

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1024

30.11.2022

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

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

Eldre bolig – underdimensjonert el-anlegg – flere forhold – egeninnsats – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 18.9.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst at stue og begge bad var oppusset i 2015, samt at kjelleren var innredet i senere tid og godkjent i 2016, i tidligere eiers eiertid. Det ble videre opplyst om ny kjøkkeninnredning fra 2017. Takstmannen opplyste at boligen var pusset opp i 2014-2017, og at arbeidet trolig var utført delvis ved egeninnsats. Det ble beskrevet at kledningen var noe ufagmessig utført, og at det ikke forelå dokumentasjon på "våtrom etc". Samtidig ble det opplyst at nesten hele kjelleren hadde lavere takhøyde enn hva kjelleren var godkjent med. Etter overtakelsen opplevde kjøper at sikringen gikk ved normal bruk av soverom og kjøkken, og at noen av lysene ikke fungerte som de skulle. Ved kontroll ble det avdekket flere feil og avvik ved boligens el-anlegg. Videre ble det avdekket kondens i baderomsveggen i underetasjen, og at det var benyttet feil plater på himlingene. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet anførte at selger ikke hadde kjennskap til at el-anlegget var underdimensjonert, og at forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte påregne som en følge av opplysningene som ble gitt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 355 969, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig på Østlandet oppført i 1956.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Pen 1/2 horisontaldelt tomannsbolig - 5 sov. - 2 bad

Moderniseringer og påkostninger

Ny baderomsinnredning i 1. etasje i 2018.

Etterisolert i 2018.

Kjøkken oppusset i 2017.

Drenert, pusset opp stue og begge bad i 2015, gjennomført av forrige eier.

Standard

Kjøkkeninnredning fra 2017 med høyglansede fronter, integrert stekovn, mikroovn, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Flislagt bad i u. etasje fra 2015 med gulvvarme, veggmontert klosett, servant og dusjhjørne. Varmtvannsbereder montert i kasse på badet. Automatsikringer.

Oppvarming

... Gulvvarme på begge bad og kjellerstue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Rørekspressen har, for forrige eier, pusset opp begge bad i 2015. Drenering ble lagt av forrige eier. Kjeller er innredet i senere tid, dette ble søkt og godkjent i 2016.

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

Konklusjon tilstand

Boligen har normalt god standard, ut fra alder anses tilstand å være normalt god. Vanlig bruks/alderslitasje må påregnes. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.

Boligen er pusset opp i 2014- 2017. Arbeidet er trolig utført delvis på egeninnsats. Utvendig kledning er noe ufagmessig utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeide utført i våtrom etc. Iflg. tidligere eier så ert dette utført av (rørleggerfirma R.).

Innredning av underetasje er godkjent i forhold til takhøyde minimum 200 cm. Nesten hele kjeller har lavere høyde enn dette. Takhøyde er ca 197- 199,9 cm.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Grunnmur oppført av betong m/sparestein. Det er montert utvendige fasadeplater på mur.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. er basert på alder. Det bemerkes at utforede kjellervegger under utvendig terrengnivå er et risikokonstruksjon med tanke på fukt/kondensskader.

Det kunne ved befaringen ikke indikeres unormal fuktighet i utforede kjellervegger.

Lekter bak fasadeplater føres ned i grunn uten beskyttelse. Vil med tiden medføre råteskader.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Fliser med gulvvarme.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på overflater. Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk. Membran ligger under klemring i sluk. Noe dårlig fall til sluk.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad – TG: 1

Beskrivelse: Overflater med fliser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på innvendige overflater. Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk.

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad – TG: 1

Beskrivelse: Himlinger har malte panelplater.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad

Beskrivelse: Bad med sanitærutstyr bestående av veggmontert klosett, servant og dujhjørne. Varmtvannsbereder i kasse på bad. Ingen synlig membranmansjetter på oppstikk i gulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: For VVS - sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse.

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad – TG: 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Stue/kjøkken – TG: 1

Beskrivelse: IKEA Kjøkkeninnredning med høyglansede fronter. Integrert stekovn, mikroovn, keramisk topp og oppvaskmaskin. Nytt kjøkken i desember 2017.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på fastmontert innredning. Det er ikke indikert fukt på gulv, vegg eller benkeplate.

Overflater på innvendige gulv – TG: 1

Beskrivelse: Overflater med laminat.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på overflater.

Overflater på innvendig himling – TG: 1

Beskrivelse: Himlinger har malte plater. Montert downlights i enkelte himlinger.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Jevnt over godt vedlikeholdt, overflater er hele og i normalt god stand.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Rør av kobber, plast og rør i rørsystem.

Eier opplyste ved befaring at siste del av gammelt kloakkrør er skiftet til nytt.

Tilstandsvurdering: Vannrør inne i leiligheten er ikke avsluttet i samleskap, kun åpent bak innredning på bad. For sanitært ledningsnett er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Vesentlig skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Gulvvarme i hele underetasje. Iflg. eier så fungerer dette tilfredstillende.

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

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2017. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

"Nei."

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

"Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "V (rørleggerfirma R.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "For, forrige eier pusset Upp begge bad i 2015"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

"Ja. Som forrige eieren."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

"Ja. Som forrige eieren sa, han har byggemeldet."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Nei."

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Nei."

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

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.7.20, og overtatt av kjøper den 18.9.20.

Ifølge kjøper opplevde de kort tid etter overtakelsen at strømmen på soverom og kjøkken gikk ofte, og at flere lys ikke fungerte som de skulle. En venn av kjøper avdekket ufagmessigheter på anlegget ved en visuell undersøkelse, og kjøper engasjerte deretter firma I. for kontroll. Det ble fremlagt rapport fra elektriker W. etter kontroll den 22.12.20, hvor det ble beskrevet flere feil og avvik på el-anlegget.

Det ble videre fremlagt et prisoverslag fra firma I. datert 4.3.21, hvor utbedringskostnadene ble estimert til kr 375 000 inkl. mva. Fra prisoverslaget hitsettes:

Det er vanskelig å stipulere pris på utbedring av avvikene da det er stor usikkerhet på omfanget av arbeidene. Derfor må arbeidet utføres etter medgått tid og materiell.

Vi vet ikke omfanget av arbeidet som må utføres før vi begynner med mer feilsøking/utredning og arbeidene er startet. Usikkerheten er knyttet til dokumentasjon, jording, varmekabel bad, kjellerstue og soverom, skjult anlegg som opplegg til downlight og skjulte koblinger. Noe av anlegget fremstår som lite fagmessig utført.

Det som gjør arbeidet vanskelig, er at her må det vurderes å rive noen tak, gulv og vegger for å komme til/bytte tilkoblinger og kabler. Dette for å trekke om til riktig type kabler, bytte skjultanlegg og koblingspunkter samt annet utstyr.

En stor del av summen vil være utskifting av varmekabler hvis det ikke kan dokumenteres hvilket underlag til varmekablene har blitt lagt på (f.eks. brennbart materialet).

Bygningsarbeider eller andre fag er ikke innberegnet i dette uforpliktende prisoverslaget.

Store deler av arbeidet som fremstår som nytt mangler samsvarserklæring (forskrift om elektriske lavspenningsanlegget § 12). For at vi skal levere en samsvarserklæring på varmekabler må det legges nye varmekabler på bad, kjellerstue og soverom.

Selskapet kontaktet tidligere eier, som i e-post datert 6.11.20 skrev følgende:

Ønsker også å opplyse om at ved salg, så opplyste vi i egenerklæring at vi oppdaget mangler ved det elektriske anlegget, som ble utbedret av (elektrikerfirma S.) i 2016.

Kjøper tok kontakt med elektrikerfirma S., som utbedret enkelte avvik sommeren 2021. Det ble fremlagt uttalelser fra elektrikerfirma S. datert henholdsvis 23.6.21 og 25.8.21:

Vi har gått igjennom punktene til (firma I.)

El avvik

For å gjøre saken enklere har vi nå skiftet down lights kabel til spotene i bad, gang 2stk soverom.

Arbeidet er blitt gjort i 2015, våren 2016. Med dette er det over 5 års reklamasjonsrett. Vi tar dette på våres kappe

I huset er det blitt omfattende arbeid senere i kjøkken 1etg. Der er oppdaget vannlekkasje i vegg kjeller.

Parkett i gulv kjeller er blitt byttet ut på grunn av det.

Slik som røkvaslere kan kjøpes på elektroimp.

Termostat styring her er det mulig å flytte hjulet slik at ikke maks temp blir tilkoblet

Jeg antar at det tar 2mann i ca to dager er alt utført

Timepris er 780 eks mva Bil kr 480 pr tur

Matriell medgår fra 5000 til 10000 kr hvis vi termostatene virker slik vi har foresatt

Vi har gått igjennom vkabel i kjeller

Disse ble utført i 2015 i hele kjellerplan.

Disse ble montert i den hensikt at det ble fliser.

2etg er taket senket ned med 5cm og lufting er ivarettatt
Med dette ser jeg meg ferdig
Døren på skapet er rettet
Her er det blitt omfattende utførelse i senere tid vi ikke har oversikt over

Kjøper innhentet deretter en rapport av 12.1.22 fra elektrikerfirma H.:

5. Referansenivå for kontrollen

Anlegget er vesentlig oppgradert, basert på funn og vedlagt dokumentasjon legges NEK 400 2014 til grunn for kontrollen og redegjørelsen for avdekte forhold

6. Verditaksering avdekkede avvik

Basert på avdekkede avvik med løsningsforslag som vist ovenfor, takseres kostnad for lukking av alle avvik til kr 113 500 eks mva. Kompensasjon for unormal for varmekabler 40 000 kr eks MVA

7. Konklusjon:

Som påpekt av (firma I.) er det påpekte feil og mangler. Disse er redegjort for i tabell under. Det foreligger også usikkerhet knyttet til overlevert dokumentasjon og troverdighet vedrørende denne. Dette da deler av arbeidet bærer preg av å ikke være utført i tråd med normal installasjonspraksis. Dette i sammenheng med at dokumentasjon er håndtegnet. Noe som fremstår som unormal praksis.

Elektrikerfirma H. ga pristilbud for utbedring av forholdene på kr 141 438 inkl. mva., eks. kjøregodtgjørelse.

Under befaringen avdekket elektrikerfirma H. store mengder kondens i inspeksjonsluke ved bad i underetasjen, samt skader på himlingsplatene hvor downlights var montert. Kjøper innhentet en rapport av 31.1.22 fra takstfirma T.:

Konklusjon:

Ut fra befaring og gjennomgang som er blitt foretatt, finner takstmann at det er oppstått en fuktskade i vegg mellom kjellerstue og bad. Her går det et avløpsrør ned med stakeluke. Da det lukter fra avløpsrøret, må det være luftlekkasje i forbindelse med overgang mellom gammel og ny rørføring. Skaden må utbedres.

I tillegg blir det registret at det er benyttet 6mm gipsplater i alle himlinger. Også der hvor himling er nedforet. I følge produsent skal denne type plate ikke benyttes som selvstendig takplate, da det kan være fare for heng i himlingen og oppsprekking. Her produseres det egne plater for himling, eller det kan benyttes en standard gipsplate som er dimensjonert for dette.

Selv om en dag ikke kan registrere større avvik på himlingene bortsett fra noen sprekkdannelser i stue 1. etg., så anbefaler takstmann at himlinger utbedres.

Når det gjelder takhøyde i kjelleren, fremkommer det helt klart i både salgsprospekt og tilstandsrapport at boligen på salgstidspunktet har en redusert takhøyde i forhold til godkjennelse. Kjøper er derfor gjort kjent med forholdet i forkant av salget. Det påpekes imidlertid at ved å rive nedlekting og legge åpne lyskilder, vil det være mulig å få etablert godkjent takhøyde i kjelleren.

En del av de aktuelle elarbeider som må gjennomføres iht. de byggetekniske arbeidene, berører en del av de tiltak som naturlig nok ligger inne i elrapporten. Takstmann har imidlertid valgt å la disse bli liggende, da det er vanskelig å sette nøyaktig grensesnitt her.

Sum inkl. mva: 149.094,-

Selger ga følgende forklaring i saken:

Dert hva tidligere eieren som har gjort arbeid med el anlegg, jeg gjort ingenting. jeg har levert alle dokumenter til nye eier, de som jeg har fått fra tidligere eier. Og megleren. har ikke gjort noen endringer i el anlegg. bare byttet skaper og kjøpt hvitevarer, eneste hvar koblet en ledning til mikroven. det gjort av elektriker, og hvitevarer koblet av elektriker. Koblet andre hvitevarer i sammen plasser som før.

Selskapet redegjorde videre for selgers kunnskap:

Selger opplevde ikke at boligens el-anlegg var underdimensjonert, og erfarte heller ikke at sikringer gikk ved vanlig bruk i deres eiertid.

Selskapet har vært i kontakt med både selger og tidligere selger som opplyser å ikke ha opplevd at elanlegget var underdimensjonert, og at sikringer gikk av ved normal bruk.

Kjøper har fremlagt korrespondanse med elektrikerfirma H., hvor det bl.a. fremgikk at det ikke var medtatt kostnader til utbedring av downlights.

Når det gjaldt underdimensjoneringen av el-anlegget, har kjøper presisert:

Kjøper forteller at sikringen går flere ganger i timen når de lager mat på kjøkkenet. For å kunne ferdigstille middag, må en person bistå med å flippe sikringen tilbake igjen etter den har blitt løst ut.

Hva gjelder lys som ikke fungerte som de skulle, forteller kjøper at de etter overtakelse avdekket at lys på to soverom og i stue ikke ville slå seg på.

Kjøper har anført at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Avvikene på el-anlegget medførte at sikringer slo seg av ved normal bruk, noe selger måtte ha kjent til. Uansett utgjorde avvikene en vesentlig mangel, ettersom det ikke var påregnelig med ufagmessig utførelse på el-anlegget. De relevante kostnadene var større enn de påberopte pristilbudene, all den tid elektrikerfirma S. allerede hadde utbedret deler av forholdene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 355 969, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 7.2.22, jf. forsinkelsesrentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjennskap til avvik på el-anlegget, og hadde overlevert all dokumentasjon i forbindelse med salget. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Det var gjort begrenset med arbeider på el-anlegget i senere tid, og kjøper måtte dermed påregne at el-anlegget i all hovedsak var fra byggeåret 1956. Det ble videre gitt opplysninger om at deler av arbeidet på boligen trolig var gjort av ufaglærte. De påberopte avvikene ved el-anlegget syntes heller ikke å være av en slik karakter at det medførte fare for liv og helse, men syntes å knytte seg til oppgraderinger som måtte anses nødvendige som følge av alder og slitasje, samt opplysninger fra takstmannen om ufagmessigheter i boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved det elektriske anlegget, avvik ved himling og kondens/fukt i baderomsvegg.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved det elektriske anlegget, da sikringer slår seg ut ved normal bruk av anlegget. Selskapet har opplyst at selger fremholder at han ikke kjente til at anlegget var underdimensjonert, og at selger heller ikke hadde opplevd at sikringer slo seg ut ved alminnelig bruk.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når selger bestrider kjennskap, vil det i mangel av andre holdepunkter være vanskelig for sekretariatet på bakgrunn av skriftlig saksbehandling å legge til grunn at selger likevel har kjent til forholdet. I denne saken har riktignok kjøper forklart at sikringer slår seg ut ved "normal bruk", noe som kunne tilsa at også selger hadde opplevd samme problemer ved alminnelig bruk av boligen. Imidlertid vil det variere fra person til

person hvordan boligen benyttes, og i hvilket omfang sikringer går kan være avhengig av hvilke apparater og strømkilder som benyttes samtidig. Kjøper har forklart at "strømmen på soverom og kjøkken ofte gikk, og at flere lys ikke fungerte som de skulle". Det er likevel ikke opplyst i hvilke situasjoner strømmen går, om det f.eks. først utløses ved samtidig bruk av konkrete apparater eller installasjoner. Videre fremstår det uklart hva kjøper viser til ved uttalelsen om at flere lys ikke fungerer som de skal.

Kjøper har i den forbindelse fremlagt flere vurderinger av el-anlegget, uten at vi kan se at forholdet er beskrevet nærmere. De innhentede vurderingene viser kun til kjøpers beskrivelse, og bemerker at forholdet bør søkes ut og utbedres. I rapporten fra (elektrikerfirma H.) fremgår det videre at forholdet ikke ble observert på befaring, og det fremstår dermed uklart for sekretariatet i hvor stort omfang og i hvilke tilfeller sikringen går. I et slikt tilfelle vil det også være vanskelig å fastslå om forholdet er såpass fremtredende at også selger måtte ha opplevd det i sin eiertid. (...)

I henhold til ovennevnte drøftelse kan vi ikke se at det i denne saken er gitt en tilsvarende redegjørelse for når sikringen slår seg ut, og det er dermed vanskelig å ta stilling til om selger likevel måtte ha kjent til forholdet. Dette selv om vi riktignok finner det noe påfallende om selger ikke skulle ha kjent til at anlegget var underdimensjonert, dersom sikringen går ved tilsvarende bruk av boligen i kjøpers eiertid.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det elektriske anlegget var underdimensjonert, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er i klagen til nemnda utdypet i hvilke situasjoner sikringene slår seg ut samt hvilke lys som ikke fungerer som forventet, men basert på sakens dokumenter finner nemnda det til tross for disse presiseringene ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Det vises til at belastningen på det elektriske anlegget vil variere med hvilke elektriske komponenter som er i bruk, og det kan følgelig variere fra person til person hvor mye strøm som til enhver tid brukes. Nemnda viser også til at den ikke kan se at underdimensjoneringen av anlegget eller de anførte feilene med angitte lyskilder, er omtalt i de fremlagte fagkyndige rapportene.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er da om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene minst utgjør 10,5 % av kjøpesummen. Det er etter nemndas syn noe uklart hva de totale utbedringskostnadene er i den foreliggende saken, men slik saken er opplyst finner nemnda det uansett sannsynliggjort at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, så vises det til sekretariatets vurdering:

Ved salget ble det opplyst om større oppgraderingsarbeider den senere tiden, både ved innredning av kjeller, oppussing av baderom, stue, samt øvrig innvendig og utvendig modernisering og oppgraderinger. Dette tilsa at kjøper kunne forvente at deler av de påberopte bygningsdelene var oppgradert i nyere tid, og dermed hadde lengre levetid igjen.

Imidlertid ble det ikke opplyst om noen generell og gjennomgående oppgradering av el-anlegget, og etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed påregne at deler av det elektriske anlegget var av eldre dato og bygget i tråd med tidligere forskriftskrav. Det ble heller ikke opplyst om det var gjennomført noen kontroll eller gjennomgang av el-anlegget de siste årene, som likevel kunne gi kjøper berettiget forventning om at anlegget var oppgradert til å tilfredsstille dagens krav. For sekretariatet fremstår det av den grunn slik at deler av de påberopte avvikene på el-anlegget må anses å være i tråd med hva kjøper uansett måtte påregne i lys av boligens og el-anleggets alder.

Slik vi forstår de fremlagte el-rapportene består deler av avvikene bl.a. i ødelagte deksler, løse brytere, oppgradering av brannalarmer etc., noe som etter sekretariatets oppfatning må anses som alminnelig og løpende vedlikehold av anlegget. Selv om forholdene bør utbedres, kan vi ikke se at disse må anses som upåregnelige avvik ved el-anlegget i en bolig fra 1956.

Videre er det iberegnet kostnader til å verifisere og dokumentere arbeid på el-anlegget, som en følge av at anlegget er mangelfullt dokumentert. Sekretariatet kan ikke se at kjøper ble opplyst om at det forelå samsvarserklæring på el-anlegget, hvor det tvert imot ble opplyst at det bl.a. manglet dokumentasjon på arbeid utført på våtrommene. Manglende dokumentasjon på el-anlegget på våtrommene vil dermed være en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1, og kan ikke kreves dekket av selskapet. Videre forelå det tidligere ikke krav om samsvarserklæring for el-anlegg, slik at kjøper ikke kunne forvente samsvarserklæring på arbeid utført før kravene trådte i kraft. Vi bemerker også at det i kontrollrapportene ble påpekt avvik fra gjeldende forskriftskrav ved sikringsskapet, hvor løsningen ikke var tillatt "fra 2006". Dette betyr at det ikke foreligger et avvik fra dagjeldende krav, dersom arbeidet ble utført før 2006. Vi forstår det også slik at de fleste avvikene ikke er vurdert til å utgjøre en umiddelbar og alvorlig sikkerhetsmessig risiko, hvor også deler av avvikene er vurdert til å kunne bestå så lenge løsningen verifiseres.

Sekretariatet ser imidlertid at kjøper i utgangspunktet kunne påregne at det var utarbeidet samsvarserklæring for deler av de nyere arbeidene som var utført på el-anlegget, dersom disse hadde blitt gjort av faglærte. Vi finner også at kjøper hadde forventning om at el-anlegget i kjelleren i all hovedsak var etablert eller oppgradert i forbindelse med innredningen, som var opplyst å ha blitt gjort i senere tid.

Hva gjelder utført arbeid i tidligere eiers eiertid, bemerker vi imidlertid at takstmannen ved salget antok at oppgraderingen var utført delvis gjennom egeninnsats. Omfanget av egeninnsatsen ble ikke nærmere belyst, og vi kan ikke se at kjøper foretok nærmere undersøkelser i den forbindelse. Selv om det vil være naturlig å anta at tidligere eier kun har utført egeninnsats på kurante arbeider, bemerker vi at det ikke kan utelukkes at det også ble utført egeninnsats på arbeider som normalt krever faglært kompetanse. Ettersom arbeidet ble utført av tidligere eier, kunne heller ikke kjøper forvente at selger hadde full oversikt over arbeidet og hvem som utførte det. Etter sekretariatets oppfatning overtok kjøper dermed en risiko ved at omfanget av egeninnsatsen var uavklart. Dette selv om en kjøper normalt vil kunne forvente at arbeid som krever faglært kompetanse, som eksempelvis arbeid på el-anlegget, er utført av faglærte med mindre annet er opplyst. Vi viser herunder til at (elektrofirma S.) har opplyst at varmekablene i kjelleren ble montert i tro om at det skulle legges fliser, og det kan dermed ikke utelukkes at avviket skyldes at tidligere eier i ettertid ombestemte seg og ufaglært la laminatgulv i stedet.

Kjøper måtte etter sekretariatets oppfatning i alle fall påregne at himlingene kunne være montert og oppgradert av ufaglærte, og måtte på bakgrunn av opplysningsbildet dermed ta høyde for at deler av arbeidene i boligen ikke var utført i tråd med gjeldende krav og byggeskikk som gjaldt da arbeidet ble utført. Vi bemerker særlig at kjøper ved salget fikk opplyst at takhøyden i kjelleren var for lav. I forbindelse med utbedring av dette måtte det etter sekretariatet oppfatning anses påregnelig at også downlightsene måtte demonteres. I lys av opplysningsbildet kan vi dermed ikke se at arbeid med himlinger og downlights i underetasjen måtte anses upåregnelig. Dette selv om det er avdekket at himling og downlights også må utbedres som følge av monteringsfeil.

Hva gjelder baderommet i kjelleren ser vi at kjøper hadde forventning om at baderommet var oppgradert av faglærte i 2015, og fuktskadene må dermed anses upåregnelige. Likevel forstår vi det slik at skadeomfanget er svært begrenset, hvor forholdet i henhold til takstmann R.s estimat fremstår å kunne utbedres til under kr 15 000 inkl. mva.

Selv om sekretariatet ser at det er avdekket flere feil og avvik som må anses upåregnelige, finner vi også at deler av de påberopte forholdene må anses å ligge innenfor hva kjøper måtte ta høyde for i lys av boligens alder, tilstand og opplyst egeninnsats. Det er kun de åpenbare avvikene bestemmelsen er ment å ramme, og sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at vi ikke finner at det foreligger et slikt utvilsomt avvik i denne saken.

Sekretariatet konkluderte etter dette med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i anmodningen om nemndsbehandling som gir grunnlag for en annen vurdering. 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, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).