

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-857

1.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

37 år gammel bolig – flere forhold – forbehold om "*papirer på det elektriske*" – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig i Åmot kommune oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper den 1.1.19. Ved salget ble det opplyst om ny drenering på vegg mot øst som en følge av fuktinnsig i 2010, og om eldre fuktmerker i kjelleretasjen. Kjøper tok forbehold om at "*papirer på det elektriske (..) er i orden*". Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved varmekabler i underetasje og fuktinnsig i kjelleretasjen. Ved kontroll av el-anlegget ble det videre avdekket øvrige feil ved anlegget, og at det kun forelå samsvarserklæring på arbeid utført i selgers eiertid. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene. Selger hadde fremlagt den dokumentasjonen de hadde på el-anlegget, og avvikene var påregnelige i lys av boligens og bygningsdelenes alder. Nemnda kom til at manglende dokumentasjon for el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 594 614, krav om erstatning kr 84 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Avvik ved varmekabler og el-anlegg
- Manglende dokumentasjon på el-anlegg
- Vanninnsig i kjeller, råteskader og stokkmaur i bunnsvill

Eneboligen i Åmot kommune ble oppført i 1981.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Velkommen til denne store og funksjonelle eneboligen med praktisk planløsning og egen utleiedel i sokkelen.

Sokkeletasje

I sokkeletasjen ligger boligens meget praktiske vaskerom med fliser på gulv og MDF-plater på vegger. Her er det opplegg for vaskemaskin, utslagskum og innredning på to sider med brettebenk og god skaplass.

Utleiedelen

(...) Utleiedelen har egen adkomst fra sokkeletasjen. Her er det en liten gang som tar deg inn til stua. Utleiedelen er praktisk løst med et soverom med plass for skrivepult og seng, kjøkken, stue og bad. Kjøkkeninnredning med glatte overflater, laminert benkeplate og 2 kummer. Bad med flislagt gulv og malt strie på vegg.

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme. Varmekabler på bad og vaskerom.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Egne forutsetninger

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

Huset er 37 år, bygget i 1981, det tilsier at huset med sine installasjoner og komponenter er godt brukt og slitte, det må påregnes oppgraderinger og utskiftninger på installasjoner og komponenter. Det blir ikke utført fuktsøk på fliser som ligger på støpte gulv i våtrom.

Konklusjon tilstand

Generelt: Boligen er fra 1981. Greit ivaretatt bolig. Deler er oppgradert, nyere kjøkken og ny terrasse. Noen enkelte anmerkninger vedrørende slitasje, mangler og elde.

TILSTAND:

Det er viktig å være klar over at alder på bygningsdelene er et symptom på svikt. TG 2 kan være benyttet på bygningsdeler uten synlig svekkelse, men som kan ha en begrenset restlevetid.

Følgende punkter har avgjørende betydning for bedømming av denne bygningens tekniske tilstand, alle disse punktene har fått tilstandgrader 2 og 3: ... Bad i underetasjen. ... Vaskerom i kjeller. Luftbehandling. Kjøkken i underetasje. Overflater på innvendige gulv. Overflater på innvendige vegger. TG 2: Skader på plastikktaikrenner. TG 2: Observert tidligere fuktskade på MDF veggplate. Tørt ved befarings. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Utendørs, generelt

Beskrivelse: Murt støttemur på tomten. Påse at overvann, takrennevann, kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Bygning, generelt

Beskrivelse: ... Normale levetider er oppgitt under levetidsbetraktninger. Det er viktig å være klar over at alder på bygningsdelene er et symptom på svikt. TG 2 kan være benyttet på bygningsdeler uten synlig svekkelse, men som kan ha en begrenset restlevetid.

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Byggegrunn, del på fjell. Kjelleryttervegger av murt lettklinkerblokk. Pusset innvendig og utvendig. De fleste kjeller vegger er utført og kledd. Kun synlig murt vegg i bod.

Del med stue: Blindkjeller med ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind-krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 2: Observert tidligere fuktskade på MDF veggplate. Tørt ved befarings. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i underetasjen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Drenering – TG: 1

Beskrivelse: Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Nyere drenering på kjelleryttevegg mot øst.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 – 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke observert spesielle avvik.

Bygning, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Gulvflater med fliser. Fall til sluk.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstand satt ut i fra alder.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Overflater med malt strie.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke vannsikre overflater i våtsonen. Tilstand satt ut fra alder og påviste forhold.

Overflater på innvendige gulv – TG: 2

Beskrivelse: Gulvflater med fliser, lakkert tregulv, laminatgulv, teppe og vinylbelegg. Div.standard hevinger i underetasjen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Observert sprekk i flis i underetasjen. Slitt tregulv i 1.etasje. Observert glipp i laminatgulv i underetasje. Tilstand satt ut i fra påviste forhold.

Overflater på innvendige vegger – TG: 2

Beskrivelse: Overflater med malt strie, malt panel, malte MDF veggplater, panel fabrikkerte tynnplater og brystningspanel på noen overflater. Div.standard hevinger i underetasjen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Gjenstående arbeider: Del med listverk. Eldre fuktmerker i MDF veggplater. Tilstand satt ut i fra påviste forhold.

Varme, generelt – TG: 1

Beskrivelse: ... Varmekabler på bad og vaskerom.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er normale varmeinstallasjoner i huset.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: El-skap med automatsikringer, montert i underetasjen. Hovedsikringer 62 amp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad er ikke undersøkt. Takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene. Selger svarte videre "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt i underetasjen, og opplyste om følgende:

Kjellerleilighet i 2010. Utbedret samme år.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, herunder drenering, svarte selger "nei". Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget, og "ja" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført kontroll av el-anlegget. Selger opplyste "Oppgradert sikringskap i 2017" under spørsmål om "Hvis ja, når, hva og av hvem". Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2007.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.18, og overtatt av kjøper den 1.1.19. Fra kjøpekontrakten hitsettes:

13. DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at det er forbehold om at papirer på det elektriske og vaskerom i kjeller er i orden.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at varmekablene ikke fungerte. I den forbindelse ble det utført kontroll på varmekablene, hvor det ble fastslått at det forelå jordingsfeil ved varmekablene lokalisert i stue, gang og bad. I fremlagt reklamasjonsrapport, pristilbud og selskapets tilsvarende var det henvist til at de aktuelle varmekablene lå på bad og stuegulv i underetasjen. I den forbindelse ble det innhentet en vurdering og pristilbud fra elektrikerfirma E. datert 28.2.19:

Vi har vært og målt varmekabel i (boligen). Det er overslag til jord på denne, dvs. at kabelen er skadet. Den kan være ødelagt pga. overspenning eller noe har skadet den ved oppussing.

Gulvene må da tas opp og det må legges nye kabler, det bør være en for bad og en i stue. I bad er det i dag fliser og stuegulv har parkett.

I tilbudet fra elektrikerfirma E. fremgikk det at det elektriske arbeidet ved utskiftning av varmekablene utgjorde kr 21 550 inkl. mva. Arbeid og materiale for nytt gulv var ikke inntatt i kostnadene. Kjøper innhentet videre et pristilbud fra byggefirma R. datert 7.2.19, for nytt gulv på kjellerstue og baderom til kr 85 000 inkl. mva.

Det ble fremlagt leiekontrakt for utleie av underetasjen til kr 6 000 pr. måned, datert 1.1.19. Ifølge kjøper var det avtalt innflytting for leietaker den 1.2.19, som ikke kunne gjennomføres som en følge av at strøm i underetasjen måtte kobles ut på bakgrunn av påviste feil.

I forbindelse med periodisk kontroll av el-anlegget den 25.4.19 ble det avdekket flere feil ved anlegget. Det lokale el-tilsynet ved elektrikerfirma E.N. utstedte i den forbindelse pålegg om retting av avvikene.

I den forbindelse ble det innhentet et prisestimat for utbedring av avvikene fra elektrikerfirma M. datert 14.5.19:

Etter en gjennomgang av anlegget ble det avdekt adskillig feil med anlegget. Generelt ser det ut til at mye av arbeidet er utført av ufaglært personell. Det er noen flere feil enn det rapportene forteller. Noe av arbeidet er utført av (elektrikerfirma C.) men det finnes ingen dokumentasjon som sluttkontroll og risikovurdering.

Det er også feil på varmekablene på badet og gulvet må pigges opp og nye varmekabler må legges. Kursopplegget til dette virker også noe merkelig og må ettersees. Kursopplegg til varmepumpe går på ujordet kurs for stue og det er benyttet skjøteledning. Ny kurs må legges opp til varmepumpe.

Kjøper mottok nytt pålegg om retting av avvik tilknyttet el-anlegget den 6.8.19.

Den 23.7.19 oppdaget kjøper en lekkasje i kjelleren. Ved åpning av panelet ble det avdekket råteskader i bunnsvill samt insekter i treverket. Det ble deretter innhentet en befaringsrapport fra takstmann H. datert 2.8.19:

01. Beskrivelse av skade/hendelsesforløp.

Innsig av vann i u.etg i forbindelse med kraftig nedbør

Terrang heller inn mot veggen i u.etg. Dette medførte at vann rant inn gjennom veggkonstruksjonen, under bunnsvill, og inn på gulvet i u.etg. (utleieenhet.)

Eier åpnet veggkonstruksjonen og oppdaget råteskader i bunnsvill. I tillegg var det iflg eier, stokkmaur og egg inne i bunnsvill.

Langs gulvlist ligger det sand, som har kommet inn gjennom veggen sammen med vannet.

Krav i forskrift.

Utvendig terrang er opparbeidet med fall mot grunnmur/vegg, dette strider mot gjeldende byggeforskrift for byggeår (byggforskrift av 1.august 1969, kap 42). Iflg opplysninger ble boligen oppført i 1984, det er mulig at det er utført tiltak med underetg. på et senere tidspunkt, men krav i forskrift tilknyttet dette har vært gjeldene siden byggeåret.

Når det gjelder drenering, så er det ikke foretatt noen undersøkelse tilknyttet dette.

Eksisterende konstruksjons, utførelse:

Som man ser ut fra foto, så er ytterveggen i underetasjen oppført på en betongplate, som sannsynligvis er helstøpt under hele kjeller/u.etg. Veggen er trukket noe tilbake, slik at deler av betonggulvet er blottlagt i fremkant. Terrenget utenfor ligger i noenlunde samme høyde som betonggulvet, så ved nedbør og snøsmelting, vil dette vannet renne opp på betong og inn mot treveggen og trenge inn i konstruksjonen, på grunn av fallet mot grunnmur.

Skadene i bunnsvill har oppstått over tid, men ved at vannet har hatt mulighet til å tørke ut, har skaden utviklet seg sakte.

Det har også tidligere har vært hendelser med vanninntrenging i bygget, dette skjedde i forbindelse med flom/overvann i en ovenforliggende bekk. Ved at det ligger fjell i dagen er det uvisst hvor omfattende arbeid det vil bli ned å etablere tilstrekkelig drenering.

Selskapet innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann F. datert 11.10.19:

7 YTTERVEGG MOT ØST I SOKKELETASJE

7.07 – Synlighet

Det er synlig at det er uheldig terrengforhold med fall mot fundament og yttervegg mot vest ut for sokkelleilighet. Se bilde 10 på side 7. Det er synlig at det er svelling i MDF-panelplate i hjørnet mot nordøst, ned mot fotlist på berørt vegg. Det er ingen skadelige fuktverdier i dette området av veggens pr dato. Denne tidligere fuktskaden er også omtalt i Tilstandsrapport.

7.09 – Følgeskader

Gulv i oppholdsrom

Ved besiktigelsen kunne det ikke registreres skadelige fuktverdier i gulvlaminat på innsiden av veggens. Det er heller ingen antydning til topping/svelling i laminatbord-skjøter, se bilder av dette under. Samlet gulvareal i oppholdsrom/stue i sokkelleilighet er ca 23 m².

7.10 – Forhold avdekket av kravstiller etter befaringen og omtalt i mail av 11.10.2019

Undertegnede har fått oversendt forhold vedr oppholdsrom i sokkelleilighet som kravstiller har oppdaget etter befaringen. Se opplysninger fra kravstiller under: "Det her vil jo ingen ende ta. Startet å rive opp langveggen fra den veggens med fukt, og denne veggens er jo enda verre enn den forrige. Digert fuktmerke på veggens der sofaen har stått, og flere videre bortover veggens. Der er helt fult med mugg bak lista! Det her er jo mye verre enn antatt, nå må jo mest sannsynlig all belegningssteinen utenfor inngang rives vegg og det må legges ny drenering på oversiden av huset også. Her renner jo alt inn.

Undertegnede ble kontaktet av kravstiller på tlf den 16.10. 2019. Dette etter de hadde revet det vesentlige av vegoverflater i oppholdsrom og kjøkken i sokkelleilighet. De har avdekket mer fukt i nedre del av de påforede kjellerytterveggen på begge sider.

7.11 - Undertegnedes kommentar

I (takstmann H.s) rapport av 02.08.2019 har han foreslått at nedre del av veggens bygges om/endres, ved at bindingsverk erstattes med pusset og isolert Leca. Dette også på tilliggende del av vegg i tilknytning til vindfang/gang. Videre foreslår han etablering av trappesjakt, slik at terrenget på utsiden kan heves. (Takstmann H.) er også usikker på om disse arbeidene vil nødvendiggjøre sprengning, da det er påvist en liten knaus av fjell ca 2 meter ut for ringmur.

(Takstmann H.) har antatt en kostnad for disse arbeidene til kr 150 000.

Undertegnede er enig med (takstmann H.) i at disse tiltakene kan være en god løsning, men anser allikevel dette som unødvendig forbedringer for å sette bygningen i en forventet stand ved overdragelsen.

Undertegnede har vært i kontakt med (takstmann H.) på telefon etter at befaringen fant sted, i sakens anledning.

Sum utbedringskostnader inkl. 25 % mva.: kr 89 209

8 EL-ANLEGG

8.04 – Årsak

Elektrikerarbeidene fremstår delvis som uferdige. Dette ved at det er åpne elektriske bokser, noen med delvis fremførte ledninger og enkelte andre bokser uten ledninger.

Årsak til jordfeil/kortslutning på varmekabler på bad i sokkeltasje er antatt kortvarig overspenning på el-nettet, mulig som følge av torden.

8.09 - Undertegnedes kommentar – inngåtte avtaler

Dog anses det som unødvendig å skifte gulvlaminat i stue som ikke hadde noen skader ved undertegnede befaring 08.10.2019.

9.11 – Tiltak foreslått av (elektrikerfirma C.)

(Elektrikerfirma C.) har vært på befaring på stedet. De har beskrevet, i tilbud av 06.11.2019, nødvendige tiltak for utbedringer etter anmerkninger omtalt i fremlagte tilsynsrapporter.

Dette er kostnadsberegnet til kr 40 500 eks mva.

Etter dette innhentet kjøper en ny befaringsrapport fra byggefirma R. datert 20.1.20:

Vi viser til befaring den 15 januar i sammen med huseier (kjøper). Det er nå revet ut lettvegger, gulv og delvis treveggene i kjellerleiligheten. Huseier har gjort noe gravearbeid utvendig på sydveggen for å utbedre dreneringen, samt at de fleste områder er snødekkede så det er noe utfordrende å se terrenghøyder og fall. Men jeg er av klar oppfatning av at de skadede bunnsvillene i kjellerleiligheten kommer av en kombinasjon av dårlig drenering, dårlig og feilmontert platon samt lite og til dels motfall fra huset. Det er synlig flere steder på grunnmuren at den har vært fuktig da malingen har flasset av. Dette gjelder i utgangspunktet på alle tre sidene Av leiligheten.

Vi har i denne prisoppstillingen tatt høyde for å grave ny drening, sette området i stand igjen, ny oppbygging av gulv, vegger og badrom i leiligheten. Rørlegger og Elektriske arbeider har jeg forstått at det foreligger priser direkte fra leverandører på.

Vi har beregnet priser som vi ville tatt for en gjenoppbygging av dette samt gravd opp de tre sidene inkludert ny drenering og platon.

Sum terrengarbeider utvendig kr 95 800 eks.mva

Sum bygg og rivingsarbeider kr 254 151 eks.mva

Sum totalt eksklusive merverdiavgift kr 349 951 eks.mva

Selskapet innhentet i den forbindelse et tilleggsnotat fra takstmann F. datert 27.2.20:

Undertegnede har fått i oppdrag av Jurst (for selskapet) om å gjennomgå rapport og pristilbud fra (byggefirma R.) AS, av 20.01.2020, samt vurdere årsak til de meromfattende innvendige følgeskadene som er avdekket. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har vært på ny befaring etter at rivingsarbeider er utført av kravstiller.

Ved undertegnede befaring var det påpekt at årsak til vanninntrengning i underetasje var gjennom yttervegg/gavlvegg til side for inngangsdør og inn i stue. Dette er omtalt i undertegnede hovedrapport.

I senere tid, etter at kravstiller har iverksatt omfattende rivingsarbeider, har det blitt påvist omfattende råteskader lokalt i påforet yttervegg ved kjøkken i hjørnet mot tiliggende badrom. Årsak til dette er lokal fuktbelastning på grunn av at taknedløp er ført direkte ned til terreng på utsiden av dette området. Se bilde under fra rapport fra (byggefirma R. v/(ansatt R.).

3.02 - Omfang følgeskader

Undertegnede var i kontakt med (ansatt R. hos byggefirma R.) 10.02.2020. Dette for gjennomgang av hans rapport og pristilbud.

Han opplyste at ved deres befaring var det alt vesentlige av underetasje revet, inkl diverse delevegger mv. Innkassing av ståldrager i himling var også revet. Denne gikk ca midt i himlingen på stue/oppholdsrom, og var opplagret i yttervegg/gavlvegg.

(Ansatt R. hos byggefirma R.) har priset riving og gjenoppbygging av alle påforede kjelleryttervegger. Disse består av 48 x 73 mm frittstående bindingsverk, ført opp mot grunnmur av Leca.

Undertegnede foreslo overfor (ansatt R.hos byggefirma R.) at det vil innebære besparelser å foreta en partiell reparasjon av mindre lokale fuktskader i bunnsvill i veggen. (Ansatt R. hos byggefirma R.) bekreftet at dette trolig vil bidra til noe besparelse.

Det vesentlige av innvendige delevegger er også revet, inkl vindfang. Undertegnede er ikke kjent med at det har vært skader av betydning i disse, med unntak av delevegg mellom bad og kjøkken. På bilder i (ansatt R.

hos byggefirma R.s) rapport er det ikke noe som tyder på at det er omfattende råteskader i bunnsvill, ut fra det som kan ses på disse bildene.

Det er medtatt i tilbudet utskifting av to innvendige dører. På bildene over er disse fremdeles lagret på stedet, inkl karmen. Ved undertegneds befaring var det ingen skader på dørene, slik at disse kan gjenbrukes. Undertegnede så heller ingen grunn til å demontere disse dørene, i forbindelse med nødvendige rivingsarbeider relatert til lokal vanninntrengning i overgang såle/grunnmur enkelte steder.

Det er medtatt kostnader i forbindelse med legging av nytt gulvlaminat i tilbudet fra (ansatt R. hos byggefirma R.). Ved undertegneds befaring var det ingen skader på gulvlaminat i stuen, som var det området det var påpekt at vann hadde trengt inn ved gavlvegg. I den grad det var påvist mindre fuktskader i gulvlaminat som var inndekket av benkesokler til kjøkkeninnredning, lokalt inn mot yttervegg, så vil dette kunne fjernes uten å skifte gulvet. Det vil si at det ikke hadde vært nødvendig å skifte gulvlaminat i stue/kjøkken.

3.03 - Etablering av ny drenering i henhold til pristilbud fra (ansatt R. hos byggefirma R.)

(Ansatt R. hos byggefirma R.) opplyste at de har medtatt kostnader i forb med etablering av ny drenering på side ut mot gårdsplass og ut langs gavlvegg ved inngangsdør inn til sokkeletasje. Videre har de lagt til grunn en uttrekksledning fram til fordypning i terreng, ca 7-8 meter sør for bygningen for avledning av drensvann. Dette nødvendiggjør noe de- og remontering av belegningsstein og støttemur. De har også senket terreng på utsiden av gavlvegg og lagt til grunn en terrengjustering her, som nødvendiggjør noe utlegging av matjord som legges ut og tilsås.

Kostnaden i (ansatt R. hos byggefirma R.s) tilbud relatert til utvendig drenering mv på kr 95 800 eks mva er en akseptabel pris for de beskrevne arbeidene.

3.04 - Innvendige utbedringsarbeider omtalt i (ansatt R. hos byggefirma R.s) rapport

Undertegnede har tatt utgangspunkt i (ansatt R hos byggefirma R.s) priser, men trukket ut det som anses ikke å være nødvendig for å sette underetasjen i en tilfredsstillende stand ved overdragelsen.

Sum tillegg merkostnader utover det som er omtalt i hovedrapport inkl. 25 % mva.: kr 275 765

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke kjente til feil ved varmekablene. Selgers leietaker hadde ikke opplevd avvik ved varmekablene på badet, og det hadde ikke blitt avdekket feil da disse ble påsatt i forbindelse med flyttevasken. Selger kjente heller ikke til avvik ved eller uflaglært arbeid på el-anlegget, og alt arbeid på el-anlegget i selgers eiertid hadde blitt utført av elektrikerfirma C. Det var fremlagt samsvarserklæring på dette. Selger hadde ikke opplevd fukt i kjelleren utover hva som ble opplyst om ved salget.

Selskapet har fremlagt samsvarserklæringer for arbeid utført i selgers eiertid, hvor det fremgikk at arbeidet bestod av følgende:

Byttet ov vern pga varmgang.skiftet til jordfeilautomateri el-skap.Lagt opp strøm i soverom kjeller.

Montert stikk på terrasse. Byttet gulvvarmestmostat på bad..

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper tok forbehold om at papirer på el-anlegget var i orden og hadde kun fått fremlagt samsvarserklæring på nyere arbeider. Selger kunne ha valgt å ikke akseptere kjøpers forbehold, og risikoen for feil og manglende papirer på anlegget måtte dermed påhvile selger. Selger måtte videre ha kjent til avvik på varmekabler, el-anlegg og fuktproblematikk også etter 2010. Det forelå uansett et vesentlig avvik fra hva som var påregnelig.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 594 614, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for tapt leieinntekt på kr 84 000, jf. avhl. § 4-14. Kjøper krevde også forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet avslo kravet og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til forholdene, og det ble ikke gitt opplysninger

om varmekabler på bad eller stuegulv i underetasjen ved salget. Det forelå heller ikke avvik fra avtalen om at "papirer" på el-anlegget skulle være i orden, jf. avhl. § 3-1, idet selger hadde fremlagt de papirer de hadde, herunder samsvarserklæring på arbeid utført i selgers eiertid. Avvikene var heller ikke upåregnelige, idet kjøper måtte forvente varmekabler, elektrisk anlegg og drenering fra byggeåret. Det var gitt opplysninger om fuktskader i kjellerveggene, og det var ikke nødvendig med den omfattende rivejobben som kjøper har gjennomført. Skadene var skjulte for selger, og kjøper kunne dermed ikke kreve erstatning for tapt leieinntekt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøpers forbehold om "*papirer på det elektriske*" måtte anses å gjelde hele anlegget. Idet det kun forelå samsvarserklæring på arbeid utført i selgers eiertid, fant sekretariatet at det forelå et kontraktsbrudd, jf. avhl. § 3-1 første ledd. For øvrig fant ikke sekretariatet grunnlag for å fastslå opplysningssvikt for avvik ved varmekabler, vanninnsig eller el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at avvikene utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Videre fant ikke sekretariatet grunn til å tilkjenne tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda Eierskifte, og har i brev av 19.10.20 anført at selger har underkommunisert vanninnsiget i 2010. Det ble ikke opplyst om en stor oversvømmelse fra en bekk på oversiden av eiendommen, og kjøper har fremlagt vitneuttalelser fra to naboer. Det var ikke sannsynlig at vannskadene skyldtes sviktende drenering alene, og det måtte anses nærliggende at skadene etter flommen i 2010 ikke ble fullt utbedret.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt om varmekablene i boligen. Nemnda slutter seg til dette, og finner for sin del å legge avgjørende vekt på at innvirkningskriteriet her vanskelig kan anses oppfylt.

Sekretariatet har videre kommet til at det foreligger et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, for el-anlegget. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets vurdering av at formuleringen "*papirer på det elektriske (..) er i orden*" mest naturlig må forstås som en forpliktelse om at det kan fremlegges dokumentasjon på at hele el-anlegget er godkjent.

Kjøpers advokat har i brev av 19.10.20 til nemnda vist til at sekretariatet ikke har tatt stilling til tilsvarende problemstilling for "*papirer på (..) vaskerom i kjeller*". Nemnda finner det imidlertid uklart hva som ligger i dette, og kan heller ikke se at klagen til nemnda klargjør noe konkret krav på dette punkt. Selve funksjonen "*vaskerom*" har intet entydig innhold, og dersom kjøper mente forbeholdet skulle dekke røranlegg, det elektriske og/eller våtroms-aspekter måtte dette ha fremkommet klarere. Nemnda kan med sin skriftlige saksbehandling vanskelig foreta noen avtalerettslig tolkning og utfylling ved å se hen til partenes felles forståelse, forutsetninger, etc. I utgangspunktet må også den som er ansvarlig for utformingen av en språklig uklarhet bære risikoen for den tolkningstil som måtte oppstå i ettertid.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt for så vidt gjelder fuktinnsiget i kjeller. Det er vist til at det ikke kan anses dokumentert at selger kjente til at fuktinnsiget hadde gjenoppstått etter utbedringen i 2010. Kjøpers advokat har i brev av 19.10.20 gjort gjeldende at selger har underkommunisert de store skadene som en flom påførte eiendommen i 2010. Det er bl.a. lagt ved vitneuttalelser fra naboer om hendelsene som medførte at en bekk endret retning og løp ned til den aktuelle eiendommen.

Nemndas skriftlige saksbehandling gjør det vanskelig å vurdere dimensjonen på oversvømmelsen. Selger har imidlertid opplyst i egenerklæringsskjemaet at det var problemer med dreneringen i 2010, og at dette ble utbedret. Slik denne saken er opplyst for nemnda, kan det vanskelig oppstilles noen plikt for selger til å opplyse om årsaken til behovet for nevnte utbedring, all den tid selger selv oppfattet at problemet var blitt løst. I hvilken utstrekning selger hadde grunn til å tvile på om utbedringen var tilstrekkelig, og dermed også foranledning til å opplyse om årsaken, er vanskelig for nemnda å vurdere. Etter praksis skal det foreligge klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og nemnda finner at de fremlagte dokumentene ikke i tilstrekkelig grad underbygger mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering også på dette punktet.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, bl.a. under henvisning til at svikt i dreneringen og fuktskadene måtte anses som påregnelige ut fra opplysningene som ble gitt. Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse.

Det skal dermed utmåles prisavslag for manglende dokumentasjon for el-anlegget, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner å kunne slutte seg til sekretariatets utmåling av kr 30 000, samt begrunnelsen for denne.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter. Nemnda viser her til sekretariatets drøftelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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