

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-874

21.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Ufagmessig arbeid på el-anlegg – skjevheter og svikt i gulv – avhl. § 3-7.

En enebolig i Ålesund kommune oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper den 8.7.19. Ved salget ble det opplyst om tilbygg fra 1993, og nytt laminatgulv i loftsetasjen fra 2018. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil, bl.a. ved konstruksjonsfeil mellom første og andre etasje i tilbygget loftsdel, og ulovligheter ved det elektriske anlegget. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 15.8.19, som avsto kravet under henvisning til at selger ikke kjente til avvikene. Ifølge selger var det hennes eksmann som hadde hatt regi på arbeidet som var utført i deres eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 70 625, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-7:

- Ufagmessig arbeid på el-anlegg
- Konstruksjonsfeil i etasjeskille ved trapp

Eneboligen i Ålesund kommune ble oppført i 1993, og tilbygget i 1997.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Enebolig med hovedetasje og loftsetasje. Kryp kjeller under bolig mot sør. Huset ble oppført i 1993 og var opprinnelig en enebolig på ett plan. Tilbygd mot nord i 1997 og hevet tak slik at det også ble innredet loftsetasje. Loftsetasjen ble ferdig innredet 2005-2007. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Huset fremstår med normal standard og slitasjer utifra alder og bruk. Det er lagt nye gulv i loftsetasjen i 2018. Fornying av overflater på 2 soverom og garderobesrom i første etasje i 2018.

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

Konklusjon tilstand

Basert på den visuelle befaringen, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra eier og fremlagte dokumenter er følgende punkter av avgjørende betydning for bedømming av denne eiendommens tekniske tilstand:

- Poengterer ellers at ikke alle trapper, rekkverk, isolasjon, våtrom etc, ikke nødvendigvis holder dagens krav til standard men de som var vanlig på utførelsestidspunkt.

Trapper og ramper – TG: 1

Beskrivelse: Innvendig trapp i treverk med åpne trinn, malt. Rekkverk i treverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Trappen ble montert i forbindelse med tilbygg i 1997. Normal standard og slitasjer.

Gulvsystemer – TG: 2

Beskrivelse: Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i tilbygg mot nord.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noen skjevheter, men akseptabelt ut fra byggeår. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr.

Overflater på innvendige gulv – TG: 1

Beskrivelse: I 1. etasje er det parkett, laminat og fliser på gulv. I loftsetasjen er det laminat på gulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke påvist vesentlige tegn til skader, normal bruksslitasje. Det er nye gulv i loftsetasjen, samt nye gulv på 2 soverom i 1. etasje. Stedvis fornying av overflater siste årene. Det kan være påregnelig med oppgraderinger utifra modernitetssyn.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringskap med automatsikringer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Det opplyses om at jordfeilvarsling i skapet lyser hele tiden. Forholdet er sjekket av elektriker uten å avdekke noen feil. Tilstandsgrad ikke satt.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget, og "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll på el-anlegget eller andre installasjoner. Selger oppga at: "(firma E.) sjekka elektrisk/ildsted. 2014", og krysset videre "nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte. Videre krysset selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen, og bemerket: "Bygd ut større grunnflate og loft på halve huset". Selger krysset videre "nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv, og opplyste å ha eid boligen siden 1993.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.5.19, og overtatt av kjøper den 8.7.19.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper konstruksjonsfeil mellom gulvet i stuen i andre etasje og himlingen i gangen i første etasje, samt at det elektriske anlegget var ulovlig. Det ble reklamert overfor selskapet den 15.8.19.

Kjøper innhentet i den forbindelse en rapport fra elektrikerfirma R. datert 19.8.19, hvor det fremgikk følgende:

Vår vurdering er at det kan virke som ufaglærte har utført en del installasjoner. Det ser vi blant annet på utførelse, og direkte feil.

Det forekommer blandet jordet og ujordet stikk flere plasser

Wagokoblinger med spenningsførende ender i boks

Stikk med jord der jordleder ikke er tilkoblet

Kjøkken armatur uten deksel

Bryter og stikk på kjøkken ikke fagmessig utført.

Det var i rapporten inntatt enkelte bilder av avvikene. Kjøper fremsatte deretter spesifisert reklamasjon til selskapet den 11.10.19, hvor det ble opplyst at utbedringskostnadene på el-anlegget utgjorde kr 111 626.

Selskapet innhentet deretter en tilleggsuttalelse fra elektrikerfirma R. datert 22.10.19, hvor det fremgikk at utbedring av mangler ved el-anlegget hadde kostet ca. kr 9 000 inkl. mva., og at øvrige kostnader gjaldt oppgradering av sikringsskap, lys, varmepumper, nye strømuttak, etc.

Kjøper har fremlagt følgende uttalelse fra elektrikerfirma R. datert 3.12.19:

Basert på materiell som er brukt er det ikke tvil om at dette er arbeid som er utført i nyere tid.
Materiell som er avbildet var ikke i handel på den tiden huset ble bygd.
Blandet jordet og ujordet installasjon har aldri vært lov, heller ikke før 1993
En del av arbeidet er så lite fagmessig utført at det er helt åpenbart utført av ufaglærte.
En del av arbeidet er utført slik at det er berøringsfare, ref bilde 3 og 6
En del av arbeidet er utført slik at det er fare for dårlige forbindelser og fare for varmgang, ref bilde 1

For å utbedre dette måtte vi trekke om og bytte noe materiell
Vi måtte også finne jordforbindelser og kontrollere disse
Armaturløsninger uten deksel måtte fjernes og erstattes med ny da det ikke var mulig å sette denne i forskriftsmessig stand.
Noe åpen installasjon måtte legges om da det ikke var fagmessig utført.

Dette har vi tidligere priset til kr 7500 + 25% m.v.a og det står fortsatt ved lag.

Legger ved 6 bilder som viser noe av det vi nevner.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra firma A. som gjaldt avviket mellom himling i første etasje og gulv i andre etasje. Fra rapport datert 13.11.19 hitsettes:

Beskrivelse

Eier har etter overtakelse av eiendommen oppdaget svikt og ujevnheter i etasjeskiller mellom gang i hovedetasje og loftsstue. Flere fagfolk som eier har hatt inne, har observert disse avvikene.

I området rundt der trapp møter loftsetasjen er det forholdsvis store ujevnheter. Gulvet synker/går ned og opp igjen i løpet av et intervall på ca. 1,5 m. med ca.10 mm. fra bunn til topp. (Det er flere slike områder rundt om på gulvet. Ved aktiv bevegelse i samme område, opplever en litt unormal stor svikt i gulvet. En kan (når en står plassert i trapp og ser mot ytterdør) se en del bevegelse i dette området.

Bygget er fra 1993, og i 1997 ble det bygget på et tilbygg, som strekker seg inn på det eksisterende bygget med en annenetasje og innfelt takterrasse. Det er i overgangen mellom eksisterende hus og tilbygg/påbygg at observasjonene over er gjort.

Forrige eier hadde nylig lagt ned nytt laminatgulv på loftet og en kan stille seg spørsmålet om en ikke ville lagt merke til ujevnheter i den prosessen. Takstmann som har hatt befaring på plassen har beskrevet følgende under etasjeskiller. "Noen skjevheter, men akseptabelt ut fra byggeår. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr." Det er satt TG 2 på konstruksjonen. (TG 2 definisjon- Middels kraftige symptomer).

Konstruksjoner og innvendige forhold

Huset og tilbygg er bygget i bindingsverk. Takstoler på opprinnelig del har W-takstoler og valmtak. Tilbygget er antatt bygget med A-takstoler. Overgangen mellom tilbygg er ikke nøyaktig avklart, men på vedlagte skisser er det skissert opp antatt oppbygging av aktuell konstruksjon. Hvis antatt oppbygning er rett, skulle det trolig ha vært en bæring på tvers av gangen, der gang i tilbygg møter gang i opprinnelig bygg. En slik tilpasning hvor bjelkelag møtes på tvers av hverandre gjør ofte behovet for avretting gjeldende.

Utbedring basert på analysen over være å tilføre nødvendig bæring i hovedetasjen og avrette gulvet på loftet før laminat legges på ned på nytt. En slik løsning vil innebære synlig drager på i gangen.

Konklusjon

For at loftsetasjen skal kunne avrettes tilstrekkelig må inngrepene med tilføring av bæring og avretting gjennomføres. Hvorvidt eiers informasjon gjennom takstmannen (takstmann B.) sin beskrivelse av etasjeskilleren er tilstrekkelig opplysning, er av en juridisk art og vi har ikke tatt stilling til skyldspørsmålet.

Avslutningsvis var utbedringskostnadene beregnet til kr 61 250 inkl. mva.

Deretter reklamerte kjøper over konstruksjonsfeil ved boligen der trappen møtte loftet den 29.1.20, som en forlengelse av reklamasjonen over avvik ved etasjeskillet etter forholdet var vurdert av sakkyndig.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

- Elektriske anlegget: Det er ikke utført arbeider på el-anlegget i selgers eiertid, kun gjennomført kontroll i 2014 av (elektrikerfirma E.).
- Konstruksjonsfeilen: Selger er ikke kjent med dette. Hvor er det opplyst lagt ny laminat? Og hva går konstruksjonsfeilen ut på?
- Jordingsfeil: Det vises til at det følger av tilstandsrapporten at jordfeilvarsling i skapet lyser hele tiden, og at forholdet er sjekket av elektriker uten å avdekke noe feil.

Selskapet forklarte videre:

Selger har opplyst til selskapet at hun ikke har vært kjent med svikt eller skjevheter på loftstue. Det var hennes eksmann som stod for arbeidet med tilbygget; tilbygd 1997 og innredet 2005-2007. Ifølge det selger kan huske ble dette arbeidet utført av (byggefirma F.), men da som nevnt i regi av hennes eksmann så hun har ikke nærmere kunnskap om dette. Det ble heller ikke bemerket noe vedrørende svikt eller skjevheter ved legging av nytt laminatgulv på loftstuen i 2018.

Selger har opplyst til selskapet at hun ikke har kjennskap til verken feil/avvik eller ufaglært arbeid. Etter hva selger er kjent med er det ikke gjort arbeider i etterkant av 1997, ved oppføring av tilbygg. Ifølge selger ble alt arbeid i forbindelse med tilbygg ble gjort av faglærte (snekker og elektriker), i regi av hennes eksmann.

Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om konstruksjonsfeil og ufagmessig arbeid på el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde eid boligen siden byggeåret, og måtte ha kjent til avvikene. Det var utført arbeid på el-anlegget etter byggeåret, som kunne ses av materialene som var benyttet. Kjøper viste til at selgers eks-mann hadde flyttet ut i 2008. Skjevhetene i gulvet var merkbare, og selger måtte ha kjent til forholdet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på til sammen kr 70 625, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til forholdene, og det var selgers eksmann som hadde regi på arbeidene som ble utført i selgers eiertid. Det forelå ikke holdepunkter for at selger hadde kjent til avvikene, og det var gitt opplysninger om noe skjevheter. Avvik ved eller opplysninger om ufaglært arbeid på mindre komponenter ved el-anlegget ville uansett ikke ha virket inn på avtalen, ettersom utbedringskostnadene var svært begrensede og kjøper måtte påregne et anlegg fra 1993.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger forklarte at arbeidet var gjort i regi av hennes eksmann, og at hun selv ikke hadde særlig kjennskap eller befatning med arbeidene. I mangel av andre holdepunkter fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at selger likevel måtte ha kjent til forholdene. Sekretariatet fant det videre noe uklart hvor tydelig skjevhetene var, og om selger måtte ha avdekket disse ved arbeid og alminnelig bruk i sin eiertid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder el-anlegget. I tillegg til de momentene sekretariatet har vist til i sin begrunnelse, mener nemnda det er høyst usikkert om innvirkningskriteriet er oppfylt på

dette punktet. Nemnda viser her til at det er uklart hvor omfattende avvik det reelt sett er tale om.

For så vidt gjelder skjevhetene i gulvet, har nemnda vært noe mer i tvil. Nemnda betviler ikke at utbedring av etasjeskillet er påkrevd, men synligheten av dette for selger er vanskelig å vurdere. I lys av nemndas praksis om at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter for å konstatere en mangel etter avhl. § 3-7, har nemnda utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken kommet til at kjøper ikke har oppfylt sin bevisbyrde. Det vises ellers til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige tiltres.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).