

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-375

21.4.2021

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

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

Flere forhold – eldre bolig – ufaglærte el-arbeider – sikkerhetsmessige konsekvenser – passivitet? – foreldelse? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 3-10, 4-19, fl. §§ 2, 3 og 10.

En enebolig i Stjørdal kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. og overtatt av kjøper den 30.3.15. Det ble bl.a. opplyst ved salget at boligen var godt vedlikeholdt, og at badet var totalrenovert for 10-15 år siden. Det var ifølge selger utført el-kontroll i 2013. I perioden 2015 til 2019 avdekket kjøper flere forhold som kjøper anså som mangler, bl.a. utett bad, sopp- og råteskader, feil ved el-anlegg, setningsskader, at kjelleren ikke var godkjent for varig opphold, og at kjelleren var isolert med isopor. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Selskapet anførte prinsipalt at kravene var tapt etter reglene om reklamasjon, passivitet og foreldelse, subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader og takstutgifter på til sammen kr 600 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Utett bad
- Sopp-/råteskader
- Feil ved el-anlegg
- Kjeller isolert med isopor
- Kjeller ikke godkjent for varig opphold
- Setningsskader

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Stjørdal kommune oppført i 1977.

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

MEGLERS VURDERING

Godt vedlikeholdt bolig som passer yppelig til barnefamilier.

(...)

ADGANG TIL Utleie

Eiendommens kjellerareal er pr. i dag utleid til student. (...) Selger gjør oppmerksom på at utleiearealet ikke er søkt godkjent kommunen.

I boligsalgsrapportens konklusjon ble det oppgitt at boligen *"vurderes generelt å være i tilfredsstillende stand ut ifra byggeår, men har behov for noen tiltak / utbedringer"*. Grunnmur ble gitt TG 1, med merknad om en sprekk ved inngangstrapp. Drenering ble ikke vurdert, men det ble opplyst at det ble lagt *"dobbel drenering"* da boligen ble oppført, ifølge selger. Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble opplyst at utforede konstruksjoner var å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Terrengforhold ble gitt TG 2, og det ble opplyst om manglende fall bort fra grunnmur. Bad ble vurdert til TG 2, og det ble påpekt sprekk i fliser som indikerte sprekk i underlaget. Utbedring av badet ble anbefalt. Elektrisk-anlegg ble ikke vurdert i rapporten.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 1997. Selger svarte *"ja"* på spørsmål i pkt. 1 om kjennskap til feil ved bad, og oppga *"sprekk i fliser"*. Selger oppga at badet var totalrenovert for 10-15 år siden av firma R. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i pkt. 5 om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig etc., og oppga *"dobbel drenering fra byggeår"*. Selger opplyste videre om sprekk i mur i pkt. 7. Selger svarte *"ja"* på spørsmål i pkt. 11 om kjennskap til kontroll av el-anlegget eller andre installasjoner, og oppga *"ca. 2013"*. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på el-anlegget, og på spørsmål om arbeider utført av ufaglærte. Selger svarte *"ja"* på spørsmål i pkt. 16 om det var innredet/bygget ut kjeller/loft, og *"nei"* på spørsmål om dette var godkjent av bygningsmyndighetene. Øvrige spørsmål i egenerklæringen ble besvart benektende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.1.15, og overtatt av kjøper den 30.3.15.

Ifølge kjøper ble det i 2015 oppdaget problemer med dreneringen. Forholdet ble påreklamert overfor selskapet, men reklamasjonen ble ikke fulgt opp. Dreneringen ble utbedret for kr 154 000. Disse kostnadene har kjøper ikke krevd dekket av selskapet.

Kjøper har opplyst at det ble avdekket en fuktskade den 11.4.18. Fuktskaden var forårsaket av at badet var utett. Forholdet ble påreklamert overfor selskapet den 29.6.18, og meldt inn til villaforsikringen med sikte på dekning av følgeskadene.

Før kjøper avdekket fuktskadene hadde imidlertid kjøper vært i kontakt med firmaet som ble oppgitt i egenerklæringsskjemaet i forbindelse med arbeidene på badet i selgers eiendom, firma R. I brev til kjøper av 6.4.18 sto det bl.a.:

Ser på kundeforhistorikken at det ble skiftet wc og lagt fram til vaskemaskin i 2012 på badet. Det er det hele som er gjort i fra vår side der.

Videre fikk hun montert ny varmtvannsbereder i 2015. Vannmåler i 2003

Varmepumpe ble montert av oss i 2013

Selskapet vurderte reklamasjonen knyttet til baderommet, men avslo ansvar i sitt svarbrev av 17.7.18.

Firma T.E. ble deretter kontaktet for en vurdering av det elektriske anlegget på badet. Fra el-rapporten datert 22.8.18 hitsettes:

GENERELT OM VURDERING AV ELEKTRISKE ANLEGG

I eldre hus vil det alltid være deler av anlegget kunde ønsker byttet, eller ikke finner estetisk. Slike forhold tas det ikke hensyn til. Vurderingen går på elsikkerhet og faglig utførelse.

Med begrepet "selvgjort" antyder vi ikke at eier eller tidligere eier har gjort det selv, men påpeker at installasjonen ikke er utført av fagfolk, og bærer preg av lite fagmessig utførelse og brudd på forskriftene (...)

(...)

VURDERING AV BAD I (...)

Badet er åpenbart "selvgjort", og utført av personer uten noen form for el-kompetanse;

Jording til lysarmatur er lagt åpent, en fagmann ville trekt inn en ekstra leder i skjultanlegget. Ingen kunde ville ha akseptert en slik løsning.

PN-ledninger stikker ut av hull i vegg. Enhver kobling skal være i koblingsboks, som skal være tilgjengelig for tilsyn. PN skal også ligge i rør.

Veggboks er løs i vegg og er ikke i kontakt veggplater. Boks skal være festet, og det skal benyttes utforingsringer slik at forbindelsen mellom boks og plate er tett. Det har bla med brannssikkerhet å gjøre; Ved evt varmgang har man god tilgang til oksygen, en brann kan da utvikle seg og spre seg bak veggene.

Kabling til downlights skal ligge i rør. Uklart om downlight er lovlig montert.

Ubrukt anlegg skal demonteres. Det er ikke tillatt å kle inn koblingsbokser.

Tape er ikke godkjent avslutning av strømførende ledere.

Rør ikke festet, ingen koblingsbokser, fullstendig mangler på planlegging og forståelse av faget.

Trafo skal ligge fast og være tilgjengelig for å kunne byttes.

Boks skal være tett (ha lokk), alle rørinnføringer skal gå inn i boksen (ikke avsluttes utenfor), å tvinne ledere sammen er ikke en forskriftsmessig løsning.

Kald ende av varmekabel ligger ikke i rør, varm del ser ut til å ligge rett på brennbart underlag.

(...)

KONKLUSJON

Installasjonen er åpenbart selvgjort. Det er svært grove feil, som viser at den som har utført installasjonen har ingen forståelse for faget.

Elanlegget på badet må demonteres i sin helhet. Ny installasjon må legges opp.

Kunde bør kontrollere resten av installasjon på boligen. Om deler av øvrig anlegg er i samme forfatning er det kun et spørsmål om tid før det går galt.

Den 4.9.18 og den 5.9.18 reklamerte kjøper på feil ved el-anlegg, følgeskader fra utett bad også utenfor badet, samt at kjellervegger var isolert med isopor.

Selskapet avslo ansvar i brev datert 2.10.18. I brevet forklarte selskapet at selger hadde opplyst at hun i sin eiertid ikke hadde vært kjent med feil ved el-anlegget. Ifølge selger hadde det heller ikke blitt utført arbeid på el-anlegget i hennes eiertid.

Kjøper tok deretter kontakt med Det lokale el-tilsynet (DLE), ettersom det i egenerklæringsskjemaet ble opplyst om utført el-kontroll i "CA 2013". Den 15.10.18 fikk kjøper oversendt en rapport fra DLE som viste at det ble utført en kontroll i 2009, at det ble avdekket avvik, samt at en navngitt person hadde rettet opp avvikene.

Kjøper henvendte seg igjen til selskapet, og det fremgikk av selskapets svarbrev av 26.10.18 at det var selgers svigersønn som hadde utført rettelsene av de elektriske avvikene. Selger hadde forklart til selskapet at hun ikke oppfattet rettelsene som arbeid på det elektriske anlegget, og det ble derfor ikke opplyst om dette i egenerklæringsskjemaet.

Den 25.2.19 reklamerte kjøper på setningsskader og feiloppmåling av kjelleren. Feiloppmålingen var begrunnet med at arealene i kjelleren ikke kunne brukes som lovlig oppholdsrom.

Kjøper innhentet også en reklamasjonsrapport fra ingeniør S., som beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 823 750 inkl. mva. I reklamasjonsrapporten sto det bl.a.:

BESKRIVELSE AV DE PÅREKLAMERTE FORHOLD

Etter å ha flyttet inn i boligen i 2015 gikk avløpet tett ganske umiddelbart. Det ble engasjert firma for spyling av avløpet. Dette gjentok seg flere ganger. Spylefirma opplyser om at det er skade/feil på røret som

forårsaker at avløpet går tett, men ikke hva denne feilen er. Problemer med avløpet har pågått frem til 2017, hvor avløpsrøret ble avdekket i forbindelse med oppgraving rundt murer iforb. med utskifting av drenering. Avløpsrøret var delvis knust opplyser eier, se bilde. Det skadede avløpsrøret ble byttet samtidig som det ble gravd opp rundt murer for utbedring av dreneringen.

Etter innflytting oppdaget eier at det luktet vondt i kjeller og at kjelleren var fuktig, det trakk inn vann nede ved golv mot yttervegger. Det var en indikasjon på at drenering/utv.fuktsikring ikke fungerte som den skulle. Eier fikk etter avhendingen gravd opp rundt boligen, dette avdekket totalt sviktende drenering samt manglende utvendig fuktsikring. Både utvendig fuktsikring og drenering ble byttet ut rundt hele boligen i 2017.

Eier har engasjert el-firma for en gjennomgang av el-anlegget i boligen. Her har el-firmaet funnet mange vesentlige feil ved anlegget og hvor feilene lett kunne ha medført elektriske støt samt brann inne i vegg og takkonstruksjoner. Se vedlagt rapport fra el-firma.

(...)

Under avdekking av fuktinntrenging i kjeller fra den ødelagte dreneringen, ble utført yttervegg i kjeller åpnet. Det avdekket at isolasjonen i den utforede ytterveggen av tre var isolert med 50mm isopor.

Det fremkommer at det ikke er søkt om bruksendring av kjeller, noe som kreves for utleie. Som i dette tilfellet skjedd over lengre tid ifølge opplysninger gitt fra kjøper.

Følgende forhold er besikket og vurdert.

1. Feil på kloakkledning på grunn av at denne gikk tett
2. Dårlig drenering og fuktsikring rundt boligen
3. Feil på det elektriske anlegget i boligen
4. Store feil og skader på bad og tilstøtende rom i hovedetasje
5. Bruk av isolasjon i utforede vegger i kjeller
6. Manglende godkjenninger for utleie
7. Skade på golv og vegg i vindfang

(...)

VURDERING AV DE PÅREKLAMERTE FORHOLD

1. Når kloakkledningen går tett like etter avhending og man ser i hvilken tilstand kloakkledningen er når det graves opp, så er det stor sannsynlighet for at dette har vært et problem før boligen ble avhendet. Det er imidlertid ikke gitt opplysninger om dette i egenerklæringen eller i boligsalgsrapporten som lå til grunn for avhendingen.

2. Selger opplyser i sin egenerklæring om at det er montert dobbel drenering rundt boligen i 1977 da boligen ble ført opp. Boligsalgsrapporten gir bare generelle opplysninger om drenering og ingen tilstandsgrad er satt. Takstmann som utførte boligsalgsrapporten burde opplyst om grunnforholdene i området, noe som burde vært kjent for takstmannen. Boligsalgsrapporten burde ha gitt en advarsel om dette, videre burde takstmannen ha antydnet hvilken type dreneringsrør som var vanlig å bruke den gang i 1977. Det er heller ikke kommentert noe om utvendig fuktsikring av yttermurene. En annen indikasjon på at det har vært bevegelser i grunnen er sprekke i yttermur samt skjevheten på innvendige golv. Dette er vesentlige forhold i vurdering av dreneringen, og burde vært opplyst om i boligsalgsrapporten.

3. Ved rehabilitering av badrom så avdekkes mange el-feil med usikrede koblinger, gjennomføringer i konstruksjoner, løse koblingsbokser, manglende føringer i rør, manglende jording mm. Samme feil avdekkes også i kjeller. El-firma som har kontrollert anlegget opplyser om fare for brann i konstruksjonene og at faren for elektriske støt er til stede. Selger opplyser til kjøper om at det ikke er foretatt noen elektriske arbeider på boligen siden denne var ny. Dette stemmer ikke da kjøper har undersøkt produksjonsår på en del installasjoner. De viser at bad og el-installasjoner har vært utført i tidsrommet 2005-2013.

4. Det opplyses fra selger om at badet er rehabilitert for 10-15 år siden. Under kontroll av fliser som er sprukket samt inspeksjon av sluk etter avhendingen ble det oppdaget at flere slukrister lå over hverandre og at det var 3 lag med flis oppe på hverandre på golv i rommet. Det ble da igangsatt undersøkelser i og omkring

badet. Det ble deretter foretatt forsiktig riving av golv og vegger. Rivingen avdekker etter hvert bla. 3 lag med golvflis oppe på hverandre og slukrister montert over hverandre. Det tyder på at det er foregått både rehabiliteringer og oppgraderinger av rommet tidligere. I egenerklæringen opplyser selger at badet ble totalrenovert for 10-15 år siden fra 2014. Det skulle tilsi i tidsrommet 1999-2004.

Eier har imidlertid undersøkt produksjonsår på noen av de produktene som har blitt brukt under renoveringen av badet. Varmekabelmatte som er blitt brukt av type TEN 2-leider 160w opplyser leverandør ThermoFloor er produsert i tidsrommet 1999-2008. Ut ifra de opplysningene som blir lagt frem tyder det på at referansenivået for badet er byggeforskriftene fra 1997 som var gjeldende.

Det mangler membran under flis på golv og vegger. Manglende membran under flis har på grunn av fuger og flis som ikke er tette, forårsaket at vann har trukket inn i konstruksjonene bak de flisbelagte flatene og medført nedfukting av konstruksjonene, muggsoppangrep og råteskader på de under/bakenforliggende konstruksjonene. Elinstallasjoner, flis og røropplegg inne i konstruksjonene viser at disse er produsert mellom 1998 og 2013.

Dette indikerer at selger har holdt tilbake opplysninger omkring rehabiliteringer av baderommet, noe som skulle vært opplyst til kjøper før avhendingen. Skade på golv og vegger i vindfang medtas under kostnad for baderommet.

5. Ved åpning av utforede yttermurer i kjeller avdekkes det at det er brukt 50 mm isoporplater (ekspandert polystyren (EPS) som isolasjon inne i treveggene. Det er ikke tillatt å bruke den type isolasjon i trevegger. Jmf. Byggeforskriftene av 01. august 1969 som under kap. 4 Branntekniske krav til bygning sier at all isolasjon skal være ubrennbar og at veggen skal utenpå isolasjonen være kledt med tennvemende minst A10. I dette tilfellet er isolasjonen kledt med trepanel. Ved en evt.brann ville det ha blitt mye giftig røyk inne i boligen noe som kunne hatt omfattende og livstruende skader. En vil anta at arbeidet med utforing av yttermurer i kjeller skjedde i tidsrommet etter 1984, dette med bakgrunn i at det ble montert vindu i yttermur som var produsert i 1984.

6. Da kjøperne avhendet eiendommen var inntektene fra utleie en del av regnestykket for at finansieringen av kjøpet skulle kunne gå i boks. Når det nå ikke ser ut som om boligen er godkjent for utleie så far dette store økonomiske konsekvenser for kjøperne. Iflg. byggesakstegningene fra 1976 viser disse at kjelleren ikke er beregnet for utleie. Dette bekreftes også fra Stjørdal kommune pr. mail av 06.11.2018 om at kjeller ikke er godkjent for beboelse, kommunen har aldri mottatt noen søknad om bruksendring, som kreves for at kjelleren skal kunne leies ut. Kjøper av boligen har fått opplyst om at kjelleren ble ombygd til utleie i 2003. Fra den tid og frem til 2014 har kjeller vært utleid uten at denne er godkjent for utleie.

7. I forbindelse med at de omfattende vann/fukt og råteskadene på baderommet ble tilstøtende rom også kontrollert. I vindfang ble det registrert at vann fra badet har trukket gjennom delingsveggen og ut i vindfanget og nedfuktet golv og nedre del av vegg mellom rommene.

(...)

KONKLUSJON

De overnevnte forholdene er slik undertegnede ser det, forsøk skjult for de som har kjøpt eiendommen. Alle de ovenstående forhold var ikke mulig å oppdage under visningene i forkant av salget. Det er heller ikke gitt opplysninger om disse forholdene via selgers egenerklæring, selgers boligsalgsrapport eller via salgsprospektet. Dette indikerer at kjøper av eiendommen ikke hadde muligheter til å kunne oppdage noen av disse forholdene. De fleste forholdene som avdekkes er brudd på forskrifter og nasjonale bestemmelser.

Undertegnede har lest Boligsalgsrapporten som lå til grunn for avhendingen, hva som står skrevet i Boligsalgsrapporten er av stor betydning da dette gir et svar på om rapporten har forsøkt å informere kjøperne om de omtalte forholdene. Etter å ha lest rapporten kan jeg konkludere med at det i rapporten ikke er gitt opplysninger om de nå i ettertid avdekkede forholdene. De forholdene som er registrert og som omtales ovenfor må ha vært kjent av de som har bebodd boligen før avhendingen. Selv om selger nekter på at hun ikke har kjennskap til hverken de tre oppgraderingene av badet eller arbeider foretatt i kjeller, eller elektriske installasjoner i boligen så må dette ha vært kjent for den personen som eide boligen, som bodde i boligen og som til slutt solgte boligen.

(...)

REPARASJON OG KOSTNADER

Utbedring av drenering og etablering av utvendig fuksikring utføres ved oppgraving rundt boligen ned til bankettnivå. Det etableres ny drenering og utvendig fuksikring. Avløpsrøret som avdekkes og som er knust skiftes ut i forbindelse med oppgravingen for ny drenering.

El-anlegget i boligen gåes over og utbedres ihht. liste utarbeidet av el-firma Bad rives helt ned til underliggende og bakenforliggende konstruksjoner. Det skiftes ut råteskadet treverk i golv og vegger samt sanering av mugg og sopp før badet bygges opp til slik det skulle ha fremstått da boligen ble avhendet. Vegg mellom bad og vindfang åpnes, golv i vindfang åpnes. Det påsettes avfukting før konstruksjonene bygges opp til slik de var før skaden inntraff.

Innvendige utforede veggflater i kjeller rives, isopor plater som benyttes som isolasjon fjernes fra veggene. Det monteres ny isolasjon i yttervegger før veggene kles med tilsvarende kledning som før dette ble avdekket. For å benytte kjeller til utleie må det søkes kommunen om bruksendring

Den 3.4.19 foretok selskapet en samlet vurdering av saken, og avsto kjøpers krav.

Kjøper har forklart at han hadde vært i prosess mot villaforsikringsselskapet mens den aktuelle saken pågikk. Oslo tingrett avsa dom i villaforsikringsselskapets favør den 26.3.20. I forbindelse med rettssaken lagde kjøper en sammenstilling av påløpte kostnader knyttet til badet, herunder utbedringskostnader og kostnader til juridisk- og sakkyndig bistand. Sammenstillingen viste totale kostnader på kr 381 735.

Det ble sendt prosessvarsel til selskapet den 11.6.20. Kjøper klaget saken inn til Finansklagenemnda den 24.8.20.

I tilsvaret datert 28.9.20 sluttet selskapet seg i stor grad til kjøpers faktiske fremstilling av saken, men med følgende bemerkninger:

Overtagelse av eiendommen fant sted 30.3.2015. Første henvendelse til selgersiden ble mottatt 29.6.2018. Det ble da reklamert over bad. Videre ble det reklamert over el-anlegg 5.9.2018.

Det går altså over 3 år fra overtagelse til det reklameres.

Etter dette tar det ytterligere 6 måneder før vi mottar ytterligere reklamasjon med skaderapport i saken.

Etter selgersiden sitt siste avslag i april 2019 mottar vi orientering om at kjøpersiden vil komme tilbake til oss i juli samme år.

Klage til Finansklagenemnda blir mottatt september året etter.

Kjøper har fremlagt en vurdering og prisantydning fra firma FM. datert 7.2.20.

Kjøper har informert om at dreneringen og avløpsrøret i kjelleren ikke er påberopt som grunnlag for prisavslag.

Kjøper har i hovedsak anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det er særlig pekt på at feilene som ble avdekket var grove og alvorlige, og at det var et betydelig avvik mellom hva kjøper kunne forvente og de faktiske forholdene. Ved vesentlighetsvurderingen må det ifølge kjøper også tas hensyn til forhold som er påreklamert for sent. Videre er det anført at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdene, og at takstmannen skulle ha opplyst om risikoen forbundet med dreneringen og setningsskader. Det ble også gitt uriktige opplysninger om at badet var totalrenovert, samt at selgers opplysninger om at det ikke var gjort elektriske arbeider var uriktig. Foruten dreneringen har kjøper bestridt at det foreligger rettstap som følge av for sen reklamasjonsfremsettelse, passivitet eller foreldelse, og det er vist til læren om realitetsdrøftelser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og/eller erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene og fagkyndigkostnadene, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Kravet er begrenset oppad til kr 600 000 pluss forsinkelsesrenter.

Selskapet har prinsipalt anført at kjøper har tapt retten til å gjøre de påreklamerte forholdene gjeldende som mangler etter reglene om reklamasjon, passivitet, foreldelse og selgers utbedringsrett, subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det tok tre år fra overtakelsen til kjøper reklamerte, og at det deretter tok 6 måneder før kravet ble dokumentert. Etter selskapets avslag i april 2019 fikk selskapet beskjed om at kjøper skulle komme tilbake i juli samme år, men klagen til FinKN ble mottatt først september året etter. Selskapet anførte videre at feilen ved dreneringen ikke skulle medtas i vesentlighetsvurderingen når forholdet var utbedret i strid med utbedringsretten. Ettersom det ble opplyst om at kjellerarealet ikke var godkjent for utleie, kunne heller ikke dette gjøres gjeldende som mangel. Videre ble det vist til at selger ikke kjente til de påreklamerte forholdene, og at utfyllingen av egenerklæringsskjemaet var gjort etter beste evne. Under enhver omstendighet var ikke forventningsavviket stort nok til at det foreligger en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved den kvalitative vurderingen la sekretariatet særlig vekt på at det var gjort ufaglærte arbeider og påvist "*svært grove*" feil ved el-anlegget, og at dette fremsto særlig alvorlig i lys av at kjelleren var kledd med isopor som var brennbart og ville avgi giftig røyk ved brann. Selger hadde også gitt uriktige opplysninger i lys av sin kjennskap når det gjaldt badet og arbeid på el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet var enige med selskapet i at manglende godkjenning av kjelleren for varig opphold ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet fant imidlertid ikke at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, eller at ulovfestede passivitetsregler kom til anvendelse. Kjøpers krav var heller ikke foreldet, jf. fl. § 10 og fal. § 8-6 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med selskapet i at det ikke kan påberopes som en mangel at kjelleren ikke var godkjent for varig opphold, jf. avhl. § 3-10. Det vises til at selger i egenerklæringsskjemaets punkt 16 svarte benektende på spørsmålet om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene, og det varsles med dette en usikkerhet som innebærer at kjøper har overtatt risikoen for dette forholdet. Nemnda viser for øvrig til sekretariatets drøftelse og konklusjon på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder selskapets anførsel om at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at kravet er bortfalt grunnet ulovfestede passivitetsregler, viser nemnda til sekretariatets vurdering i brev av 4.2.21:

Slik saken er dokumentert, har ikke selskapet sannsynliggjort at forholdene kravet gjelder er påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9.

Vi viser til at reklamasjonsfristen knyttet til badet senest begynte å løpe idet firma R. den 6.4.18 forklarte at de kun hadde gjort enkeltarbeider på badet. På dette tidspunktet må kjøper ha fått en sterk mistanke om at opplysningene om totalrenovering i egenerklæringsskjemaet var uriktige, jf. avhl. § 3-8. Den 11.4.18 avdekket kjøper at badet var utett, og at det var fuktskader. Det ble reklamert på badet og lekkasjer fra badet den 29.6.18, hvilket etter vårt skjønn er i ytterkanten, men like fullt innenfor hva som kan betegnes som "rimelig tid".

Forholdene som ble avdekket i april 2018 ga kjøper en oppfordring til nærmere undersøkelser av badet. Nærmere undersøkelser ble også foretatt, bl.a. ved at firma T.E. befarte boligen og at følgeskadene ble meldt inn til hus-/villaforsikringen. Rapporten fra T.E. ble utarbeidet den 22.8.18, og de elektriske avvikene ble påreklamert den 4.9.18. Samtidig ble det reklamert på følgeskader i gangen, og vedlagte rapport fra T.E. viste at det også var følgeskader i vindfanget. Vi kan derfor ikke se at reklamasjonene knyttet til elektriske avvik på

badet og følgeskader i gangen ble påreklamert for sent. Den 5.9.18 reklamerte kjøper på elektriske avvik i boligen for øvrig, ettersom T.E. hadde uttrykt skepsis til resten av anlegget.

Sekretariatet vil riktignok bemerke at vi ikke er kjent med hvorfor kjøper i utgangspunktet kontaktet firma R. Vi kan ikke se bort ifra at kjøper allerede før denne henvendelsen hadde mistanke om, eller kjennskap til feil på badet. Det er imidlertid selskapet som må sannsynliggjøre for sen reklamasjonsfremsettelse, og slik saken er dokumentert er ikke selskapets bevisbyrde oppfylt på dette punktet.

Isoleringen med isopor ble avdekket da kjøper åpnet et parti av kjellerveggen den 20.7.18, og påreklamert den 4.9.18. Veggen ble åpnet fordi kjøper på vårparten kjente en vond lukt i kjelleren, og kjøper mistenkte at det kunne ligge en død gnager inne i veggen. Sekretariatet kan derfor heller ikke se at dette forholdet er påreklamert for sent.

Hva gjelder setningsskadene, er sekretariatet usikre på hva skadenes årsak og omfang, samt hvordan de ble oppdaget. Det er heller ikke klart for oss om det er tale om andre sprekker enn de som er nevnt i boligsalgsrapporten og egenerklæringsskjemaet. Vi viser til ingeniør S. sin rapport, der utbedringskostnadene knyttet til "Reparasjon av sprekker i grunnmur" er satt til kun kr 5 000. Dette forholdet ble påreklamert den 25.2.19. Under tvil kan ikke sekretariatet se at selskapet har sannsynliggjort at det er reklamert for sent på setningene. Dette har uansett ikke nevneverdig betydning for sakens utfall.

Reklamasjonene knyttet til forholdene som påberopes som mangler er derfor fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. avhl. § 4-9.

Selskapets passivitetsinnsigelser fører ikke frem. Det foreligger ikke dispositive utsagn om frafall av de aktuelle kravene, og vi kan ikke se at kjøpers manglende oppfølging er tilstrekkelig klanderverdig til å utløse passivitetsvirkninger. Saken gjelder flere omfattende og til dels alvorlige feil og skader, og det lå i dagen at det ville ta tid å dokumentere disse. Det kan rett nok innvendes at selskapet burde vært orientert om at rettssaken som pågikk mot hus-/villaforsikringen ville ta tid, ettersom mesteparten av den nødvendige dokumentasjonen allerede forelå på dette tidspunktet. På bakgrunn av ovennevnte retts- og nemndspraksis kan vi likevel ikke se at kjøpers manglende tilbakemelding er tilstrekkelig til å begrunne at kjøpers krav er avskåret.

Kjøper er derfor ikke avskåret fra å fremme krav etter ulovfestede passivitetsregler.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse.

Selskapet har videre anført at kravene er foreldet, jf. foreldelsesloven (fl.) § 2. Kjøper overtok boligen den 30.3.15, og treårsfristen i fl. § 2, jf. § 3 begynte å løpe denne dagen. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper kjente eller burde ha kjent til de påreklamerte forholdene før den alminnelige foreldelsesfristen løp ut den 30.3.18. Tilleggsfristen i fl. § 10 kommer følgelig til anvendelse, og kravene var da ikke foreldet da de ble meldt inn til selskapet. Nemnda kan heller ikke se at selskapet har varslet om foreldelse, jf. fal. § 8-6 tredje ledd. Kravene er etter nemndas syn følgelig ikke foreldet.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering av 4.2.21 siteres:

Sekretariatet oppfatter at partene er uenige om hvorvidt avløpsrøret og dreneringen er relevante ved vesentlighetsvurderingen. Kjøper har ikke påberopt disse forholdene som grunnlag for prisavslag, ettersom kravene ikke har blitt fulgt opp. Selskapet har anført at disse forholdene må holdes utenfor vesentlighetsvurderingen, og har vist til for sen reklamasjonsfremsettelse, ulovfestet passivitet, foreldelse samt at selger ikke fikk benyttet utbedringsretten før dreneringen ble utbedret av kjøper. Kjøper er uenig i dette.

Sekretariatet slutter seg til kjøpers vurdering. Utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen er avviket mellom boligens forventbare og faktiske stand på overtakelsestidspunktet, jf. HR-2017-1073-A avsnitt 37. Om kjøper på et senere tidspunkt ikke kan påberope forholdet som en mangel er i så henseende uten betydning – uansett om dette skyldes foreldelse, for sen reklamasjon, ulovfestede passivitetsregler eller krenket utbedringsrett. Vi viser bl.a. til at det følger av fast nemndspraksis at forhold som er påreklamert for sent er relevante ved vesentlighetsvurderingen. Se f.eks. FinKN 2016-204, FinKN 2015-255 og FinKN 2013-540. Se også FinKN 2020-298 om krenket utbedringsrett.

Selskapet har lagt til grunn at relevante kostnader tilsvarer om lag 6 % av kjøpesummen, og at dette overstiger den veiledende terskelen oppstilt i retts- og nemndspraksis. Sekretariatet er enige i at relevante kostnader overstiger den veiledende terskelen, men etter vårt syn er det prosentvis avviket langt større enn hva selskapet gir uttrykk for. Det er ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om at badet hadde blitt totalrenovert for 10-15 år siden, og at arbeidene kun hadde blitt utført av faglærte. Selger hadde også krysset av for at sluk/membran ble fornyet, samt opplyst om sprekke i fliser. I boligsalgsrapporten ble badet gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om fallproblematikk og manglende vannstopp ved døren, at sprekker i fliser kunne indikere at membran var uttett, samt at utbedring ble anbefalt og måtte påregnes. Det ble også opplyst at fuktsikring/membran var ukjent, men forutsatt montert iht. gjeldende retningslinjer og legge-/monteringsanvisning.

Det samlede opplysningsbildet ga etter vårt syn et signal om at badet måtte utbedres i nær fremtid. Når det i denne saken har vist seg at det manglet membran/fuktsikring i vegger, at badet ikke hadde blitt totalrenovert som opplyst, og badet var uttett allerede på overtakelsestidspunktet, foreligger det likevel et avvik fra hva kjøper kunne regne med. Vi finner også å legge vekt på at selger mot bedre viten ga uriktige opplysninger om at det ble gjort en totalreovering, at arbeidene kun var utført av faglærte, samt om at sluk og membran/tettesjikt hadde blitt fornyet.

Videre ga selger uriktige opplysninger om at det ikke hadde blitt utført arbeider på el-anlegget, selv om selger visste at svigersønnen hadde rettet avvikene påpekt ved DLE-kontrollen i 2009. Det er ikke lagt frem dokumentasjon som tilsier at svigersønnen hadde fagbrev som elektriker, og det kan ikke være tvil om at kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om ufaglærte el- arbeidere. Vi viser til vurderingen fra T.E., der de elektriske arbeidene på badet ble omtalt som "åpenbart selvgjort", og med "svært grove feil". Ifølge T.E. var også deler av arbeidene på badet brannfarlige.

I tilfeller som dette kan det ikke være avgjørende at el-anlegget måtte antas fra byggeåret, se til sml. FinKN 2018-185 (40 år gammel bolig) og FinKN 2018-315 (55 år gammel bolig). Fra førstnevnte nemndsavgjørelse hitsettes:

Det er lagt til grunn i nemndspraksis at den omstendighet at feilene har sikkerhetsmessige konsekvenser, kan tillegges stor vekt ved vurderingen av det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen. I saken i FinKN-2017-327 heter det: "Feil ved det elektriske anlegget kan få store konsekvenser, noe som skal tillegges vekt i den helhetsvurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum." I den saken kom nemnda riktignok ikke til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men der var det kvantitative avviket bare i underkant av 3 % av kjøpesummen.

Vi legger til at de elektriske feilene fremstår mer alvorlige når det tas i betraktning at kjellerveggene er isolert med isopor. Vi viser til S.s rapport, der det konstateres at isopor er et brennbart materiale som vil avgi giftig røyk hvis det oppstår brann.

For øvrig har vi funnet det sannsynliggjort at det forelå feil ved dreneringen og avløpsrøret på overtakelsestidspunktet. Selv om kjøper måtte påregne at det kunne oppstå behov for utskiftning av disse bygningsdelene i nær fremtid, mener vi at kjøper ikke kunne forvente at det allerede forelå feil og svikt ved overtakelsen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at avviket mellom boligens forventede og faktiske tilstand er utvilsomt, og at det følgelig foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 hva gjelder badet og utførte arbeider på det elektriske anlegget. Selger har for disse forholdenes vedkommende gitt uriktige opplysninger ved salget.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 300 000. Beløpet inkluderer nødvendige takstutgifter og forsinkelsesrenter. Nemnda er etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget

passende kan settes til kr 300 000 inkludert takstutgifter og forsinkelsesrenter. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).