke kommenterte sluket på badet. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til utbedringskostnadenes størrelse, og at det var upåregnelig for kjøper å måtte rive badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på til sammen kr 361 525 inkl. mva., herunder kr 49 125 (sikring: kr 19 874, downlights: kr 29 250) for utbedring av el-anlegget, kr 100 000 for utbedring av badet (kr 46 000 for sluket) og kr 212 300 for sanering av sølvkre. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente. Videre krevde kjøper utgifter til takstmann og advokat, jf. avhl. § 4-14, på til sammen kr 60 301.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen mangel ved boligen. Selger kjente til at sikringen røk dersom man brukte vannkoker og vaskemaskin samtidig. Dette var imidlertid ikke omfattet av opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Selger var ikke kjent med problemer ved downlights, sølvkre eller badet. Takstmannen kunne ikke klandres for å ikke ha sett feil ved badet. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik jf. avhl. § 3-9 andre pkt., som en følge av boligens alder og opplysninger ved salget.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdt opplysning om sikringen, jf. FinKN-2014-541 og FinKN-2012-327. Hva gjaldt flimring i downlights og forekomst av sølvkre, kunne ikke sekretariatet se tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger var eller måtte være kjent med dette. Videre var det ikke dokumentert at selgers avkrysning på at det forelå samsvarserklæring var uriktig. Sekretariatet kunne heller ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper måtte regne med jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatet konkluderte med prisavslag i tråd med utbedringskostnadene for el-anlegget på kr 19 875, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt taksutgifter på kr 4 050. I tillegg mente sekretariatet at advokatutgifter iht. avhl. § 4-14 måtte settes skjønnsmessig til kr 20 000, jf. FinKN-2019-700.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdt opplysning om sikringen. Nemnda slutter seg til dette, og viser i sin helhet til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt grunnet sølvkre, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om dette. Det vises også på dette punkt til sekretariatets begrunnelse.

Endelig blir det spørsmål om takstmannsansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger. Det er anført at takstmann ikke inspiserte eller opplyste om manglende slukmansjett og klemring i sluket på bad. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmannens side. Nemnda oppfatter at det gjelder sluket som er avbildet i tilstandsrapporten, og sett i lys av at badet er gitt TG 2, takstmannens merknader, samt de forbehold som er tatt bl.a. om inngrep i konstruksjonen, mener nemnda at takstmannen i tilstrekkelig grad synliggjorde usikkerhet omkring baderommet - herunder sluket. Det foreligger derfor ikke en mangel på dette punktet.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan nemnda i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering av at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen vanskelig kan ses oppfylt. Nemnda legger særlig vekt på at badet ble gitt TG 2, at det ble opplyst at badet var modernisert av tidligere eier uten at dokumentasjon forelå, samt opplysningene om sprekker i fliser og slitasje på overflate. Feilene ved el-anlegget og sølvkre er av mindre omfang og får begrenset vekt i vesentlighetsvurderingen. 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 dette ikke er tilfellet i denne saken.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for feilen ved el-anlegget, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner å kunne tiltre sekretariatets utmåling og begrunnelsen for denne. Det tilkjennes dermed kr 19 875 for utbedringskostnader og kr 4 050 for takstutgifter i prisavslag. Nemnda er videre enig i at erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, skjønnsmessig kan settes til kr 20 000 basert på hvilken del av klagen som har ført frem. I tillegg tilkjennes forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*