

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-941

4.1.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – TG 0 og TG 1 på el-anlegg – takstansvar – kostnader dekket av kjøpers boligkjøperforsikring – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

Et rekkehus fra 1983 i Lørenskog kommune ble solgt "som den er" for kr 4 367 000 inkludert fellesgjeld og overtatt av kjøper 11.1.19. Ved salget ble el-anlegget vurdert til TG 0 og TG 1. Etter overtakelsen ble det blant annet reklamert over defekt boblebadekar, manglende brannskiller, mus, og feil ved det elektriske anlegget. Kjøper mente at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med forholdene, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens el-anlegg, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 371 357, kostnader til fagkyndige kr 59 020, utgifter til advokat kr 165 219, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende forhold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.:

1. Defekt boblebad
2. Manglende brannskiller
3. Mus i boligen
4. Feil ved el-anlegg

Boligen er et rekkehus i Lørenskog kommune oppført i 1983.

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

Pent andelsrekkehus over to plan

(...)

Innfliset boblebadekar på badet

(...)

Sikringsskap med automatsikringer

(...)

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et toalettrom i første etasje og et bad fra ca 2002 i underetasjen, med en egen vaskeromsnisje. Badet er romslig med blå vegg- og gulvfliser, samt gulvvarme og downlights. Badet har vegghengt toalett, et deilig innfliset boblebadekar med dusjløsning og en dusjnisje med vegg av glassbyggerstein. Den øvrige innredningen består av benkeplate med to toppmonterte servantskåler, veggskap og et stort speil.

(...)

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet. I tillegg er det en peisovn med glassfront i stuen. I 2016 ble et innvendig rør i pipeløpet rehabilitert i regi av borettslaget. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert på kjøkkenet.

I boligrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst:

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert elfagmann sitt skjønn. Det kan likevel forekomme feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå.

Badets avløp, sluk, vannrør, og ventilasjon ble vurdert til TG 0 og TG 1. Sanitærutstyr, innredning, overflater, membran og rørgjennomføringer ble vurdert til TG 2.

Yttervegger og fasader ble gitt TG 0 og TG 1. Under boligrapportens punkt "*Øvrige rom*" (TG 0 og TG 1) fremgikk følgende:

Gulvflater med laminat, fliser i entre. Gulv på soverom A ble lagt i 2018, stue ble lagt i 2015, øvrige rom i 2017. Tapet, panelplater samt malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning samt malte overflater i himlinger, stue har downlights. Utgang fra stue til terrasse samt utgang fra spisestue til balkong.

Elektrisk anlegg ble vurdert til TG 0 og TG 1 i boligrapporten. Det ble opplyst om følgende:

Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert på kjøkken, på vegg mot toalettrom. Hovedbryter har 50 Amp.

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr – Kursoversikt – Om det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr – Om det er synlige defekter på kabler og om disse er tilstrekkelig festet.

Det ble bemerket at det forelå samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering for el-anlegget datert 2018.

Boligrapportens punkt "*Brann*" ble gitt TG 0 og TG 1, og det ble opplyst at boligen hadde røykvarslere tilkoblet alarmanlegg og brannslukningsapparat.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2011. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende?

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på el-anlegget, og opplyste at det kun var utført arbeider av faglærte. Selger oppga:

(Firma F.) har byttet noen dimmere og lagt til strøm til lampe på soverom nede, Hafslund har satt inn automatisk strømmåler i sikringsskap

Selger svarte "*ja*" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og oppga at "*(Firma F.) sendte over en samsvarserklæring som kan dokumenteres*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 367 000 ved kjøpekontrakt datert 27.11.18, og overtatt av kjøper den 11.1.19.

Kjøper oppdaget rett etter overtakelsen at noe var galt med det elektriske anlegget. Videre oppdaget kjøper at boblebadekaret ikke virket og at det var mye muselort på loftet. Det ble reklamert over forholdene. Det ble senere også reklamert over manglende brannskiller mellom boenhetene samt sølvkre/skjeggkre og fuktskade på bad.

Kjøper har fremlagt rapport og prisoverslag for el-anlegget fra elektrofirma S. Det ble påpekt ufagmessig utførelse for flere og til dels alvorlige avvik. Samlet ble det avdekket 65 avvik med samlede utbedringskostnader på kr 210 938 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt rapport etter gjennomgang av det elektriske anlegget fra firma A. som anslo utbedringskostnadene til kr 66 500 inkl. mva., basert på at det var avvik som måtte lukkes i 53 av de 65 punktene elektrofirma S. påpekte i sin rapport.

Det ble også lagt frem en rapport om det elektriske anlegget fra elektrofirma K. av 31.5.19:

En generell vurdering installasjonsår basert på produksjonsår av materiell i denne boligen anses for å være:

- Installasjonsår 1982-83 (ikke dokumentasjonspliktig)
- Omgjøringer av bad og kjellerstue i 2002 (dokumentasjonspliktig)
- Omgjøringer på kjøkken i 2012 (dokumentasjonspliktig)
- Installasjon av varmekabel i yttergang (usikkerhet om den er dokumentasjonspliktig)
- Vedlikehold i 2017 og 2018 (dokumentasjonspliktig)

Det henvises til Boligtakst (..) og Deres tilstandsgrad satt på det elektriske anlegget. Det er gitt en tilstandsgrad 0 – 1, det vil si at det skal være i orden, hvilket flere aktører nå har dokumentert at ikke er tilfelle.

(...)

Henviser til punktene 10.1 som viser manglende avdekning i sikringsskap og punktet 10.6 som viser en koblingsboks uten dekklokk. Dette er i aller høyeste grad berøringsfarlig og skal ses ved en visuell kontroll.

Videre henvises det til punktene 10.3, 10.8, 10.9 og 10.11 vedr. kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Dette er også noe som er synlig og skal ses ved en visuell kontroll.

Punktet kan ikke anses for å være kontrollert i det hele tatt.

Det registreres også i boligtaksten at takstmannen ikke er elektrokyndig, hvilket gjør tilstandsgraden oppgitt og som er å anse som en del av boligens markedsføring, som svært uheldig.

(...)

Markedsføringen av boligen består av det som skrives i takst og i salgsoppgave, og i denne saken kan det ikke sies å være annet enn særdeles villedende for enhver boligkjøper å kunne sette seg inn i den reelle tilstanden på det elektriske anlegget.

(...)

12. Konklusjon

(...)

Det er påvist flere tilfeller av installasjonsarbeid som ikke er fagmessig utført, og flere av disse er å anse som utført under selgers eiertid. Kjøkken kan nevnes som det mest fremtredende eksempelet. Dette og andre punkter i denne rapporten hadde vært påpekt ved en kontroll.

Varmekabler på bad fungerer, men de er ikke lagt på en fagmessig korrekt måte og risikoen for at levetiden reduseres er til stede.

Installasjonen tildeles en TG 3 med konsekvensgrad 3.

Elektrofirma K. estimerte utbedringskostnadene til kr 75 563 inkl. mva., inkludert utarbeidelse av FDV-dokumentasjon. Det ble oppgitt at varmekablene kunne utbedres for kr 21 250 inkl. mva. Det ble også fremlagt to pristilbud på hhv. Kr 85 838 inkl. mva. og kr 128 750 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra takstmann S. av 22.7.19 vedrørende brannskiller. Utbedringskostnadene ble satt til kr 18 688 inkl. mva. og inkluderte ikke fjerning av elektriske installasjoner eller alternative løsninger for flislagt vegg.

Når det gjaldt museskader, ble det fremlagt en skaderapport fra skadedyrfirma R. etter flere befaringer, hvor det ble bemerket manglende skadedyrsikring. Utbedringskostnadene ble i et pristilbud angitt til kr 182 675 inkl. mva. Kjøper fremla en e-post fra styret som omtalte en avtale med Anticimex de siste 20 årene om utsetting av musegift.

Når det gjaldt boblebadekaret, fremla kjøper et pristilbud på kr 42 490. Det ble fremlagt fagkyndige uttalelser som omtalte jordfeil ved badekaret.

I følge selskapet har selger opplyst om det minimale de utførte av elektrisk arbeid i sin eiertid. Selger har ifølge selskapet bestridt kjennskap til avvik ved brannskille. Når det gjaldt avtalen med Anticimex hadde ikke selger vært klar over eller hatt behov for å benytte avtalen, og selger var heller ikke kjent med skader som følge av mus. Badekaret virket ifølge selger ved overtakelse.

Kjøper har i hovedsak anført at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget, mus på kaldloft, manglende brannskiller i boligen og defekt boblebad. De manglende opplysningene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 371 357, kostnader til fagkyndige kr 59 020, samt utgifter til advokat kr 165 219, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har bestridt at det ble tilbakeholdt opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. som en følge av boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum for de anførte mangelsforholdene, og dette er nemnda enig i. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Også nemnda finner museforholdet såpass uavklart mht. eventuelle forskriftskrav og borettslagets forpliktelse at forholdet vanskelig kan inngå i vesentlighetsvurderingen. Nemnda har merket seg fremleggelsen av dokumentasjon for så vidt gjelder boblebadet, men anser uansett at dette ikke vil få det helt store utslaget for det samlede kostnadsbildet i vesentlighetsvurderingen. Nemnda mener videre at forventningen på dette punktet må ses i lys av at boblebadet var fra 2002. Endelig er nemnda enig med sekretariatet i at manglene ved det elektriske anlegget klart nok lå utenfor hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene som ble gitt om dette i tilstandsrapporten, men at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen samlet sett ikke kan anses oppfylt. 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken når relevante utbedringskostnader vurderes opp de opplysninger som ble gitt om boligen.

Sekretariatet har i sin vurdering heller ikke kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder boblebadet, manglende brannskiller, mus i boligen eller feilene ved det elektriske anlegget. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse for de tre førstnevnte forholdene, men har kommet til en annen konklusjon for det elektriske anlegget. Sekretariatet har her – under tvil – kommet til at det ikke foreligger en mangel etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann, og bl.a. vist til følgende:

Det følger av gjeldende rett at takstmann identifiseres med selger når det gjelder selgers kunnskap, jf. blant annet "Takstmannsdommen" i Rt. 2001 s. 369.

(...)

Sekretariatet ser at det kan fremstå noe uheldig at det er satt TG 0 og 1 på det elektriske anlegget i boligrapporten. Sekretariatet bemerker også til at det i rapporten fra (Elektrofirma K.) står at punktene 10.1 (manglende avdekning i sikringsskap) og 10.6 (koblingsboks uten dekklokk) skal ses ved en visuell kontroll. Videre står det i rapporten fra (Elektrofirma K.) at også punktene 10.3, 10.8, 10.9 og 10.11 som omhandler kabler som ikke er tilstrekkelig festet skal ses ved en visuell kontroll. Dette trekker i retning av at det foreligger en manglende opplysning om det elektriske anlegget. På den andre siden står det i boligrapporten at besiktigelsen er basert på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner. Det er også beskrevet i rapporten at det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke-autorisert el-fagmann sitt skjønn og at det likevel kan forekomme feil og skader som er skjulte/ikke synlige.

(...)

Sekretariatet har vært i betydelig tvil, men legger til grunn at det ikke er grunnlag for mangel basert på takstmannens forhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi har særlig vektlagt at det var opplyst at befaringen var basert på en stikkprøvekontroll fra en ikke-elkyndig, samt at det i motsetning til FinKN 2020-27 ikke var gitt tydelig uttrykk for at det elektriske anlegget ikke burde ha en utvidet el-kontroll, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i at tilstandsrapporten må leses med de generelle forbehold som er tatt, men dersom takstmannen først velger å angi tilstandsgrad (TG) 0 og 1 for et elektrisk anlegg, mener nemnda takstmannen som hovedregel må sies å ha en særlig oppfordring til å tydeliggjøre på hvilket konkret grunnlag dette blir gjort. Det elektriske anlegget representerer en spesiell sikkerhetsrisiko, og angivelse av TG 0 og TG 1 uten ytterligere merknader gir den alminnelige kjøper en klar forventning om at anlegget i det store og hele er i utmerket tilstand. Dette var klart nok ikke tilfellet i herværende sak, der det er avdekket både ufagmessig utførelse og til dels alvorlige avvik ved anlegget. Nemnda viser riktignok til at takstmannens syn på saken tilsynelatende ikke er innhentet, og nemnda ser ikke bort fra at en forklaring fra vedkommende kan stille saken i et annet lys. På bakgrunn av det som er fremlagt av dokumentasjon til nå i saken, finner imidlertid nemnda at det i denne saken var grovt uaktsomt å angi TG 0 og TG 1 for det elektriske anlegget uten ytterligere begrunnelse. Innvirkningskriteriet er også oppfylt, og det foreligger derfor en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder utmåling av prisavslag på dette punktet, jf. avhl. § 4-12, har nemnda merket seg at det er fremlagt flere kostnadsoverslag knyttet til utbedring av el-anlegget. Etter en konkret vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan fastsettes til kr 100 000.

Kjøper har videre krevd dekket utgifter til sakkyndig bistand, herunder utgifter til advokat. Nemnda understreker at dette i utgangspunktet kun ville vært aktuelt for den del av saken som gjelder el-anlegget. Selskapet har imidlertid anført at disse kostnadene er dekket under kjøpers boligkjøperforsikring. Nemnda kan ikke se at kjøper har bestridt at slik dekning foreligger. I et slikt

tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for disse postene. I en slik situasjon mener nemnda kostnadene som utgangspunkt heller ikke kan henføres til prisavslaget etter avhl. § 4-12. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).