

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-500

20.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg – sikkerhetsmessig betydning – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Sande kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill., og overtatt av kjøper den 15.1.20. Det ble ved salget opplyst om tilbygg fra 2004, og at boligen hadde panelovner i noen rom. Under oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper ufagmessigheter på el-anlegget, røropplegg og drenering på tilbygget, samt at det ikke var noen panelovner i boligen. Kjøper avdekket videre at det var en parafintank på eiendommen som det ikke hadde blitt opplyst om ved salget, samt skader på himlingen. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at det ikke var utført ufaglært arbeid i boligen, og at kjøper måtte påregne at bygningsdelene foruten tilbygget var fra byggeåret. Selger kjente til at det forelå en parafintank på eiendommen, men det hadde ikke vært fokus på å fjerne denne da selger hadde utført arbeid på eiendommen i 2004. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 278 188, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Nedgravd parafintank
- Manglende panelovner
- Lekkasje i himling
- Mangelfullt pluggete rør
- Ufaglært el-arbeid
- Drenering

Eneboligen i Sande kommune ble oppført i 1973, med tilbygg fra 2004.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Dette er en pen og innholdsrik enebolig ... Eiendommen holder en normalt god standard og er godt vedlikeholdt. Praktisk planløsning over 2 plan med flere store, lyse oppholdsrom. Opprinnelig oppført i 1973 og tilbygd i 2004. Eiendommen har en romslig tomt med stor gårdsplass og hage.

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

Konklusjon tilstand

Boligen fremstod som godt vedlikeholdt befaringsdagen. På grunn av alder må det påregnes kostnader til oppgradering i enkelte rom. Normal bruksslitasje må påregnes.

Tilstanden på tekniske anlegg: Pipe-/ildsteder, røranlegg for vann- og avløp-/sanitærutstyr, samt elektriske anlegg er ikke vurdert. Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Referanse:

Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid og byggeskikk for oppføringstid.

Risikokonstruksjon:

En risikokonstruksjon er en konstruksjon som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater.

Drenering – TG: 1

Beskrivelse: Synlig drencplast på utvendig side av grunnmur, uten topplist. Stedvis synlig grunnmurspapp.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke påvist unormal fukt under utvendig terrengnivå.

Grunnmurspappen skal være ført over terrengnivå rundt hele boligen.

Yttervegger – TG: 1

Beskrivelse: Grunnmur av leca. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kunne ved befaringen ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen. Det bemerkes at utføre kjellervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. Det er ikke påvist fukt i overgang gulv/vegg i 1. etg. Det er ikke registrert unormalt utslag av fukt i kjellervegger.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Rør av kobber, plast og rør i rørsystem. 200 liter varmtvannsbereder fra byggeår/eldre dato. Det var ved befaring normalt godt vanntrykk. Røropplegg er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsvurdering: Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Utvendige avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer. 63 A./50 A. Digital avleser. Normalt godt med kurser. Eier opplyser at el-anlegget fungerer tilfredsstillende. Samsvarserklæring vedr. tilbygg er fremlagt, datert 30.10.2004. Jevnlig kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale, ved eiendomsoverdragelse kan tid og sted for en kontroll være gunstig. Elektroarbeid i forbindelse med tilbygg er i flg eier utført av (elektrofirma T).

Tilstandsvurdering: Det anbefales alltid utvidet el kontroll ved eierskifte. For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse.

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Elektriske panelovner i noen rom. Gulvvarme i tilbygg 1. etg./bad, kjøkken og gang.

Tilstandsvurdering: For El- utstyr/varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Anlegg/komponenter er ikke funksjonsprøvet ved befaring.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om kjennskap til "feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp". Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasjen. Selger svarte "Ja, kun av faglært" på spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget, og oppga at arbeidene var utført av T. Elektro AS. På spørsmål om hva som var gjort, opplyste selger "El-anlegg 2004". Selger oppga at det forelå samsvarserklæring, og svarte "nei" på spørsmål om el-anlegget var kontrollert. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.11.19, og overtatt av kjøper den 15.1.20.

I forbindelse med oppussing etter overtakelse avdekket kjøper flere feil ved boligen.

Kjøper innhentet bl.a. en rapport på det elektriske anlegget fra elektrofirma A. datert 21.1.20:

Vi har foretatt en befaring på adressen og avdekker at det elektriske anlegg på adressen ikke er forskriftsmessig utført.

Konklusjoner:

Disse punktene avdekker at installasjonen ikke er utført forskriftsmessig

Her må vegger/tak åpnes i området som arbeider utføres for å avdekke installasjonen og konsekvens er sannsynlig at installasjon på trekkes opp på nytt.

Kostadsestimat på dette er ikke mulig å fremskaffe før det er revet og kartlagt omfang.

Vi vil ikke spenningssette anlegget før utbedringer er gjort.

Avvikene i dette tilfelle er så "grove" at det kan medføre brannfare.

I rapporten var det inntatt bilder av det elektriske anlegget som eksempler på avvikene. Det ble fremlagt bekreftelse fra elektriker datert 3.3.20 på at han vurderte arbeidet gjort ved det elektriske anlegget i boligens underetasje som ufaglært. Kjøper fremla videre kostnadspresisering for ombygging av det elektriske anlegget til kr 208 315 inkl. mva. Av dette estimerte elektriker at omgjøring av de delene av el-anlegget som ikke var forskriftsmessig utført utgjorde 30 %, tilsvarende kr 62 495 inkl. mva.

Kjøper avdekket videre at det ikke var noen panelovner i boligen. Det ble fremlagt tilbud fra elektrikerfirma A. for levering og montering av "*4 DESIGNOVN PANEL 800W 230V MED PLUGG*" på soverom og stue til kr 10 100 inkl. mva.

Kjøper avdekket også mangelfullt pluggede avløpsrør i underetasje og skader i himlingen. I forbindelse med arbeid tilknyttet utbedring av avløpsrør, himling og el-anlegg innhentet kjøper et tilbud fra entreprenørfirma O. datert 13.2.20 på til sammen kr 197 616 inkl. mva.

Det ble også innhentet et tilbud på utbedring av avløpsrørene fra rørleggerfirma K. datert 26.3.20:

Pris på tersing av 5 avløpsrør i kjeller gulv som kun er tettet med plastposer.

Arbeid med pigging og montering av tersjer **kr. 8 500,- inkl. mva.**

Avløp som ikke er i bruk skal tettes forskriftsmessig slik at det ikke kan komme tilbakeslag.

Åpne avløp er ikke heldig da det kan medføre tilbakeslag av kloakk som igjen medfører skade på gulv og vegger. Det er også vanlig at avløp som ikke er tette eller uten vannlås avgir lukt.

Deretter avdekket kjøper at det var en nedgravd parafintank på eiendommen, og maskinfirma V. fremsatte tilbud om fjerning av tanken på kr 18 750 inkl. mva.

Kjøper avdekket også sviktende drenering/lekkasje i garasjen, og det ble i den forbindelse fremlagt bilder av dreneringen. Kjøper fremla eldre og nyere byggetegninger av boligen, som dokumentasjon på at avvik ved vanninntrenging og el-anlegg var i den nyere delen av boligen. Kjøper opplyste videre om et tilbud fra maskinfirma V. for utbedring av dreneringen til kr 25 000 inkl. mva. Tilbudet har ikke blitt fremlagt.

Fra selskapets forklaring om selgers kunnskap hitsettes:

Selger opplyser ovenfor selskapet at han ikke har vært kjent med de reklamerte forhold, bortsett fra den nedgravde parafintanken. Selgerne overtok boligen ca. i 2004, og fjernet i den anledning oljekaminen og byttet til vedovn. Den nedgravde tanken ble ikke fjernet, da det var ikke stor fokus på slike på den tiden forklarer selger.

Selger har dessverre ikke tilgang på mail. Han forklarte derfor på telefon hvor han tror tanken befinner seg:

"Når man står på gårdsplassen og ser mot huset, så er det på venstre side av huset. Mot en felles lekeplass. På den veggen som har en utekran. Rett på utsiden av denne trodde han den skulle befinne seg."

Som tidligere nevnt fjernet selger oljekaminen og byttet til vedovn i 2004 da huset ble overtatt. Svigerfaren sa muntlig at oljetanken skulle være tømt.

Selgerne har opplyst ovenfor selskapet at det ikke er utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. For rundt fem-seks år siden hadde de noen håndverkere for å utføre overflateoppussing i boligen. Selgerne kan ikke erindre at det her ble utført arbeid på det elektriske. Det er ikke gjort ufaglært arbeid på det elektriske og alt arbeid som er utført er utført av faglært.

Når det gjelder det elektriske anlegget står selger fast på at det ikke er gjort noen elektriske arbeider i hans eiertid. Kjøper har sendt et bilde av en "blå elektrisk boks". Vi savner nærmere dokumentasjon/informasjon på hva denne komponenten er og hvilken funksjon den har.

Selger har forklart at han ikke hadde panelovner, da de brukte å fyre i peisen. Denne varmekilden holdt for selgernes bruk.

I foreliggende sak er det også peis som vil være en sentral varmekilde, og som selgerne har forklart så var det ikke nødvendig med ytterligere varmekilder for dems bruk.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde opplysningsplikt om parafintanken, og måtte ha kjent til ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Det ble funnet komponenter fra 2012, og selger hadde bodd i boligen siden 2004. Det var videre gitt uriktige opplysninger om panelovner, som hadde virket inn på avtalen. Utbedringskostnadene tilsvarte 7,4 % av kjøpesummen, og utgjorde uansett en vesentlig mangel. Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 278 188 inkl. mva., avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet kunne ikke se at selger hadde vært grovt uaktsom ved å ikke opplyse om parafintanken, og selger hadde ikke kjent til ufaglært arbeid på el-anlegget i sin eiertid. Hva gjaldt panelovnene var dette enkelt å undersøke på visning dersom det var viktig for kjøper, jf. avhl. § 3-10. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, idet kjøper i all hovedsak måtte forvente drenering, røropplegg og el-anlegg fra byggeåret 1973. Det var kun el-anlegget i tilbygget kjøper hadde forventninger om at var fra 2004.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå opplysningssvikt hva gjaldt parafintanken og panelovnene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og tilkjente prisavslag på totalt kr 20 000 i tillegg til forsinkelsesrenter. Hva gjaldt den samlede vesentlighetsvurderingen under avhl. § 3-9 andre punktum, bemerket sekretariatet at de påberopte forholdene i all hovedsak ikke var tilstrekkelig dokumentert.

Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt ytterligere kommentarer og dokumentasjon på de påberopte forholdene. Kjøper har fremlagt en el-takst fra elektrofirma A. datert 17.3.21 hvor det bl.a. fremgikk at feilene ved el-anlegget hadde en *"høy alvorlighetsgrad og kan føre til brann"*, tilhørende faktura på kr 2 609 inkl. mva., samt ytterligere kommentarer fra rørleggerfirma K., og bilder av de mangelfullt pluggede rørene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet flere forhold: nedgravd parafintank, manglende panelovner, lekkasje i himling, mangelfullt pluggete rør, ufaglært el-arbeid og svikt i drenering rundt garasjen.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det var gitt ufullstendige opplysninger om den nedgravde parafintanken samt uriktige opplysninger om panelovner i boligen, og at det på disse punktene foreligger en mangel etter henholdsvis avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da den er dekkende også for nemndas syn. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 20 000 pluss forsinkelsesrenter, og selskapet har akseptert sekretariatets avgjørelse.

Hva gjelder anførselen om at det foreligger en mangel knyttet til lekkasje i himling og svikt i dreneringen rundt garasjen, så kan ikke nemnda se at de anførte mangelfulle forhold er dokumentert. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel på disse punktene.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ut fra sakens dokumenter noe krevende å ta endelig stilling til hva de relevante utbedringskostnadene utgjør, men slik nemnda ser det beløper utbedringskostnadene seg til omkring kr 200 000. Dette utgjør 5,3 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at det ikke var påregnelig for kjøper at det var en nedgravd parafintank i hagen samt at boligen manglet panelovner. På disse punktene foreligger det klart et kvalitativt avvik. Det samme gjelder etter nemndas skjønn de mangelfullt pluggede rørene i kjelleren. Det vises til e-post av 16.3.21 fra K. Rør AS hvor det fremgår:

Det ble funnet flere oppstikk som ikke var forsvarlig lukket. Disse lå under laminatplater på gulv og var kun tettet med noen plastposer. Vi måtte hogge opp betonggulvet rundt oppstikkene for å få lukket disse på en forsvarlig måte. For å unngå lukt og kondensproblemer var dette helt nødvendig. (...)

Det er også for nemnda fremlagt bilder som illustrerer dette.

Videre finner nemnda at det foreligger et kvalitativt avvik hva gjelder de elektriske arbeidene i kjelleren. På bakgrunn av rapporter fra A. Elektro av 21.1.20 og 17.3.21 finner nemnda det sannsynliggjort at de elektriske arbeidene i kjelleren ikke er forskriftsmessig utført, og at feilene er av en slik karakter at de medfører brannfare. Riktignok måtte det ut fra salgsopplysningene legges til grunn at det elektriske anlegget i kjelleren var fra boligens byggeår. Det var således påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av anlegget, men nemnda kan ikke se at det var påregnelig at det elektriske anlegget hadde slike feil at det medførte en brannfare. Kjøper har dokumentert at det er enkelte komponenter på det elektriske anlegget som er produsert i mai 2012, noe som indikerer at det har vært gjort tiltak på det elektriske anlegget i nyere tid. Det er uklart hvilken funksjon disse komponentene har. Selger har bestridt at det er gjort ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget. Nemnda har ikke funnet det avgjørende for sin vurdering av om det foreligger et kvalitativt avvik ved det elektriske anlegget, hvorvidt det er gjort ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget eller ikke, og tar ikke stilling til den uklarhet som foreligger på dette punktet.

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. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det i denne saken foreligger et åpenbart misforhold mellom opplysningene som ble gitt og boligens tilstand. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner at det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen da kjøper hadde forventning om at både panelovnene og

det elektriske anlegget var fra boligens byggeår. Det er ikke grunnlag for standardhevingsfradrag hva gjelder kostnadene for fjerning av parafintanken og utbedring av rørene. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 70 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).