

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-772

31.8.2021

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

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

Heksesot – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Larvik kommune, oppført i 1981, ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. samt andel fellesgjeld kr 470 067, og overtatt av kjøper den 10.1.20. Ifølge kjøper var boligen minimalt belyst på visning og fremsto skitten og møkkete innendørs. Ved overtakelsen reagerte kjøper på dårlig renhold. Vaskefirmaet forsøkte å vaske på nytt, men det viste seg at hele boligen var dekket av et slags lag sot som ikke gikk bort. Et malerfirma uttalte bl.a. at det var *"noe av det verste jeg har sett når det kommer til sot"*. Kjøper reklamerte over heksesot og el-avvik, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn de kunne regne med. Selskapet avslo kravet, og anførte at det ikke var noe avvik fra det avtalte, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 238 500, krav om erstatning på totalt kr 123 752, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av heksesot og feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enderekkehusleilighet over to plan i Larvik kommune oppført i 1981.

Kjøper har forklart at det *"under visningen var minimalt med belysning samt at boligen verken fremsto som vasket eller ryddet for visning. (Kjøper) oppfattet at boligen var skitten og møkkete innendørs"*.

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

BESKRIVELSE

(...) er et lyst og pent enderekkehus beliggende i et barnevennlig område, med fine uteplasser. Boligen inneholder bla. stue og kjøkken i åpen løsning, soverom, vaskerom og praktisk bod. Videre i 2. etasje er det 3 soverom. bad og bod.

Borettslaget fremstår meget velholdt, det kan nevnes at fasader ble renoveret i 2014 med etterisolering, kledning og takteking. Vinduer fra 2008 og verandadør fra 2017. Videre er badet pusset opp i 2016, kjøkken fra 2003 (ventilator og flis 2016), og nyere laminat i 1. etasje. Det må påregnes noe vedlikehold i 2. etasje.

I tilstandsrapporten sto det bl.a.:

EGNE FORUTSETNINGER

Rapporten er en våtromsrapport m/arealmåling + kontroll av kjøkken og overflater. Rapporten må ikke ses i sammenheng med en normal tilstandsrapport.

Fuktsøk er foretatt med digital fuktmåler.

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Baderom fra 2016 (fagfolk). Gulv med påstøp, varmekabel og våtromsbelegg. Vegg med oppkant belegget og våtromsplater og himling i malt betong. Innredet med badekar, klosett, møbel m/toppservant og speil.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvarme er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Slitt himling og fall er ikke iht. forskrifter (forholdsvis flatt fall fra dør til sluk m/klemt belegg ved/under badekar). Dette med Tg 2. Ellers normal tilstand. Det ble med fuktmåler ikke målt fuktighet ved badekar eller i tiliggende rom.

TG: 1

(...)

LUFTBEHANDLING, GENERELT – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Mekanisk i kasse og tilluft via dør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilfredsstillende lufting iht. forskrift.

TG: 2

(...)

KJØKKENINNREDNING

Beskrivelse: Kjøkken fra 2003 i lakkerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Fritthengende ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Flis på vegg mellom benk og overskap. Oppgradert

2016 med ventilator og flis. Det har vært lekkasje i kjøkkenbenk, som er utbedret av forsikringsselskapets samarbeidspartnere ifølge selger.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stedvis slitasjemerker og småsår med Tg 2. Ellers normal tilstand. Det ble ikke målt fuktighet på utsatte plasser.

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 1. ETASJE / VASKEROM

Beskrivelse: Eldre vaskerom med belegg på gulv og panel på vegg. Himling i malt betong. Innredet med klosett, skyllekum, hylle, speilskap og opplegg til vaskemaskin.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Renovering er nærliggende, men det ble med fuktmåler ikke målt fuktighet. Slitte flater. Panel på vegg er i strid med våtromsforskrifter. Det er flatt fall til sluk med klemt belegg.

TG: 2

(...)

LUFTBEHANDLING, GENERELT – 1. ETASJE / VASKEROM

Beskrivelse: Naturlig avtrekk i vegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Mangelfull lufting iht. forskrifter. Det anbefales anordning med tilluft via dør og mekanisk avtrekk av våtrom.

TG: 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER

Beskrivelse: Yttervegger og delevegger i betong og bindingsverk med tapet og plater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Generelt slitt tapet på soverom i 2. etasje med stedvis sår og merker. Plater i 1. etasje med enkeltvis merker. Ellers normal tilstand på synbare plasser. Det er ikke flyttet på inventar.

TG: 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIG HIMLING

Beskrivelse: Himling i panel, plater og betong

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Himling i entre (plater), men synlige festemateriell og flekker. Dette med TG 2. Ellers normal tilstand.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2003. I skjemaets pkt. 6 ble selger spurt om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe. Selger hadde krysset av "Nei" og forklart: *"Benytter ikke pipe"*. På spørsmål om utførte el-arbeider i skjemaets pkt. 12 hadde selger krysset av *"Ja, kun av faglært"* og oppgitt: *"Nytt sikringsskap og utskifting fra gamle sikringer i 2014 (...) Gjennom avtale med borettslaget"*. På oppfølgingsspørsmål om samsvarserklæring og kontroll av el-anlegget i skjemaets pkt. 12.1 og pkt. 13 hadde selger krysset av *"Ja"* og forklart at *"Dette ordner borettslaget"* og *"Jevnlige kontroller ordnet av borettslaget"*. Selger hadde krysset av *"Nei"* på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer i skjemaets pkt. 14.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. samt andel fellesgjeld på kr 470 067 ved kjøpekontrakt datert 15.11.19, og overtatt av kjøper den 10.1.20.

Ved overtakelsen reagerte kjøper på det de mente var dårlig utført renhold av vaskefirmaet V.L., som hadde utført renholdet på vegne av selger. Vaskefirmaet gjorde et nytt forsøk på å rengjøre boligen, men det viste seg at boligens innside var dekket med et sort belegg som ikke lot seg vaske bort.

Kjøper har forklart at de etter kjøpet fikk *"opplyst fra selger at det hadde vært et branntilfelle i boligen i 2010. Under undersøkelsen av sotskadene har klagerne fått opplysninger om at selger har hatt et stort forbruk av stearinlys, og at dette var årsaken til brannen. Skadene etter brannen ble utbedret av L. som i telefonsamtale med klagerne har opplyst at de ga beskjed til selger om å ikke bruke stearinlys i den første tiden etter utbedringen, da dette kunne føre til heksesot og med tanke på brannfare"*.

Kjøper oppfattet da at belegget måtte være sot, og kjøper reklamerte overfor selskapet den 24.1.20.

Kjøper har fremlagt et notat datert 21.12.20 fra firma F.:

Når det gjelder oppussing av (...) så er det omfattende arbeid. Denne leiligheten må være noe av det verste Jeg har sett når det kommer til sot, det er som sagt overalt, og det er ikke mulighet for å vaske det vekk på disse overflatene. Når det til og med er kommet inni kjøkkenskaper/skuffer, samt alle rom .spesielt i 1.etg.

Har hatt en befaring 10/3-2020 av alle rom i leiligheten , når det gjelder 1.etg så er hele sotskadet, tak og vegger inkludert listverk. Det viser seg også at det er inne i kjøkkenskaper , det kan se ut som det er prøvd å male på soten på kjøkkenskapene , men det er ikke gjort bra grunnarbeid så det viser seg at det slår mellom. Så kjøkken innredningen må totalrenoveres på utsiden og innsiden.

Tak/vegger på stue med åpen kjøkken må også renoveres, her er det noe tapet og noe miljøstrie, og noe mur, det er ikke mulig å vaske det bort, det må restaureres.

Tak/vegger på vindfang/gang/bod/toalett/vaskerom her må det også restaureres alt, disse rommene har mur og panel.

2.etg så har de gjort en del, men det er tegn på sot skader der også, vinduer og listverk som ikke er tatt ned.

Badetaket i 2.etg bærer preg av fukt, sopp har kommet, antakeligvis fordi det ikke er nok ventilasjon der over tid. Når det gjelder sopp i taket på bad i 2.etg så kommer det som regel av at det ikke er nok utlufting av fuktigheten som ofte kommer når man blant annet dusjer, denne er greit å få fjernet ved vasking av spesiell vaskemiddel og male etterpå når det er tørket, men det kommer tilbake om en stund om det ikke blir gjort noe med utlufting/avtrekk.

En kan også se når man lukker opp vinduer at det er sot som har prøvd å finne veien ut da det er ekstremt mye på enkelte karmer, samt luftte ventiler, spesielt på vaskerom/toalett i 1.etg.

jeg har sett over det meste som jeg kan si noe om, som har med malerarbeid å gjøre, men det forundrer meg ikke om det også burde hvert sjekket av elektriker også da alt av brytere/stikk er nedsotet.

Pris for å utføre malingsarbeid, som inkludere bruk spesialprodukter vil jeg anslå til - 85.000 kr eks mva.

Pris på maling/spesialprodukter/dekkplast og annet vil jeg anslå til - 23.000 kr eks mva.

På grunn av mulig prisstigning så er tilbudet gyldig i 3mnd fra befarings dato.

Total kostnad for befaring/rapport er til nå – 2490 kr eks mva.

På grunn av bruk av spesialprodukter så vil det ikke være mulig å oppholde seg i leiligheten mens arbeidet pågår.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger forklarer til selskapet at hun i forkant av kjøpet har opplyst om brannen som oppsto i stuen i 2010 som følge av et reantent kubbelys. Etter denne brannen ble stue og kjøkken vasket ned av (...), og nytt gulv ble lagt i disse rommene.

(...)

Selger har bodd i leiligheten i over 16 år, og hun opplever boligen som godt brukt. Hun har brukt stearinlys hyppig som en del av sin hverdag. Det fremgår av rapporten til F. at soten "kan blant annet komme fra levende lys (kubbelys, telys etc)".

Kjøper tok kontakt med elektromontør B., som ga pristilbud for utskiftning av defekte/heksesotdekkede stikk/brytere/koblingsbokser på kr 33 486 inkl. mva.

Selskapet rekvirerte takstmann R., som beregnet utbedringskostnadene til kr 55 361 inkl. mva., eks. overflater på soverommene i 2. etasje som nylig hadde blitt pusset opp eller som var under oppussing på befaringsdagen. Fra rapporten til R. datert 25.5.20 hitsettes:

BESKRIVELSE AV SKADEN

Kjøper forteller at de på visning reagerte på at innvendige vinduskarmer, vegg- og himlingsoverflater i leiligheten virket som om de ikke var tilstrekkelig rengjort. Det samme senere på overtakelsesdagen.

Etter overtakelsen forsøkte de selv å vaske bort det som virket å likne på sot. Sotlaget på overflatene viste seg å være klebrig og lot seg ikke vaske bort. Omfanget har siden overtakelsen øket.

(...)

TEKNISK VURDERING

Skadeårsaken er heksesot.

Heksesot er synlige svarteskader som følge av at ultrafine partikler koagulerer i luften og blir konsentrert i avsetningsområdene. Årsaken til dannelsen av heksesot er sammensatt, men er relatert til bruk av kjemikalier i moderne materialer kombinert med økt lufttetthet og isolering. Typiske steder hvor det avsettes heksesot er områder som kan gi termisk-, elektrostatisk- eller spalteavsetning;

- Termisk avsetning av heksesot er ofte mest synlig på kuldebroer, eller andre steder med "temperaturawik", som over stendere, festemidler (skruer, spiker, etc) og i overgang mellom vegg og himling.

- Elektrostatisk avsetning av heksesot kan skje på brytere, støpsler og flater nær produkter med elektrisk ladning.

- Spalteavsetning skjer når heksesotpartikler passerer smale spalter, som dørkarmer, bak/rundt veggrammer, skuffer og skap.

Faktorer som virker forsterkende for avsetning av heksesot er hovedsaklig temperatur, luftfuktighet og ventilasjon. Kilder som avgir sot, som stearinlys, peisovner, osv vil også kunne forsterke effekten av heksesot.

(...)

Vurdering/drøfting

Ventileringen av boligen er i dag ikke tilfredstillende. Kjøper forteller at når det dusjes på badet, så renner det vann/dugg både på speil, vindu og vegger selv om viften står og går. Ventileringen av baderommet er i utgangspunktet riktig utført, men spalteventilene over vinduene i boligen gir ikke nok tilluft til at baderomsvifta får effekt. Inneluften oppleves som tett, og det brukes sjokklufting ved å åpne/lukke vinduer for å kompensere. Endring av antall beboere og bruk av boligen gir endrede forutsetninger mht relativ luftfuktighet. Kjøpers husstand består av flere personer, noe som da naturlig gjør at luftfuktigheten generelt kan stige. På veggoverflatene bak kjøpers fjernsyn er det nå kraftige avsetninger av heksesot som ikke kan sees på bilder fra før kjøper overtok boligen, elektrostatisk avsetning.

Oppsummering

Opprinnelig ventilering av boligen er utført jf normal byggeskikk da rekkehuset ble bygget. Senere etterisolering og skifte av vinduer og verandadør har endret boligens egenskaper og forutsetninger mht temperatur og luftfuktighet. Tilførsel av moderne materialer/lim/overflatebehandling har således gitt grunnlag for avsetning av heksesot. Endret bruk/sammensetning av beboere er også en vesentlig faktor til omfanget, men er ikke årsaken.

(...)

KONKLUSJON

Skadeårsaken er heksesot. Årsaken til dannelsen av heksesot er sammensatt, men skyldes hovedsakelig i dette tilfelle at boligen ikke er tilstrekkelig ventilert.

Kjøper kontaktet deretter takstingeniør A., som vurderte de samlede utbedringskostnadene, inkl. el-arbeider, til kr 238 500 inkl. mva. I rapporten datert 30.6.20 sto det bl.a.:

SKADEÅRSAK

Heksesot er et fenomen der klebrig sot fester seg på overflater i hus. Fenomenet oppstår gjerne der det er benyttet løsemiddelfrie produkter ved oppussing. De løsemiddelfrie produktene bruker lang tid på avdampingsprosessen og etterlater et klebrig belegg som sot fester seg i. Særlig på kalde flater som for eksempel dårlig isolerte yttervegger og der kuldebroer finnes. Fenomenet tiltar ved bruk av peisvarme, stearinlys, sigarettøyking eller andre sotkilder. Boliger med dårlig ventilasjon har høyere forekomst av heksesot enn boliger med god ventilasjon.

(...)

SKADEOMFANG

Det ble på befaringen registrert heksesot på alle innvendige overflater (vegger og tak)

Det ble også registrert heksesot på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, stikkontakter og lysbrytere.

(...)

IVERKSATTE TILTAK/FREMDRIFT

Eier har på eget initiativ startet renovering av to soverom i 2. etg. Disse rommene, og bad/wc, er ikke omtalt, eller kalkulert i rapporten.

Dette etter enighet med eier.

(...)

KONKLUSJON

Det er av vår oppfatning at alle innvendige overflater må vaskes med egnet vaskemiddel. Deretter må innvendige overflater males med sperregrunning og to strøk maling. Før behandling av overflater iverksettes,

bør det etableres tilstrekkelig med lufting i boligen. Kostnader knyttet til etablering av lufting, er ikke medtatt i rapporten. Under arbeidene er ikke boligen bebolig for eier. Det er i rapporten ikke medtatt kostnader til annen bopel under arbeidene.

Kjøper innhentet deretter en kommentar fra V.L., som hadde stått for utvask av boligen. Kommentaren, datert 3.11.20, hitsettes:

Vi har vasket et leilighet i (...), Larvik 09/Januar.

Vi vært informert at så møkkete veggene (store flekkene) var pga stearinlys.

Den 16.12.20 mottok kjøper en kommentar fra elektromontør B., som hadde befart boligen våren 2020:

Jeg har blitt bedt om en uttalelse fra en befaring våren 2020 på det elektriske anlegget (...).

På generelt grunnlag og etter min mening føler jeg at noe av det elektriske anlegget i vaskerom/bod/stue i underetasje ikke er faglig utført.

Det er løse ledninger, lang avstand mellom fester, stikk ikke festet i vegg osv.

Jeg vil anbefale en kontroll av hele elanlegget for å få sjekket dette.

Kjøper har også lagt frem HMS-informasjon til andelseierne fra borettslaget, hvor det bl.a. fremgikk at det var beboernes ansvar å utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.

Selskapet har i klagesvaret til FinKN bl.a. oppgitt at:

Heksesot var godt synlig på visning. Det er også synlig på bilder i salgsoppgaven. Kjøper har gitt uttrykk til takstmann at heksesot var synlig på visning og at det ble reagert på at det var sot både i vinduskarmen og i himlingen (...).

Klagesvaret ble kommentert av kjøper, som bl.a. gjorde gjeldende at det syntes som at selskapet hadde endret anførselen i avslagsbrevet om at sotskadene først ble synlige ved utvask, til at heksesoten var lett synlig. Videre pekte kjøper på at R.s beskrivelse av hendelsesforløpet var feiltolket, og at kjøper ikke visste at det var sot eller heksesot på visningen. Kjøper la også frem et utdrag fra selgers blogg og viste til at det bodde flere personer i boligen i selgers eiertid, og påpekte også at årsaken til heksesoten ikke var mangelfull ventilasjon. Videre har kjøper forklart at *"de selv har forsøkt å vaske og male over heksesot i taket på det ene soverommet etter fremgangsmåten fra R., men med tre strøk kvalitetsmaling i stedet for to. Det siste strøket med maling ble lagt av maler S. Etter kort tid har heksesoten trukket gjennom malingen og igjen blitt synlig"*.

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 heksesot, samt uriktige opplysninger om egenarbeid og kontroll av el-anlegg. Videre kjente ikke kjøper til heksesot, og det ble heller ikke gjort mangelfulle forundersøkelser før kjøpet. Ifølge kjøper forelå det også en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 238 500 inkl. mva., samt erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 123 752 for sakkyndigkostnader, saksomkostninger og midlertidig bolig. Det er også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at heksesoten var godt synlig for kjøper, og at det derfor ikke kunne gjøres gjeldende brudd på opplysningsplikten. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at bestemmelsen i avhl. § 3-10 kom til anvendelse, men sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9 andre punktum grunnet heksesot og mangler ved det elektriske anlegget i boligen.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet heksesoten. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

På bakgrunn av sakens dokumenter kan vi heller ikke legge til grunn at selger kjente eller måtte ha kjent til at det var tale om heksesot, jf. avhl. § 3-7. Selger har benektet kjennskap til dette, og slik vi forstår e-posten fra Vaskefirma L. av 3.11.20, trodde selger at veggene var misfarget på grunn av stearinlys. Vi må derfor anta at selger kjente til misfargingen, men ikke at det var tale om heksesot. Når det gjelder kjøpers anførsel om klattvis overmaling vises det til FinKN 2019-295, hvor nemnda bl.a. sluttet seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Når det gjelder påstand om at heksesoten var forsøkt skjult ved overmaling, så er dette forholdet ikke dokumentert utover en uttalelse fra kjøpers egen maler. Sekretariatet er noe usikker på hvor stor vekt det derfor kan legges på denne uttalelsen.

Som i FinKN 2019-295 er ikke påstanden om klattvis maling nærmere dokumentert. Som nevnt ovenfor vurderer vi uansett ikke kjennskap til misfarging som ensbetydende med kjennskap til heksesot. Selv om selgers lange botid også hensyntas, finner vi det altså ikke sannsynliggjort at selgers manglende kunnskap om heksesot var ansvarsbetingende.

Sekretariatet mener videre at selgers antagelse om at årsaken til misfargingen var stearinlys ikke var noe selger pliktet å opplyse om. Misfargingen var synlig for kjøper, som selv måtte danne seg et inntrykk av behovet for maling og andre tiltak før budgivning. (...)

Sekretariatet vil avslutningsvis presisere at ovennevnte ikke må forstås som at heksesot av slik omfang som her er unntatt fra opplysningsplikten. Se TALTA-2019-186766, som kjøper har vist til. I denne saken har vi imidlertid ikke funnet det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til at det var tale om heksesot, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Videre kan ikke kjøpers anførsel om at det ble gitt uriktige opplysninger om heksesot etter avhl. § 3-8 føre frem. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Det at boligen ikke samsvarer med kjøpers forventninger utgjør ikke i seg selv en uriktig opplysning. Dersom ethvert forventningsavvik hadde blitt ansett som uriktige opplysninger, ville "som den er"- klausulen vært overflødig.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger om utførte elektriske arbeider eller de påpekte avvikene ved det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selv om det legges til grunn at noen av arbeidene på det elektriske anlegget er ufagmessige, er ikke dette ensbetydende med at de er utført av ufaglærte. Det er heller ikke sannsynliggjort at avvikene ved det elektriske anlegget kan knyttes til arbeider som er utført i selgers eiertid eller at selger kjente eller måtte kjenne til de nevnte avvikene.

Hva gjelder opplysningene som var gitt ved salget om kontroller som var utført av borettslaget, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Opplysningene om "jevnlige kontroller ordnet av borettslaget" i egenerklæringsskjemaet har bydd på noe større tvil. Kjøper har lagt frem et HMS-infoskriv fra borettslaget hvor det fremgår klart og tydelig at det er beboernes ansvar å utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av el- anlegget. Sekretariatet kan samtidig ikke utelukke at borettslaget faktisk hadde besørget kontroller, selv om borettslaget i utgangspunktet ikke pliktet å gjøre dette. Vi ser ikke bort ifra at de samlede opplysningene i egenerklæringsskjemaets pkt. 12 til pkt. 13 kan sies å tegne et misvisende bilde av at borettslaget var ansvarlige for ettersyn av el-anlegget, men vi stiller

oss noe tvilende til om det ville virket inn på avtalens innhold dersom det korrekt hadde blitt opplyst at andelseierne selv besørget dette. Det var ikke rimelig å forstå opplysningene i egenerklæringsskjemaet som at borettslaget skulle dekke kostnader til konkrete el-arbeider, og kontroller/ettersyn av el-anlegget foretatt av borettslaget ville uansett måtte finansieres av andelseierne. Etter vårt syn skiller saken seg fra tilfellet i FinKN 2019-736, hvor det var klart at det ville påløpe kostnader til utskiftning av vinduer i overskuelig fremtid, og det ble gitt opplysninger som tilsa at sameiet ville dekke kostnadene til dette.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet vurderingen noe krevende, men er enig med sekretariatet i at det heller ikke på dette punktet er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjelder de relevante utbedringskostnadene, er det fremlagt to reklamasjonsrapporter som angir et noe ulikt anslag over disse kostnadene. Av rapporten fra takstmann R. fremgår det at utbedringskostnadene utgjør i overkant av kr 55 000, mens takstmann A. fremholder i sin rapport at utbedringskostnadene utgjør kr 195 000. Begge beløpene er inkludert merverdiavgift, men i utbedringskostnadene fra takstmann R. er det ikke medregnet utgiftene til utbedring av det elektriske anlegget som av takstmann A. er angitt til kr 33 500. Slik saken er forelagt nemnda, kan nemnda ikke se at den utbedringsmåten som er skissert av takstmann R. ikke vil gi en forsvarlig utbedring av de anførte mangelfulle forholdene. Det legges følgelig til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 55 000 pluss utgifter til utbedring av det elektriske anlegget, slik skissert av takstmann A. Utbedringskostnadene utgjør med dette omkring 4,5 % av kjøpesummen.

Nemnda viser videre til at misfargingen var synlig for kjøper på visningen, og kjøper kunne følgelig danne seg et inntrykk av behovet for maling og andre tiltak før budgivning. Som fremholdt av sekretariatet, var behovet for vedlikehold og oppussing av overflater også løftet frem gjennom opplysningene i salgsprospektet og den utvidede våtromsrapporten. Ventilasjonen på badet og vaskerommet var videre gitt tilstandsgrad 2, noe som indikerer middels kraftige symptomer på byggeteknisk tilstandssvekkelse. Det var følgelig påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av de aktuelle bygningsdelene.

Som påpekt av Høyesterett 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger etter nemndas syn følgelig heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).