

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-481

27.5.2022

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

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, mv. – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Tromsø oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 4 450 000, og overtatt av kjøper den 1.2.21. Ved salget ble det i selgers egenerklæring blant annet opplyst at det var utført kontroll av el-anlegget i 2016, og at et elektrikerfirma hadde gjennomgått feil og mangler. Selger oppga også at han ikke kjente til feil ved våtrom, og det ble ikke gitt risikoopplysninger om fukt eller soppdannelse i garasjen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere lekkasjer og tilbakeslag, fuktskader i garasjen, defekt blandeventil, samt feil og ufagmessig/ufaglært arbeid på el-anlegget. Kjøper anførte bl.a. at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og bl.a. til at det var tale om en eldre bolig. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 536 986, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav 12.7.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., som en følge av:

1. Lekkasje på hovedstoppekran
2. Lekkasje på vaskerom
3. Fuktskader i garasjen
4. Defekt blandeventil i dusjkabinett
5. Feil og ufagmessig/ufaglært arbeid på el-anlegg
6. Tilbakeslag fra toalett

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Tromsø oppført i 1969. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, verditakst og egenerklæringsskjema.

Det hitsettes følgende fra verditaksten:

Vertikaldelt bolig oppført i 1969.

Wc-rom i 2. plan oppgradert 2014. 3 vinduer skiftet 2014. Montert ny parkett i 2017, i kjøkken, soverom og gang i 2. plan. Peisovn ny 2015. Drenering oppgradert på østsiden i 2016. El.skjekk er utført av fagmann i 2016.

Etter overtakelse i 2017 er det montert nytt pipebeslag og feieplattform, stoppekran på vann til garasje, malt veranda. Opplysninger fra eier og tidligere takst.

Boligen fremstår positiv, alder tatt i betraktning.

Videre hitsettes det følgende fra verditaksten angående bad og vaskerom:

1. etasje: Wc-rom: 1 wc, 1 servant m/servantskap + speil. Vinyl på gulv, malte plater og tapet på vegg. Avtrekksvifte i himling.

0. etasje: Dusj/wc: 1 dusjkabinett, 1 wc, 1 servant m/innredning. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i himling. Gulvvarme.

0. etasje: Vaskerom: Opplegg til vaskemaskin, 1 skyllekar, varmtvannsbereder. Vanninntak m/stoppekran. Stoppekran til utekran i garasje. Malt betonggulv, malte plater og malt mur på vegg. Rør/ventil i vegg.

Fuktsøk er utført, ingen tegn til utilsiktet fukt. Det er benyttet protimeter fuktindikator for søk etter fukt som er påført under normal bruk av våtrommene.

Følgende hitsettes når det gjelder henholdsvis "*Elektrisk anlegg*" og "*VVS-installasjoner*":

2 sikringsskap med automater. Åpent, noe skjult anlegg. Montert inn fiberkabel.

Vannrør av kobber, avløpsrør i plast, i synlige deler. 200 ltr varmtvannsbereder produsert i 1989, montert på vaskerom.

I den tekniske verdiberegningen var det er gjort et fradrag på kr 1 113 180 i beregnede byggekostnader, tilsvarende 28 %.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Følgende spørsmål om el-anlegget ble besvart:

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

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Firmanavn: "A. Elektro, Troms Kraft".

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Forrige eier fjernet selv oljetank. Forrige eier opplyste om omlegging av 1 til 3 fase strøm, samt ny strømmåler av TK. A. Elektro: Legging av 3 fase, samt ny kurs og stikk til 3 fase. Rutinekontroll av Troms Kraft sommer 2016, A. elektro har gjennomgått feil/mangler og godkjent denne."

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

"Ja. Omlegging står på strømmåler, og A. Elektro har tilsendt den."

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

"Ja. Troms Kraft i sommer 2016".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt datert 2.12.20 og 7.12.20, med avtalt overtakelse 1.12.21.

Kjøper har etter overtakelsen reklamert over flere forhold ved eiendommen.

Når det gjaldt feil ved hovedstoppekranen ble det lagt frem to e-poster fra firma C. av 5.2.21 og 8.2.21 for å dokumentere en lekkasje med kostnad på kr 8 000 inkl. mva.

Hva gjaldt lekkasje fra avløpsrør ble det oppgitt i e-post fra firma C. av 5.2.21 at det var to pågående lekkasjer, fra avløpsrør for servant i 2. etasje og at det var anbefalt utskiftning av avløpsrør. Kjøper har fremlagt faktura fra firma C. på kr 12 910 inkl. mva.

Når det gjaldt garasjen har kjøper lagt frem en rapport fra S. AS datert 25.2.21 samt et tilbud fra samme firma av 2.3.21. Det fremgikk av rapporten at det blant annet var tydelige fuktskader på gipsplater med svartsoppdannelse.

Kjøper har også lagt frem en e-post fra firma C. av 7.6.21 angående defekt blandeventil. Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene utgjorde kr 12 994 inkl. mva.

Når det gjaldt feil ved el-anlegget har kjøper lagt frem to uttalelser/e-poster fra firma N. av 3.5.21 og 10.5.21 angående varmekabler på bad. Kjøper har også lagt frem en rapport fra firma N. av 26.5.21, hvor det bl.a. under flere bilder var bemerket "*Tydelig utført av ufaglært*". Det hitsettes også følgende fra rapporten:

Etter ca en time befarig av de forskjellige delene av boligen var mistanken om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget stor. (..)

Under stikkprøver utført av elektriker (..) ble mistanken forsterket med tydelige tegn på at installasjonen som kunne se ny ut på soverom en og to i første etasje og badrom andre etasje var sterkt preget av ufaglært arbeid. Videre i rapport følger bilder tatt fra stikkprøve og underveis i utbedring etter åpning av vegg. En del av feilene var altså ikke mulig å avdekke før vegger ble åpnet.

(...)

Avbildede installasjoner foruten varmekabelen er allerede utbedret, og har medført en kostnad for eier av boligen på 69200,- inkl mva.

Arbeid som ikke er påbegynt er som følger: Arbeid med legging av ny varmekabel har en estimert kost fra oss på 9000,- inkl mva. Det vil også tilkomme en kostnad på 5000,- for å demontere og remontere øvrig elektrisk installasjon på bad om fliser skal legges på nytt i forbindelse med legging av ny varmekabel. Arbeid på kjøkken som må utbedres har en estimert kost fra oss 4500,- på det som er avdekket til nå med opprydding av installasjon under overskap. Det er usikkert om omfanget kan være større. Selve tømmerarbeidet med gulv, fliser etc må innhentes utenom.

Det ble videre lagt frem en skaderapport av 25.6.21 fra F. Bygg samt en arbeidsplan fra samme firma med kostnader på kr 198 714 inkl. mva. Kjøpers totale krav knyttet til det elektriske anlegget var dermed kr 411 784 inkl. nødvendige bygningsmessige arbeider.

Når det gjaldt tilbakeslag fra toalettet har kjøper lagt frem en e-post fra E. AS av 20.9.21 hvor det blant annet sto at hovedproblemet med gjentakende tilbakeslag var bruk av avløpsdeler beregnet på toalett med p-lås. Kjøper har også lagt frem fakturaer fra firma C. av 8.4.21 og tilbud fra T. for å dokumentere kostnader på kr 24 691 inkl. mva.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste særlig til at det var avdekket alvorlige avvik ved el-anlegget som ikke var påregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 536 986, inkludert takstutgifter på kr 5 000. Kjøper har krevd forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav sendt 12.7.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt for de anførte forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at det var påvist et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å regne med ved kjøpet av eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at størstedelen av kravet var knyttet til alvorlige avvik ved el-anlegget, jf. FinKN 2017-107.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da eneboligen, som er oppført i 1969, ble funnet å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda bemerker at selskapet ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har anført at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 531 986, noe som er 12 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda forstår det slik at selskapet heller ikke har bestridt dette.

Når det gjelder det kvalitative elementet, og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

I nærværende sak er det snakk om en enebolig fra 1969. Det er påregnelig at en brukt bolig på 51 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

(...)

Boligens og bygningsdelens alder er et sentralt moment i den kvalitative vurderingen, men rene aldersbetraktninger er ikke i seg selv tilstrekkelig til å utelukke at det kan foreligge et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning. Se f.eks. LB-2013-24608, hvor retten kom til at det forelå en vesentlig mangel ved en 100 år gammel bolig. I LG-2006-082660 kom retten til at det forelå en vesentlig mangel som en følge av feil ved dreneringen, selv om retten la til grunn at "kjøparane ikkje kunne forventa at dreneringa skulle ha noko særleg levetid att".

Den største delen av kjøpers krav er relatert til feil og avvik ved el-anlegget og bygningsmessige arbeider tilknyttet utbedring av disse. Dette utgjør ifølge kjøper kr 411 784, noe som tilsvarer 9,3 % av kjøpesummen. Det er derfor naturlig at dette blir sentralt i vesentlighetsvurderingen.

Kravet i saken er relatert til en noe eldre bolig. Ved et eldre el-anlegg vil det foreligge en risiko for skader og utdaterte løsninger, jfr. eksempelvis FinKN 2021-249, FinKN 2020-255 og FinKN 2020-297.

Feilene ved det aktuelle anlegget består ifølge den fremlagte dokumentasjonen blant annet av forskriftsstridig lagte varmekabler på badet. Selve leggingen av nye varmekabler er i uttalelsen fra firma N. av 10.5.21 anslått til kr 9 000. Vi kan ikke se at det er uttalt noe om alderen på varmekablene. Selve badet vil det ifølge tilbudet fra firma T. koste kr 107 055 å utbedre, noe som vil innebære et nytt bad med ny fuktsikring.

I rapporten fra firma N. av 26.5.21 vises det til at det ble utført stikkprøver som forsterket en mistanke om at installasjoner var "sterkt preget av ufaglært arbeid." Slik sekretariatet leser rapporten var det snakk om stikkprøver på installasjoner på to soverom i første etasje, og badet i andre etasje. Inntrykket av at det er ufaglærte som har utført arbeidene er opplyst å være basert både på løsninger og på noen av komponentene som er benyttet. Det fremgår også at de fleste installasjonene er utbedret, noe som har medført en kostnad for kjøper på kr 69 200.

Sekretariat viser her til det som er sagt tidligere, blant annet at det ikke fremkom opplysninger om noen større arbeider. Samtidig var det indikasjoner på at oppgraderinger hadde funnet sted, slik som at anlegget var delvis åpent og delvis skjult. Videre var det opplyst om at det var gjort omlegging til 3 fas strøm, og også noen andre arbeider som skal være utført av faglærte. I tillegg ble det opplyst om kontrollen Troms Kraft utførte i 2016, og at A. elektro hadde gjennomgått feil og mangler.

Selv om det ikke fremgår direkte at hele det elektriske anlegget ble undersøkt og kontrollert ved rutinekontrollen, hadde kjøper etter sekretariatets vurdering ikke grunn til å forvente at det ville bli avdekket så vidt mange avvik og ufagmessige løsninger bare fem år etter kontrollen. Se til sammenligning LB-2014-117062 hvor det blant annet uttales følgende: "*Lagmannsretten bemerker til dette for det første at det dreier seg om forbrukersalg, og det kan ikke legges til grunn at alminnelige forbrukere har kunnskap som gjør at de vurderer opplysninger på samme måte som byggeteknisk sakkyndige*". Se også FinKN 2021-841 hvor nemnda i vesentlighetsvurderingen særlig la vekt på at arbeider foretatt seks år før salget gjorde at kjøper kunne forvente at det ikke forelå avvik. Vi viser også til at nemnda har uttalt at feil på el-anlegg er mer alvorlig enn mange andre typer feil på boliger, og at terskelen for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum derfor ikke bør være for høy, se eksempelvis FinKN 2017-573.

På den andre siden var boligen passert 50 år ved salget. Det var i liten grad opplyst om større oppgraderinger etter byggeår. Videre var det kun utarbeidet en verditakst ved salget, og det ble presisert at takstrapporten kun innebar en overfladisk visuell inspeksjon uten tilstandsvurdering. Se til sammenligning FinKN 2012-406 hvor nemnda blant annet uttalte følgende hvor det kun forelå en verdi- og lånetakst: "Opplysningen gir likevel grunnlag for en usikkerhet om standard og tilstand, som må telle med ved vurderingen av hvilken forventning kjøperne kunne ha til badet." De elektriske arbeidene som var omtalt i selgers egenerklæring

fremsto også å være av begrenset karakter, ingen full omlegging av det elektriske anlegget få år før salget i 2020. Det ble også gjort et fradrag i den tekniske verdien på kr 1 113 180,-, tilsvarende 28 % av byggekostnadene. Fradraget er omfattende, og trekker i retning av at kjøper måtte være forberedt på behov for omfattende utbedringer.

Etter en samlet vurdering er sekretariatet likevel av den oppfatning at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at størstedelen av kravet refererer seg til avvik på det elektriske anlegget, og at det er dokumentert at de elektriske installasjonene i flere av boligens rom er "sterkt preget av ufaglært arbeid". Ufagmessige arbeider på det elektriske anlegget kan medføre risiko for skade på liv og eiendom, se eksempelvis FinkN 2017-107. Videre har vi vektlagt at det ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om det elektriske anlegget i boligen. Kjøper ble snarere tvert imot presentert for et elektrisk anlegg som var kontrollert av Troms Kraft få år før salget, og at feil og mangler etterpå ble utbedret av et elektrikerfirma. Når det gjelder garasjen ble det ikke gitt noen risikoopplysninger om verken fukt eller svartsoppdannelse. Det ble heller ikke gitt risikoopplysninger om de andre forholdene kjøper avdekket kort tid etter overtakelse, som eksempelvis svært varmt vann i dusjen. Utbedringskostnadene utgjør 12 % av kjøpesummen, og det er etter vår vurdering ikke gitt opplysninger av en slik art og omfang at ikke dette avviket må anses å være vesentlig.

Sekretariatet kom følgelig til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige og nyanserte drøftelse og er også enig i sekretariatets konklusjon. Nemnda har ved sin vurdering – i likhet med sekretariatet – lagt særlig vekt på at hoveddelen av utbedringskostnadene knytter seg til avvik på det elektriske anlegget, og hvor det på deler av dette er utført arbeider av ufaglærte med den risiko det innebærer.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det da ikke nødvendig å vurdere om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom etter en skjønnsom og skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000 inkludert merverdiavgift og utgifter til fagkyndig bistand. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes etter lovens bestemmelser, jf. forsinkelsesrenteloven § 2

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).