

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1216

17.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, våtrom, mv. – opplyst om utførelse "*i henhold til forskrifter*" – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig i Horten fra 1962 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.20. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. at badet var nytt fra 2019 og at utførelsen var "*i henhold til forskrifter for våtrom*", samt at han som faglært hadde gjort el-arbeider i boligen og at "*anlegget samsvarer i henhold til nek*". I tilstandsrapporten ble det opplyst at kommunen burde kontaktes for nærmere informasjon om planlagt oppgradering av rørnett. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegg, kjøkken, bad, VVS-anlegg, og at det allerede forelå en kommunal anmodning om separering av privat stikkledning for avløp. Selger hadde ikke hatt fagbrev som elektriker, men var lærling. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred mangelsansvar, men fremsatte et forlikstilbud som ble avslått av kjøper. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader kr 393 280, krav om sakkyndigkostnader kr 15 750, krav om advokatutgifter, krav om forsinkelsesrenter fra 25.12.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, kjøkken, bad, VVS og avløpsledning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Horten kommune oppført i 1962.

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

KJØKKEN

Lys Ikea innredning fra 2019 med integrerte hvitevarer – langbord med fastmonterte benker. (...)

BAD

Stilrent, pent, delikat og nytt bad fra 2019. Badet har flislagt gulv/ vegger og varmekabler. Dobbel servant med underskap, speil og belysning, vegghengtoilet, dusjhjørne og badekar ved vinduet med utsikt. Det er også opplegg for vaskemaskin.

(...)

VEI / VANN / AVLØP

Offentlig - septiktank som tømmes av kommunen og er inkludert i kommunale avgifter.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BAD – 1. ETG.

Beskrivelse

Badet er fornyet i 2019 og inneholder dusjhjørne, flislagt badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servantplate. Fastmontert opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt himling med led lys. El-avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte ved dør. Sluk i dusj.

Vurdering

Det er ikke registrert noen spor etter skader eller fukt. Det er ikke foretatt noen inngrep eller hulltaginger med fuktmålinger. Fall til sluk i dusjen, forøvrig relativt flatt gulv. God terskelhøyde. Synlig slukmansjett. Påstrykningsmembran er brukt i følge eier. Stedvis noe dårlige avslutninger på fuger mot sokkelflis, terskel. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Eier opplyser at deler av arbeider er utført som egeninnsats.

Levetid

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for Silicon er 8-20 år

Normal levetid for fugemasse er 15-30 år.

Normal levetid for blandebatteri er 10-30 år

Normal levetid for servant, klosett og badekar er 20-50 år

TG: 1

(...)

KJØKKEN**Beskrivelse**

Ny kjøkkeninnredning med glatt overflate. Laminert benk med vask og ettgreps blandebatteri. Ventilator er montert. Integrerte hvitevarer.

Vurdering

Det er ikke målt noen unormale fuktverdier i gulv eller registrert noen lekkasjer i oppvaskbenk. Det er ikke montert vannvakt/stengeventil.

TG: 2

(...)

VVS**Beskrivelse**

Tilkoblet offentlig vann, og avløp til septiktank. Eldre stoppekran i bod i kjeller. Synlig røropplegg av kobber, plast og solrør. Rør i rør system fra kjøkken og bad med fordelerskap på badet. Deler av røropplegget er fornyet. 200 l varmtvannsbereder fra 1996.

Vurdering

Takstmannen har ikke vurdert røranlegg eller tekniske komponenter. Dette krever spesiell kompetanse og utstyr og er utenfor takstmannens kompetansenivå. Bunnledninger er heller ikke vurdert. Synlige deler av anlegget er enkelt kommentert.

Tiltak / konsekvens

Kommunen bør kontaktes for nærmere informasjon vedr. planlagt vedlikehold/oppgradering av rørnett i området som vil kunne påvirke denne eiendommen.

Levetid

Normal levetid for gal.stålrør er 20 til 40 år.

Normal levetid for soilrør er 25 til 60 år.

Normal levetid for kobberrør er 25 til 60 år.

Normal levetid for kraner er 10 til 25 år.

Normal levetid for ws-beredere er 15 til 20 år.

(...)

ELEKTRISK ANLEGG

Beskrivelse

Tavleskap med automatsikringer/jordfeilbryter. Ny tavle med sikringer i 1 etg. Eldre tavle på loft.

Vurdering

Det er ikke fremlagt sluttkontroll/samsvarserklæring. Det bør monteres plansje med kursoversikt i tavleskap i 1 etg. og ryddes i tavleskap på loft. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport da takstmannen ikke har nødvendig el-kompetanse. For kontroll må el-fagmann kontaktes.

Tiltak / konsekvens

Fremskaffe dokumentasjon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og at selger hadde bodd i boligen i 2 år. Selger hadde bl.a. opplyst at badet var nytt fra 2019 med nye sluk og avløp samt smøremembran. Videre ble det opplyst at arbeidene var dels ufaglærte og at utførelsen var "*i henhold til forskrifter for våtrom*". Selger hadde også opplyst at han selv var ansatt i elektrofirma A. AS, og at han som faglært hadde gjort el-arbeider i boligen. Selger opplyste videre at "*anlegget samsvarer i henhold til nek*", og at det var utført kontroll på el-anlegget av elektrofirma B. i mars 2020. Selger hadde krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til vedtak eller lignende som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen samt på spørsmål om det forelå påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.20, og overtatt av kjøper den 1.8.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved boligen, og reklamerte til selskapet.

Takstmann S. befarte boligen og vurderte utbedringskostnadene til totalt kr 442 500 inkl. mva. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes følgende:

SKADEBESKRIVELSER

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2019. På befaringsdagen ble følgende observert: Integrert kjøl-/fryseskap er feilmontert. Det mangler ventilasjonsmulighet under og over installasjonen. Dette har medført kondensskader på innredningen. Integrert komfyr og mikroovn er ikke korrekt montert mht. høyde og fastmontering. Det er ikke anordning for ventilering av varmluft rundt skapet hvor komfyren er installert. Integrert oppvaskmaskin har ikke korrekt montert frontpanel. Dette medfører at lukkemekanismen på maskinen ikke fungerer optimalt. Skuff for avfallshåndtering er ikke korrekt montert.

Bad:

Bad fra 2019. Det ble ved bruk av krysslaser registrert ca. 1 mm. høydeforskjell fra gulvoverflate i døråpning og til kanten av dusjnisen. Fallforhold tilfredstiller ikke krav gitt i gjeldende byggforskrift, TEK-17. Slukrist i dusjen er så skjevt plassert i forhold til selve sluket at det vanskeliggjør renhold og inspeksjon av sluket. Slukmansjett er montert. Det er usikkert om denne er korrekt montert med klemring. Slukmansjetten er påført smøremembran i så marginal mengde/tykkelse at det hefter usikkerhet til mansjettens egnethet mot fuktinntrengning i lukket konstruksjon rundt sluket. Badekar er innbygget med membranplate og fliser. Eier opplyser at det ved bruk av dusjen renner vann inn under badekaret. Det er ikke sluk under badekaret. Badekar og avløpsrør ble ikke demontert på befaringsdagen, men det ble via inspeksjonslukke i enden av karet observert at avløpsrøret er festet til gjennomføring i gulvet med mengder av noe som kan se ut som fligemasse av type TEC-7 eller lignende. Det kan derfor ikke verifiseres at rørgjennomføring i gulvet er korrekt utført eller om rørmansjett er benyttet, med risiko for fuktskader som konsekvens.

VVS:

Koblingsskapet for rør-i-rør system mangler kursfortegnelse. Avrenningsrør for drenering av evt. lekkasjevann er feil montert. Lekkasjevann som kommer til avrenning i koblingsskapet vil ikke renne ut i drenerørret men inn i veggkonstruksjonen. Vannrør til oppvaskkum på kjøkkenet mangler plugging mellom vannrør og varerør.

Elektrisk:

Forrige eier har, som lærling i elektrikerfaget, montert det elektriske anlegget selv. Vedkommende har hevdet at hans tidligere arbeidsgiver, A. Elektro i Horten, står ansvarlig for installasjonen. Dette stemmer ikke i følge A. Elektro; de har ikke godkjent anlegget. Det er følgelig ikke utstedt samsvarserklæring eller sluttkontroll for det elektriske anlegget. Det foreligger rapport fra Det Lokale Eltilsyn utført 09.10.2020. Det blir der påvist en rekke mangler på det elektriske anlegget.

Tanker og stikkledninger utvendig:

Alle eiendommene i (...) på (...) har fått anmodning/krav fra Horten kommune om å fjerne elter fylle igjen septiktanker, og legge nye vann - og avløpsrør utvendig. Forrige eier har unnlatt å opplyse om dette (...)

Kjøper har også lagt frem en rapport fra DLE etter utført el-kontroll, et varsel om vedtak fra DLE, en uttalelse fra elektrikerfirmaet N.E. og et pristilbud fra N.E. Arbeidene ble estimert til kr 34 000 inkl. mva., men dersom samsvarserklæring skulle utstedes ville alt måtte demonteres og legges opp på nytt til en estimert kostnad på mellom kr 150 000 og kr 200 000. Kjøper fremla senere en ny rapport fra firma N.E., hvor det ble påpekt ytterligere feil ved el-anlegget, og det ble angitt tilleggskostnader på kr 29 000.

Videre har kjøper lagt frem to uttalelser fra byggfirma T. Firmaet var uenige i utbedringsmetoden takstmann S. hadde skissert, og konkluderte med at badet måtte rives i sin helhet. Firmaet priset utbedringsarbeidene til totalt kr 206 030 inkl. mva., hvorav elektrikerfirma N.E. og rørleggerfirma H.V. skulle utføre hhv. el- og rørarbeider.

Det ble også fremlagt en anmodning fra kommunen om å separere privat stikkledning for avløp. Anmodningen var datert 8.2.19 og adressert til selger.

Kjøper har presisert at elektrikerfirmaet N.E. ikke ville utstede samsvarserklæring på de elektriske arbeidene som var utført i selgers eiertid. Det ble bedt om at selger fremla samsvarserklæring og dokumentasjon på arbeidene utført i selgers eiertid.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

El-anlegg: Det foreligger samsvarserklæring, se vedlagt. Det er ikke (firma A.), men (firma B.) som har utført kontroll, se også salgsdokumentene.

Bad: Det er flatt gulv utenfor dusjen, se tilstandsrapport, men det fallet i dusjen er forskriftsmessig. Det er også spesifisert at det er gjort delvis ufaglært.

Kjøkken: Det er nytt fra 2018, IKEA. Alt har vært greit hele vegen.

Selskapet fremla en samsvarserklæring fra elektrofirma B. Kjøper opplyste at de hadde tilskrevet elektrofirma B. AS vedørende samsvarserklæringen. Firmaet svarte følgende:

Vi har ikke utført noe arbeider der. Det er i tilfelle (selger) som har gjort selv

Selskapet fremsatte et forlikstilbud på kr 100 000, som ble avvist av kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, samt til at det uansett forelå en vesentlig mangel. Videre ble det pekt på at det ikke ville nytte med en lokal utbedring av badet, ettersom dette vil ødelegge membransjiktet, og det ikke kunne lappes på smøremembran. Kostnadene som var angitt av takstmann S. kunne dermed ikke legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 393 280, sakkyndigkostnader på kr 15 750, samt kostnader til juridisk bistand. Det ble også krevd forsinkelsesrenter fra 25.12.20, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det heller ikke var gitt opplysninger som var konkret uriktige. En eventuell opplysningssvikt ville heller ikke ha virket inn på avtalens innhold. Selv om utbedringskostnadene oversteg den veiledende terskelen, forelå det heller ingen vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om til el-anlegget, feil ved badet og avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre mente sekretariatet at det samlet sett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 la sekretariatet takstmann S. sin utbedringsmetode til grunn. Ettersom det var tegnet boligkjøperforsikring ble ikke kjøper tilkjent takstutgifter eller advokatkostnader, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det både forelå opplysningssvikt fra selger på flere punkter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering for så vidt gjelder spørsmålet om mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viser fullt ut til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemnda syn. Nemnda finner for sin del ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt dette til kr 175 000. Kjøper har i sin nemndsansmodning anført en rekke forhold som tilsier at prisavslaget må settes høyere. Selskapet har kort bemerket at man står ved tilbudet om kr 100 000.

Nemnda mener det springende punktet i vurderingen av prisavslaget er avvikene ved bad. Byggfirma T. anslår utbedringskostnadene til kr 206 030, mens takstmann S. har lagt til grunn at manglene kan utbedres for kr 50 000. I nemndsansmodningen er det anført at S.s vurdering *"ikke er fagmessig korrekt"*. Det er vist til at *"forholdet må avgjøres på bakgrunn av den vurdering et firma som nettopp driver med bad har gjort"*.

Takstmann S. har i sin rapport angitt følgende utbedringstiltak for badet:

Gulvet påføres egnet sparkelmasse med falloppbygging iht. TEK-17. Ny påsmøringsmembran og nye fliser monteres. Slukmansjett og rørmansjetter fornyes. Slukrist må plasseres rett over selve sluket for bedre tilgang til inspeksjon og renhold. Rørgjennomføring for avrenning fra badekar må kontrolleres og evt. utbedres.

I nemndsansmodningen er det vist til at man ikke *kan "legge et nytt lag med fliser oppgå gamle"* og at det skal være *"en samhörighet mellom membran og mansjett"*. Det er videre fremholdt at fagmessig fuktsikring ikke kan oppnås med S.s metode. Anførslene ble fremsatt allerede i klagen til nemnda, uten at selskapet kan ses så ha kommentert disse. Selskapet har i sitt tilsvar kun bemerket at S.s utbedring må legges til grunn, som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetode.

Det er vanskelig for nemnda å ha noen bestemt oppfatning av i hvilken grad S.s metode er tilstrekkelig for utbedring av avvikene på bad. På den ene siden må det ha formodningen for seg at han har tilstrekkelig fagkunnskap om et tema som han uttaler seg om. På den annen side er kjøpers innvendinger til metoden ikke kommentert eller forelagt S.

Etter en samlet vurdering mener nemnda at anslaget på kr 50 000 fremstår noe lavt i lys av mangelen som er avdekket, og opplysningen som ble gitt om et *"stilrent, pent og delikat bad fra 2019"*. Nemnda finner derfor at samlet prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 250 000, med tillegg av rente. I utmålingen er hensyntatt kjøpers anførsler i brev av 2.12.21 om ytterligere avdekkede feil ved det elektriske anlegget, som anses sannsynliggjort som relevante utbedringskostnader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).