

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-66

27.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Eldre bolig, totalrenovert i 2016 – feil ved el-anlegg, gulv og bad – TG 0 – passivitet? – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Enebakk kommune fra 1928 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper i 2016. Ved salget ble det i prospektet blant annet opplyst at eneboligen var totalrenovert og pusset opp innvendig i 2016, var godt vedlikeholdt og hadde høy standard. Det ble også opplyst at alt det elektriske, rør, bad og kjøkken var nytt fra 2016. Innvendige overflater og bad ble i tilstandsrapporten gitt TG 0, og etasjeskillere ble gitt TG 2. I egenerklæringen ble det opplyst at flisene på badet ikke var utført av faglærte. Etter overtakelsen ble det reklamert over flere forhold, blant annet over gulv, feil ved el-anlegg og løse fliser i dusj. Kjøper anførte bl.a. at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og at deler av kjøpers krav var bortfalt som en følge av ulovfestede passivitetsbetraktninger. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og at mangelskravet ikke var bortfalt som en følge av passivitet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 348 905, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, bad og gulv, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Enebakk kommune oppført i 1928.

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

Strøken enebolig m/garasje. Totalrenovert innvendig.

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Boligen er godt vedlikehold og har høy standard. Pusset opp innvendig i 2016.

INNHold

(...)

Innsiden gir et meget godt helhetsinntrykk og fremstår med særdeles luftig og fin planløsning, der store vindusflater ivaretar utsyn og utmerkede lysforhold. Her er det høy standard.

(...)

Kort fortalt:

- Totalrenovert innvendig i 2016
- Alt elektriske, rør, bad og kjøkken er nytt fra 2016
- Vinduer, dører og overflater fra 2016

- Peis i stuen 2016
- Nybygd terrasse fra 2016

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes blant annet følgende:

Boligens hovedkonstruksjoner er fra byggeår og bærer preg av det i form av klare skjevheter. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser i grunn og fundamenter. Det tyder på at byggegrunnen kan være stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan arbeidene er utført, men det opplyses fra rekvirent at det foreligger bilder på utførelse. Bakenforliggende forhold er ikke kontrollerbare.

Det er stedvis synlig fuktsikring på utevendig side av grunnmur (grunnmursplater som er festet til grunnmur mangler topplist.

Strøm er ikke påsatt, vann er ikke åpnet eller septikktank er ikke nedgravet. Dette anbefales så snart som mulig.

Yttervegger i bindingsverk etterisolert ifølge rekvirent med stedvis ny utvendig kledning. Vinduer og balkong-/verandadører med PVC karmen og isolerglass fra 2016.

Etasjeskille fremstår med synlige skjevheter etter visuelle observasjoner og med bruk av nivelleringsutstyr.

(...)

De elektriske anlegget er fra 2016, var ikke igangsatt på befaringsdagen og er utenfor takstmannens kompetanseområde.

Det er ikke foretatt søk etter fukt med fuktindikator type Protimeter MMS. Det søkes vanligvis med etter fukt på bad, kjøkken og i kjeller, men er ikke gjort i dette tilfellet fordi rommene etter oppussing ikke har vært i bruk.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt om "Etasjeskillere" (TG 2):

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessig negative avvik.

Vurdering

Beskrivelse:

Etasjeskiller i trevirke fra byggeår.

Påkostninger/Vedlikehold o.l.:

Det er ingen indikasjoner på at det er utført noen konstruksjonsmessige endringer siden byggeår utover tilbygg og flytting av trapp.

Vurdering

Ingen knirk registrert, men det er målt store avvik på overflater. Opp til +/- 10 cm på tilfeldige punkter i leiligheten.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og observasjoner/målinger

Det hitsettes videre fra rapporten punkt om baderom (TG 0):

Beskrivelse:

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Innredning med slette lyse fronter og speil med belysning. Enkel servant med ettgreps blandebatteri.

Dusjhjørnet med innfellbare dører og garnityr. Veggmontert WC. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft til bad via spalte under dør.

Påkostninger/Vedlikehold

Badet etablert i 2016 og har aldri vært i bruk.

Vurdering

Badet virker å fungere som normalt i dagens tilstand. Det er målt fall mot område med sluk og det er ikke observert synlige feil eller mangler.

Sluket har synlig membran i klemring. Badet har aldri vært i bruk og vann er ikke påsatt. Fuktsøk er derfor ikke utført.

Det er fremvist faktura på membran og samsvarserklæring fra rørlegger. Det er hensyntatt at det er vann til bygget. Bør undersøkes på visning.

Følgende hitsettes fra rapportens punkt "*Innvendige overflater*" (TG 0):

Beskrivelse:

Fliser og laminat på gulv, malte vegger og malte himlingsoverflater.

Påkostninger/vedlikehold

Overflater pusset opp i 2016 ifølge rekvirent.

Vurdering

Overflater fremstår som nye og uten synlige avvik.

Til slutt hitsettes det følgende fra rapportens punkt "*Elektrisk anlegg*":

Beskrivelse:

Automatsikringer i sikringsskap plassert i skap i soverom på loft.

Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig.

Belysning i boligen består i hovedsak av Led downlights.

Påkostninger/vedlikehold

Nytt elektrisk i boligen i forbindelse med oppussing. Sikringer, Led lamper og annet utstyr.

Vurdering

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Strømmen var ikke påsatt og samsvarserklæring ikke fremvist på befaringsdagen. Dette skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01/01-1999. Merk: DSB uttalte i 2008 at el anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år.

Egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt. Undertegnede takstmann er ikke el.fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anegget til en hver tid er godkjent.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016 og ikke hadde bodd der de siste tolv månedene. Selger besvarte følgende spørsmål:

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

"Nei".

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja. Helt nytt bad".

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

"alt bad er nytt".

Ble tettesjiktet/membran/sluk oppgradert/fornytt?

"Ja. nytt".

Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses:

"Ja. M. AS, K. rørleggerservice".

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Ja. laget ny flisser".

Er forholdet byggemeldt?

"Ja".

Kjenner du til om det er/har vært f.eks riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

"Nei".

Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

"Ja. el-anlegget".

Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses:

"Innovasjon M.".

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

"det kommer etter avløpsrenseanlegg blir instalert".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved udatert kjøpekontrakt. Boligen ble overtatt 26.10.16, og det ble gjort følgende anmerkning i overtakelsesprotokollen: *"Dokumentasjon av strømtilkobling, og (..) instelasjon dokumentasjon"*.

Kjøper har opplyst at det etter overtakelsen ble oppdaget feil og mangler ved blant annet badet og gulvene. Det ble reklamert over forholdene 8.5.17. Kravet ble avslått 17.10.17 av selskapet.

Kjøper har opplyst at det i desember 2019 ble oppdaget feil ved det elektriske anlegget. Kjøper har fremlagt en samsvarserklæring av 17.6.16 for det elektriske anlegget som ble overlevert kjøper i forbindelse med salget.

Det ble reklamert over feil ved el-anlegget ved brev av 9.1.20, og samtidig fremsatt krav på kr 762 000 for de øvrige påberopte reklamasjonspunktene. Kravet fra kjøper ble avslått 5.6.20.

Kjøper har også lagt frem en reklamasjonsrapport av 8.5.20 utarbeidet av takstmann B:

Påberopte forhold

Komplett taksering har vurdert følgende 1 punkter på eiendommen:

1 Utførelse av gulvlegging

2 Løse/manglende fliser i dusj sone

Beskrivelse av skaden

Bolig bygget i 1928 med en større renovering i 2016. Denne rapporten tar for seg 2 punkter som dagens eier har reklamert for etter kjøp av boligen i 2016. Det var rett etter at boligen var renoveret.

1 Nytt gulv i boligen etter renoveringen i 2016

2 Nytt badet etter renoveringen i 2016.

Det er ett gammelt hus hvor det ikke har blitt gjort inngrep i selve konstruksjonen til etasjeskillene men det er lagt nytt gulv av laminat. Man vil måtte forventes noen skeivheter i undergulvet grunnet alder men ikke høydeforskjeller og svikt i gulvet. Her har skjøtene knekt grunnet høydeforskjeller i undergulvet

Flis i dusjsonen rundt sluket løsner.

1.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Her blir det sett på byggeskikken ved legging av gulv når man vet undergulvet ikke er tilstrekkelig jevnt.

Byggforskserien 541.505

1 Krav og overordnede hensyn

12 Gulvkonstruksjon

121

Undergolvet må være plant, fast rent og tørt. For å tilfredsstille foreskrevne toleranseklasse på ferdig overflate, bør undergolvet være avrettet i henhold til samme toleransekrav. Se også punkt 18. Utførelse av undergolv på trebjelkelag er behandlet i Byggetaljer 522.861.

Undergolv av bord som underlag for parkett bør ikke ha bredere bord enn 120 mm for å minske risikoen for kuling. Bordene festes med to spikre eller skruer i alle opplegg. Festemidlene for undergolvet må ikke komme opp i parketten.

3 Parkett/laminat som legges flytende

32 Ulike undergolv

322

Tregolv. Det er viktig å kontrollere at nye undergolv oppfyller toleransekravet som er angitt for ferdig golv. Har man et gammelt bordgolv, må man kontrollere at underlaget er fast, plant og uten råte eller andre svekkelser. Eventuell knirk må utbedres ved å etterskru undergolvet til bjelkene. Større ujevnheter sparkles eller slipes bort. Til å jevne ut mindre ujevnheter kan man bruke ullpapp eller parkettunderlag av celleskum. Noen parkettleverandører anbefaler at parketten legges vinkelrett på gammelt bordgolv.

1.3 Teknisk vurdering

Laminatgolv

Laminatgulvet bærer preg av at undergolvet ikke er tilstrekkelig avrettet og det oppstår svikt i gulvet. Ved befaring er det observert at det har blitt brukt forskjellige materialer som underlag og oppretting, disse har forskjellige tykkelser som er med på å forsterke høydeforskjell på undergolvet. Når man har lagt gulvet på dårlig avrettet undergolv, vil disse ujevnhetene være synlig og det oppstår svikt og nivåforskjeller.

Flis i dusj sone

Flisene mangler heft på undersiden som gjør at flisene slipper og løsner. Dette kan skyldes for dårlig heftemiddel, eller at det er fuktighet.

1.4 Konklusjon

Laminatgolv

Laminatgulvene i samtlige gulv må tas opp og undergolvet må få en plan overflate. Gulvet vil fortsatt være skjevt, men det vi ikke knekke i skjøtene og skape svikt.

Flis i dusj sone

Fliser i dusjsone må monteres, det må påse at membran ikke skades i denne operasjonen. Er det fare for at dette kan skje, må hele gulvet monteres og ny membran påføres.

Utbedringskostnadene for gulv og fliser ble av takstmann B. angitt til kr 100 000 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem en udatert sjekklister fra H. Elektro. Det hitsettes fra rapportens siste punkt:

Kommentarer

Verifikasjon

Flere ledere er koblet i samme koblingspunkt på sikringer, ikke godkjent,

Mangler endehylser til RK leder som er brukt i hele installasjonen, det forårsaker dårlig forbindelse og er brannfarlig.

IMD integrert med måletrafo virker ikke.

3fase stikk ute ikke beskyttet med jordfeilbryter.

Stikkontakter er ikke betryggende festet, fare for bruk

Feil WAGO brukt til RK leder

Tre lysbrytere som ikke er tilkoblet (dekker bare hull)

Downlight er nær treværk (en), andre har kasse med ukjent plast material (ikea plast eske)- vedlegg: ved17, ved18

Vanlig stikkontakt på badetrom (ikke tilpasset IP-grad)

Flere ledere er ikke tilkoblet i bokser og mange PE leder som er ikke tilkoblet til belysning

Mange løse skruer på samleskinne for sikringer i sikringsskap, grunnet brannfare ble dette ordnet omgående.

Samme kurs til ovn, vifte og genrelle stikk kjøkken. Bør splittes.

Anlegget er generelt svært mangelfullt og bærer preg av at det som er utført er gjort av ufaglærte.

Retting kommer på rundt 50-70 000 eks mva (62-87 500 inkl. mva.) kan komme flere skjulte feil og mangler i forbindelse med retting.

Det ble også lagt frem en udatert rapport fra byggservice Z. Utbedringskostnadene for gulv utgjorde kr 232 441 inkl. mva., mens utbedring av badetrom utgjorde kr 105 704 inkl. mva.

Selskapet har opplyst at selger ikke har kjent til at flisene ikke var limt godt nok på badet.

Selskapet viste også til at selger hadde brukt fagfolk til å oppgradere el-anlegget.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda 22.6.20.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget når dette var beskrevet som nytt i 2016, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste også til at det hadde en sterk formodning mot seg at anlegget var utført av en godkjent elektromontør når samsvarserklæringen ikke så ut til å være reell, og det i tillegg var flere feil ved det elektriske anlegget. I alle tilfeller medførte de samlede utbedringskostnadene for bad, gulv og el-anlegget at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på inntil kr 287 500. Kjøper har i tillegg krevd dekket kostnader til advokatbistand på kr 33 843, samt utgifter til takstrapporter på til sammen kr 27 563. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå et vesentlig avvik for gulvene og det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet vektla i vurderingen særlig at det ved salget ble opplyst at boligen var totalrenovert innvendig, hadde høy standard og at alt det elektriske og overflater var nytt i 2016. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt uriktige opplysninger ved salget.

Selskapet påklaget sekretariatets vurdering i brev av 4.12.20, og viste til at selskapet tidligere hadde avslått kjøpers krav som en følge av ulovfestede passivitetsbetraktninger. Anførselen ble ikke medtatt i klagesvaret til Finansklagenemnda ved en inkurie.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Samlede kostnader som inngår i vesentlighetsvurderingen utgjør etter sekretariatets gjennomgang og vurdering kr 182 653. Dette utgjør ca. 6,1 % av kjøpesummen. Det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt med dette som utgangspunkt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

(...)

Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. Det er videre påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter.

I nærværende sak er boligen opprinnelig fra 1928 der kjøper blant annet måtte være forberedt på at etasjeskillere og gulv ville være skjeve. På den andre siden er det opplyst at eiendommen er totalrenovert innvendig, er godt vedlikeholdt, og at det er høy standard innvendig. Samtidig er det opplyst om at alt av det elektriske, rør, bad og kjøkken er nytt fra 2016. Det er også opplyst om at overflatene fremstår som nye og uten synlige avvik.

Etter en samlet helhetsvurdering finner sekretariatet at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne forvente. Sekretariatet har særlig vektlagt at det ved salget ble opplyst at boligen var totalrenovert innvendig, hadde høy standard og at alt det elektriske og overflater var nytt i 2016.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tilføyer at den er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og slutter seg her til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Selskapet har i brev av 4.12.20 fremsatt ny prinsipal påstand om at kjøpers mangelskrav må anses bortfalt grunnet passivitet. Nemnda kan i dette tilfellet ikke se at angjeldende tidsperiode – 2 år og 3 måneder – i seg selv er tilstrekkelig til å anse kjøpers krav som tapt. Nemnda viser i denne sammenheng bl.a. til FinKN 2020-344 og FinKN 2020-644. I tråd med praksis må det foreligge forhold som gir kjøper en "*særlig oppfordring*" til å opprettholde sitt krav, eller at selskapet har hatt et "*særlig behov*" for å innrette seg, jf. HR-2018-383-A og FinKN 2020-870. Nemnda kan ikke se at dette er tilfellet i nærværende sak, og viser bl.a. til at selskapet ikke problematiserte spørsmålet om passivitet før etter at sekretariatet hadde avgitt sin vurdering. Nemnda er derfor i tvil hvor tungt innrettelseshensynet skal veie i saken. Under enhver omstendighet viser nemnda til at det etter praksis er lite rom for passivitetsbetraktninger i et forhold mellom en forbruker og et forsikringsselskap. Lovgiverne har satt klare begrensninger på et forsikringsselskaps adgang til å påberope seg foreldelse, jf. fal. § 8-6 tredje ledd, hvorefter foreldelse kun kan påberopes etter eget særskilt skriftlig varsel. Selv om bestemmelsen ikke kommer direkte til anvendelse ved en anførsel om passivitet (jf. bl.a. FinKN 2015-389), trekker den klart i retning av et begrenset anvendelsesområde for passivitetslæren i forholdet mellom et forsikringsselskap og en forbruker. Etter en konkret vurdering finner nemnda at kravet ikke kan anses tapt grunnet passivitet.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, slutter nemnda seg til sekretariatets utmåling av kr 155 000 i utbedringskostnader og kr 27 563 for utgifter til takstrapporter. Det vises til sekretariatets begrunnelse som tiltres. Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for erstatning for advokatkostnader og kan uansett ikke se at noe økonomisk tap på dette punktet er dokumentert. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).