

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-856

1.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Ålesund kommune oppført i 1970, påbygd i 2001, ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper 1.4.19. Ved salget ble det blant annet opplyst at boligen fremsto som vedlikeholdt, men at det var behov for en del utbedringer. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. feil ved el-anlegg og mus. Partene var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Etter en konkret vurdering, ga nemnda kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 066 705, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende forhold, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.:

1. Sentralstøvsuger
2. Fibernettnettverk
3. Varmepumpe
4. Feil ved rør
5. Elektriske arbeider
6. Mus

Boligen er en enebolig i Ålesund kommune oppført i 1970.

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

Standard:

Eneboligen ble oppført i 1970 og påbygget med en etasje i 2001, og fremstår samlet som vedlikeholdt.

(...)

Utstyr:

Sikringsskap, automatsikringer og noe skrusikringer. Kontrollert og godkjent i 2009. Rørteknisk opplegg av kobber og plast (alt som går opp til loftsetasjen er fra 2001/2002, ellers antatt å være fra byggeår.)

Varmtvannstank 120L (2001)

Lukket peis i hovedetasje (med oljefyr)

Peisovn i kjellerstue (med oljefyr)

Varmekabler på bad i kjeller og loft, og i deler av gang nede

Varmepumpe i kjeller (2016)

Sentralstøvsuger

Fiberoptisk nettverk

Portåpner til garasje

Oppvarming:

Det er lukket peis i hovedetasje, med pipe bygget av leca eller lignende. Ildstedet har også oljefyr, med dagtank i garasje og oljetank åpne under veranda. Annen oppvarming tilføres fra elektrisk oppvarming – det er varmekabler på bad og i deler av gang nede og varmepumpe i kjeller (2016). I kjellerstue er det også montert en peisovn.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk følgende:

VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER

Påbygg: Huset fikk en ekstra etasje i 2001.

Annet: Det er montert en varmepumpe i ca 2016.

OPPSUMMERT TILSTAND

Huset fremstår som vedlikeholdt, men det er behov for en del utbedringer. Enkelte våtrom bør utbedres. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Takstmannens tekniske verdiberegning med verdireduksjon på 35 % fremkom innledningsvis i rapporten.

Tilstandsrapportens punkt *"Veggkonstruksjon og utvendige fasader"* ble vurdert til TG 2:

Beskrivelse

Bindingsverk er oppført med liggende kledning. Kledningen er byttet i 2001. Antatt oppbygning: Kledning, utlekting, 12 mm. Asphalt vintett plater, 100 mm isolert bindingsverk, dampspærre og veggplater.

Annet: Det er montert en varmepumpe i ca 2016.

Vurdering

Er det lokalisert museband? Nei

Er kledning lufttet? Ja

Er det observert råte? Ja. I hjørne ved karnapp. Grunnet lekkasje fra nedløp.

Er kledning/fasade vedlikeholdt? Ja

Undersiden av karnapp er mangelfull. Det er synlig inn til isolasjon og kun svartpapp som hindrer isolasjon fra å falle ut. Årsak til TG2.

Tiltak/konsekvens

- Vurder ettermontering av museband

- Karnappets underside må utbedres

- Hjørne ved karnapp må utbedres.

Levetid

Levetidsintervallet på kledning ligger på 40-60 år ihht. NBI 700.320.

Tilstandsrapportens punkt *"Etasjeskillere"* ble vurdert til TG 1.

Når det gjaldt baderommene ble de angitt med henholdsvis TG 2 (Bad i underetasje fra 1990-tallet), TG 3 (Bad i hovedetasje) og TG 1 (Bad på loft fra 2001). Punktet *"VVS"* ble vurdert til TG 1:

Vurdering

Det er ikke avklart hvor mye rørteknisk opplegg som er byttet etter byggeår og hvor mye som er byttet etter 1990-tallet, men alt som går opp til loftsetasje er fra 2002.

Det er lokalisert enkelte stoppekraner i bod/garderobeskap nede.

Varmtvannsbereder er fra 2001 og er på 120 liter.

Levetid

Levetiden på teknisk opplegg i kobber og plast er på ca 20-50 år.

Følgende sto i tilstandsrapporten om "*Elektrisk anlegg*":

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang, og det har skrusikringer. Det er flere plasser observert el.installasjon som er mangelfullt tildekket. Det elektriske anlegget er ikke vurdert, da dette faller utenfor takstingeniørens kompetanse/autorisasjonsområde. Anbefaler ytterligere kontroll.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 1990. Selger besvarte følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekker i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Ja. Viser til takstrapport".

Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

"Nei".

Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?

"Nei".

"Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?"

"Ja. Viser til takst rapport. Ved høy belastning sikringsbrudd i hoved sikring".

Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det lokale EI-Tilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?"

"Ja. Ø. Energi, 03.09.2008".

Kjenner du til om elektriske arbeide/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?"

"Ja. B. Elektro".

Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?"

"Ja. Montert Varmepumpe, 2016 (Navn J.)".

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget?

"Ja. Installasjon av AMS-måler 07.03.17".

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

"Ja. Det var lagt nye rør fra huset og foretatt gjennomslag av septiktank i 91".

Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

"Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 350 000 ved kjøpekontrakt datert 27.9.18, og overtatt av kjøper den 1.4.19.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter innflytting avdekket defekt varmpumpe, defekt sentralstøvsuger, manglende installasjon av fiber, samt flere feil ved el-anlegget. Det ble senere også avdekket mus i etasjeskiller og mangelfullt rørleggerarbeid.

Kjøper fremla en rapport fra B. Elektro AS etter kontroll av det elektriske anlegget i april 2019. Det ble også lagt frem pristilbud på utbedringer på til sammen kr 257 595 inkl. mva. fra samme firma. Når det gjaldt sentralstøvsuger ble det fremlagt tilbud på til sammen kr 16 770 inkl. mva. For

utbedring av varmepumpen ble det fremlagt tilbud på kr 18 990. Kjøper la også frem tilbud om utskifting av isolasjon i bjelkelag på kr 423 750 inkl. mva. og pristilbud på utskifting av rør på kr 39 865 inkl. mva.

I saken ble det også fremlagt en tilsynsrapport fra 2008 hvor ble gitt pålegg om å rette feil tilknyttet sikringsskapet og kjeller.

Kjøper la videre frem en uttalelse fra B. Elektro AS av 4.9.19 som bekreftet at de ikke hadde utført arbeider på den aktuelle boligen.

Det ble fremlagt reklamasjonsrapport fra selskapet ved intern takstmann T. etter befaringsdato 4.9.19. Om el-anlegget, fremgikk følgende:

1.5 Konklusjon

Reklamasjon/skadebilde fremstår uoversiktlig.

Kostnader i forbindelse med elektroarbeider er påregnelig ved oppussing og ombygging.

Det er opplyst om mangler på det elektriske arbeide i takstrappen og det er oppfordret til nærmere undersøkelser.

Arbeider priset av B. Elektro AS vil medføre vesentlig standardøkning.

Det er utført ufagmessig arbeider ved lysinstallasjonen og deler av det elektriske anlegget.

Det er gitt feilaktig opplysninger i egenerklæringen hvor B. Elektro er oppført som elektroinstallatør for boligen.

1.6 Utbedring

Mye av arbeidene er utført, og noe er ikke utført.

Kostnadsoversikt fra B. Elektro AS legges til grunn for utbedringene og kostnadene må fordeles med basis i det ovenstående.

Rapporten omtalte også sentralstøvsugeren, varmepumpen, mus i boligen, fibernettverk samt rørkoblinger i vegg.

Kjøper la frem besiktigelsesrapport av 4.2.20 fra firma N. Det hitsettes følgende fra denne:

FØLGENDE FORHOLD BLE PÅVIST

1. Mangelfullt rørleggerarbeid.
2. Varmepumpen fungerer ikke, den avgir ikke varme.
3. Manglende etablering for fibernett. Grøft for fiberkabel anlagt for grunt.
4. Store mangler på elektrikerarbeid.
5. Defekt sentralstøvsuger.
6. Mus og ekskrementer flere steder i huset.

(...)

KONKLUSJON

Påviste forhold som er medtatt nedenfor, konkluderes å komme inn under begrepet mangelfulle arbeider i forhold til tekniske forskrifter og krav.

For nummerering i poster nedenfor, refereres til samme nummerrekkefølge som i avsnitt foran.

1. Ifølge Tilstandsrapport har baderommet på loftet fått TG 1. Kjøper kunne på denne bakgrunn ta for gitt at krav og regler for fremføring av vann var ivaretatt. I kalkyleskjema er medtatt kostnader for utbedring av forholdene med utbedring av eksisterende opplagt kobberrør.

2. Ifølge salgsdokumentasjon fra eiendomsmegler var det montert varmepumpe i 2016. I tilstandsrapport og reklamasjonsrapport er det ikke nevnt at varmepumpen ikke fungerer. Selv om selger antydte at

varmepumpen ikke fungerte som den skulle, kan ikke "den vanlige mann" kunne forstå eller ha kunnskap om forhold rundt defekte varmepumper og montering. Kjøper kunne derfor anta at varmepumpen var montert etter krav og anbefalte prosedyrer.

Leverandørens reklamasjonsrett faller bort så lenge pumpen er montert av ufaglært. Kostnader for ny varmepumpe, samt montering av tilsvarende varmepumpe er innlagt i kalkyle skjema.

3. Ifølge salgsdokumentasjon var fiber optisk nettverk tilkoblet. Dette viste seg ikke å stemme. Grøften som kablene skulle legges i var altfor grunn. Kjøper kan dokumentere kostnader med utbedring av grøft, samt legge ved kostnader for etablering. Totale kostnader er medtatt i kalkylen.

4. Ifølge egenerklæringsskjema som er innlagt i salgsdokument fra eiendomsmegler har selger krysset av for at B. Elektro har utført elektrisk arbeid. B. Elektro bekrefter at de aldri har utført noe for selger på vedkommende bolig. På bakgrunn av de generelle manglene på det elektriske arbeidet, medfører dette en hvis brannrisiko. Kostnader for tilkomst til kontroll for de elektriske installasjonene synes derfor nødvendig. Disse er innlagt i kalkyleskjema. For spesifiserte kostnader fra B. Elektro vises til tilbud, med spesifiserte kommentarer for hvert rom.

Arbeider i 1. etasje med ny installasjon og tilbakeføring av tak og veggkledning er avsluttet. I forbindelse med disse arbeidene er det utført en del tilleggsvalg i forhold til eksisterende ved overtakelsen. Disse kostnadene som i hovedsak gjelder flere elektriske punkt, samt styringer og andre forbedringer er oppgjort og betalt til B. Elektro.

5. I kalkyle er innlagt pris for tilsvarende sentralstøvsuger, samt montering.

6. I egenerklæringsskjema fra selger er det krysset av for at skadedyr som mus eller andre arter ikke er kjent. Det er likevel oppdaget musegift under kjøkkeninnredning. Ifølge kjente opplysninger ble kjøkkeninnredning innsatt etter at J. kjøpte huset på tidlig 90 tallet.

UTBEDRING AV PÅVISTE FORHOLD

Her er medtatt utbedring av påviste forhold som ovenfor er konkludert som teknisk svikt ved bolighuset. For nummerering i poster nedenfor, refereres til samme nummerrekkefølge som i avsnitt foran. Det er regnet med dagens prisnivå og eksklusiv avgifter.

1 Kostnader med nytt røropplegg, se tilbud fra M. kr 31 892

2 Kostnader ny tilsvarende varmepumpe, se pris fra E. kr 15 192

3 Etablering fibernett kr 2 950. Arbeid utbedring av fibernett grøft. 22 t x kr 500 kr 11 000

4 Tilkost for kontroll og utskifting av det elektriske anlegget, se kostnadsbeskrivelse. Kr 344 642

Elektrisk arbeid, se eget oppsett fra B. Elektro. Kr 381 330

5 Kostnader sentralstøvsuger ift. tilbud fra R. kr 13 416

6 Utskifting av museinfisert isolasjon. Kr 23 018

7 Kostnader fra takstmann for besiktigelse og rapport kr 25 000

Til sammen eks. mva. kr 848 440

Kjøper fremla også rapport fra P. av 4.6.18. Det hitsettes følgende:

Konklusjon:

Det har vært aktivitet av mus i etage skille mellom kjeller og 1 etg og 1 etg og loft. I tillegg ble det funnet musegift under kjøkkenbenk. Det var mye avføring etter mus, både urin og bæsje, i isolasjon i tak både i kjeller og 1. etasje.

Observerte musebol, avføring og ganger etter mus i isolasjon på påfølgende steder:

- Kjøkken tak, her har det vært trafikk av mus inne i en utbygd kjøkkenhjørne som så går fra tak ned til gulv og fører bak kjøkkenbenk. Mye avføring i isolasjonen flere steder i kjøkkentak, flere musebol observert

- Stue, tak, avføring etter mus, og ganger i isolasjon

- Taket i gang fra stue, forbi kjøkken bad og kontor/soverom, mye avføring etter mus.

- Bod i kjeller (på hustegning er rommet beskrevet som bod), musebol, ganger og mye avføring etter mus i isolasjon i taket.

Gang har et utbygg, karnapp, utvendig under denne er det kort veg ned til bakken, her er det helt åpent inn til isolasjonslaget.

Anbefaling:

Sette ut feller med åte, for å se om det fortsatt er aktivitet av gnagere i bygget. All infisert isolasjon bør byttes, da dette som regel avgir mye lukt når de blir varmet opp, dette kan pågå lenge.

Gå gjennom bygget, finne og tette alle mulige adkomstveier før man begynner å tette igjen bygget.

Det ble ikke fremlagt noen forklaring fra selger i saken, og selskapet kommenterte heller ikke selgers kjennskap til noen av de ulike manglene.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå ansvar for selger for misligholdt opplysningsplikt knyttet til museskader, det elektriske anlegget, varmepumpe og sentralstøvsuger, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte under enhver omstendighet at de anførte forholdene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader oppad begrenset til kr 1 066 705, med tillegg av takstutgifter. Det ble også krevd forsinkelsesrenter.

Selskapet imøtekom kun delvis kravet, og anførte at et prisavslag på kr 170 000 var riktig i saken. Selskapet mente at forhold knyttet til elektrisk anlegg, sentralstøvsuger samt fibernett utgjorde mangler etter avhendingslovens bestemmelser. De øvrige påberopte forholdene kunne ikke selskapet se at utgjorde mangler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en gjennomgang av de ulike mangelsforholdene det skulle utmåles prisavslag for, la sekretariatet til grunn at prisavslaget skulle settes til kr 414 843 inkl. takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente.

Både kjøper og selskapet klaget saken inn for Finansklagenemnda Eierskifte.

Kjøper anførte i brev av 20.10.20 bl.a. at pristilbudet fra B. Elektro var vesentlig oppjustert, og fremla et nytt tilbud. Kjøper anførte videre at fradrag for kostnader til tilkomstarbeid var satt for høyt.

Selskapet anførte i brev av 21.10.20 at mus og rør ikke utgjorde mangler, og at prisavslaget for el-anlegget var satt for høyt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til dette, og viser i sin helhet til sekretariatets grundige begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

For så vidt gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at forholdene knyttet til mus og rør skal inngå i utmålingen.

Nemnda har vært noe mer i tvil for så vidt gjelder omfanget av tilkomstarbeider, men finner også på dette punktet å slutte seg til sekretariatets vurdering og anslag på kr 150 000.

Endelig blir det spørsmål om omfanget av utbedringen av det elektriske anlegget. Sekretariatet har skjønnsmessig beregnet prisavslaget på dette punktet til kr 175 000. Selskapet har anført at beløpet er for høyt, sett i lys av opplysningene som ble gitt om tilstanden til anlegget i

salgsdokumentene. Kjøper har derimot anført at beløpet er satt for lavt, sett i lys av oppjustert pristilbud fra B. Elektro på kr 476 663 inkl. mva. Nemnda har etter en samlet vurdering av den fremlagte dokumentasjon omkring det elektriske anlegget, vurdert opp mot den standardheving som ligger i tilbudet til B. Elektro, kommet til at sekretariatets utmåling er forsvarlig.

Nemnda har etter dette kommet til samme resultat som sekretariatet. Det vil si at samlet prisavslag, inkludert utgiftene til innhenting av rapport fra N., settes til kr 414 843 inkl. mva.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).