

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-593

1.7.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid på bad – uriktig opplysning om samsvarserklæring – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Selbu kommune oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 1,81 mill., og overtatt av kjøper den 26.9.19. Ved salget ble det opplyst om arbeid utført på el-anlegg i selgers og tidligere eiers eiertid, og selger krysset av "ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring på anlegget. Videre opplyste selger at badet var totalrenovert i september/oktober 2014, at deler av arbeidet var gjort av faglærte, og at resterende arbeid var utført ved egeninnsats. Takstmannen bemerket feil fall på badegulvet, og at overflatene bar preg av egeninnsats. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegg og baderom. Kjøper skulle undersøke dokumentene etter tidligere arbeid, men kunne ikke finne disse. Selger opplyste at han ikke hadde fått noe dokumentasjon for arbeid utført før sin eiertid, og at arbeidet på badet foruten røropplegg og el-anlegg var gjort ufaglært. Kjøper anførte at det var gjort ufaglært arbeid på el-anlegg og bad i større grad enn det som var opplyst ved salget, og at forholdene uansett utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at feil ved el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 392 912, forsinkelsesrente fra 26.4.21.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Selbu kommune ble oppført i 1961.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisse, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og wc.

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

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Badet fra 2014 - 2015 har flis på gulv med varme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er etablert dusjnisse med glassdør og glassbyggerstein, servant i skap og toalett. Gulvet har sluk av plast type i dusjhjørnet. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk på vegg.

Tilstandsvurdering: Ved kontroll registrers at baderomsgulvet har motfall til sluk, fall til sluk inne i dusjsone. Vannsikkerheten er imidlertid ivaretatt da det er oppkant til dørterskel. Rommet mangler tilluft, spalte ved dørterskel anbefales etablert for å sikre god gjennomlufting av rommet. Utført arbeid bærer noe preg av egeninnsats i overflater.

Badet vurderes å være i god bruksmessig stand.

TG: 1

TG: 2 på anmerkninger.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap med automat I skrusikringer plassert på gang andre etasje.

Eier opplyser:

- oppgradert til automatsikringer til kjøkken, gang og stue i første etasje i 2013 – 2014

- oppgradert til automatkurs med jordfeilbryter til bad i 2019.

Tilstandsvurdering: Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På bakgrunn av overnevnte begrensning er det ikke vurdert tilstandsgrad.

Normalt intervall for utskifting av undersentraler (sikringsskap) er mellom 20 og 40 år.

Dersom el-arbeider er utført etter 1.juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Fra selgers egenerklæringsskjema hitsettes:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Nei. Har aldri vært noe problemer på bad/våtrom."

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

"Ja. Totalrenovering av våtrom september/oktober 2014."

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Varmekabler og nytt elektrisk opplegg. Flislagt gulv og baderomsplater på vegg. Nytt røropplegg. Vegg av glassbyggerstein.

Røropplegget av: O. Rør AS. Elektrisk av: R. Elektro AS."

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

"Ja."

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Resterende ble utført ved egeninnsats."

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

"Nei. Ikke noe problemer ved el-anlegget. Det fleste kurser i hus er i dag automatsikret."

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

"Nei. Ikke utført noen kontroll under mitt eie."

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

"Ja. Alle kurser på kjøkken og kurs gang/soverom/stue i 1. etasje ble montert med automatsikringer i 2011. Dokumentasjon finnes, og er utført av: J. AS. Automatsikring med jordfeilbryter er installert for bad i 2019 av R. Elektro AS."

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

"Nei."

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

"Ja."

Selger opplyste å ha eid boligen siden august 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,81 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.9.19, og overtatt av kjøper den 26.9.19.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en sterk lukt av kloakk på boligens bad. Kjøper forsøkte i den forbindelse å undersøke dokumentasjonen på badet, men kunne ikke finne denne. Det ble reklamert over forholdet den 14.11.19, med oppfordring til selger om å oversende dokumentasjon på bad og det elektriske anlegget. Videre avdekket kjøpers nevø, som var faglært elektriker, flere avvik ved det elektriske anlegget på badet, i gangen, på stuen og på to soverom. Det ble reklamert over ufaglært arbeid og avvik på det elektriske anlegget den 4.2.20.

Selskapet avsto kjøpers krav den 12.2.20, og oversendte dokumentasjon på arbeid utført på rør og el-anlegg. Det ble i den forbindelse fremlagt faktura på kr 18 042 inkl. mva. for rørarbeid på badet fra O. Rør AS datert 4.11.14. Det ble videre fremlagt dokumentasjon for arbeid utført i april 2019 av R. Elektro AS ved *"Jordefeilautomat på eksisterende kurs, ny kabel til første kobl.boks"*.

Kjøper innhentet deretter uttalelse fra R. Elektro AS, og fra e-post datert 14.2.20 hitsettes:

Vårt oppdrag besto av:

- Ny sikring i sikringsskap for bad.
- Ny tilførselskabel for bad fra sikringsskap til 1. koblingsboks ca 8m kabel. Kunde hadde kabelen selv og er ikke fakturert av oss.
- I tillegg ble det festet noen løse kabler og en løs stikkontakt på badet.

Alt arbeidet ble utført på en tur på 5 timer. Sjekkliste og samsvarserklæring gjelder kun for arbeid utført på dette oppdraget-

Kjøper innhentet videre et pristilbud for utbedring av de avdekkede feilene ved el-anlegget fra K. Elektro AS til kr 42 975 inkl. mva., og i tilbudet var arbeidet spesifisert. Fra tilbudet hitsettes videre:

Kommentar:

En del av el-installasjon er ikke utført av fagfolk, og dokumentasjon mangler på dette. Og må derfor rives og legges opp på nytt.

Etter ytterligere korrespondanse mellom partene kontaktet kjøper elektrofirma M., som under befaring av badet fattet mistanke om at også membranen var lagt feil. Fra rapport datert 11.11.20 hitsettes:

BESKRIVELSE

(Elektrofirma M.) var rekvirert for befaring av varmekabel i bad på (boligen) med tanke på dokumentasjon av tilstanden på varmekabel installasjon. Det er flislagt bad som skal være pusset opp 2014. Det er en termostat av type Veria. Det er trolig lagt en varmekabel av samme fabrikat. Varmekabelens motstand måles til 59,5 ohm som tilsvarer ca 900W. Oppvarmet rom er 6,1 kvm Dette gir en flateeffekt på ca 150W/m2 som er normalt i bad.

Termostat er montert i et hull i veggen, og det er ikke montert i en veggbox som forventet. Ledningene ligger direkte i veggen og det er ikke synlig trekkerør for beskyttelse av kablene. Tilkobling for varmekabel er svært kort og når såvidt kontaktklemmen på termostat.

Det er ikke mulig å se jordingskappe eller intern jordleder for varmekabel.

Strømtilførsel til termostat er en PR kabel, og her er det synlig at jordleder er klippet av og ikke koblet til varmekabelens jordleder.

Dette er ikke i henhold til regelverk, og er etter vår mening ikke håndverkersmessig utført. Det er ikke mulig å måle isolasjonsmotstand i varmekabel, da jordtråd er utilgjengelig og ikke tilkoblet. Det er montert automatsikring med jordfeilbryter på kursen for bad, men denne vil ikke ha tilstrekkelig funksjon når jordleder for varmekabel ikke er tilkoblet. Dette er ikke koblet i henhold til forskrift.

Varmekabel ble slått på og gulvet termografert.

Termografering viser at varmekabel ligger rimelig greit forlagt i gulvet. Men det er noe uryddig forran servantskap. Enden av varmekabel er en god del varmere enn resten av varmekabel, dette kan tyde på mulig fabrikkasjon svakhet. Denne kan brenne av eller skape jordfeil.

Termografering mot tilførsel viser at det er en del varme opp i vegg og bak foring/list. Det er trolig trukket varm del av kabel opp i vegg, slik at skjøt mellom varm og kald kabel ligger i vegg. Dette er ikke i henhold til monteringsveiledning, og kan være til skade for kabel og mulig branntilløp.

Som følge av manglende kobling av jordleder som ikke er tilgjengelig og at det trolig er varm kabel opp i vegg, er varmekabel klippet av og fjernet fra tilkobling.

For utbedring må det hugges opp ved dørterskel og monteres ny tilførsel. Det kan da kontrolleres om underlag og tilstanden på varmekabel er ok. Det er mulig at man bør vurdere å montere ny endeavslutning også. Alternativt må man legge nytt lavtbyggende varmegulv.

Det er trolig feil fall på deler av gulvet. Det er noe fuktskade på listverk ved dør. Det bør og vurderes tilstanden på baderomspanel, spesielt i dusjsone.

Inspeksjon av sluk gir inntrykk av at slukmamsjett ligger over og ikke under klemring. Dette er et potensielt lekkasjepunkt.

Kjøper har fremlagt faktura fra elektrofirma M. for befaringsrapporten på kr 10 238 inkl. mva.

Det ble videre innhentet et tilbud datert 7.8.20 fra S. Rør AS for utbedring av badet til kr 191 559 inkl. mva., samt tilbud fra R. AS datert 26.11.20 for riving av påstøp med varmekabler i gulv og glassbyggestein til kr 12 500 inkl. mva.

Kjøper fikk deretter tilsendt tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med selgers kjøp i 2014, og har i den forbindelse forklart følgende:

Av den rapporten fremgår det at "Bad" og "WC" var to rom i 2014 da selger kjøpte boligen. Badet ble også opplyst å være et oppussingsobjekt. Da kjøper kjøpte boligen i 2019 var disse to rommen (bad og wc) slått sammen til ett rom. Det vises til salgsoppgaven fra 2019 om dette, se bilag nummer 1. Det er med andre ord på det rene at i løpet av selgers eiertid så ble disse to rommene slått sammen til ett rom.

Fra tilstandsrapport ved selgers kjøp datert 3.6.14 hitsettes:

Bad.

Areal 5,1 m2. Plaketak, baderomplater på vegg, vinylbelegg på gulv som har løsnet ved sluk. Varmtvannstank fra 1985 på vegg hvor dusj er fester. 90 cm. baderominnredning.

Åpen rørføring. Hull i veggplatene etter tidligere rørføringer. Det er 2 cm. fall fra gulv ved dør til sluk. Badet må betraktes som oppussingsobjekt. Flyttes varmtvannstanken ut av badet (vaskerom eller kjeller) vil det bli grei plass for dusjkabinett el.

Wc.

Areal ca. 1 m2. Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og tak.

Kjøper innhentet deretter et nytt pristilbud fra rørleggerfirma K. Rør AS datert 7.1.22 for utbedring av badet til kr 263 983 inkl. mva., samt tilbud datert 10.1.22 for riving av bad og bortkjøring av avfall til kr 38 937 inkl. mva. Ettersom badet ikke kunne benyttes under utbedringen, ba kjøper også om tilbud for leie av et ekstra WC og enkelt dusjkabinett som kunne benyttes under utbedringen. Kostnadene ble beregnet til kr 24 675 inkl. mva.

Selskapet forklarte følgende om selgers kjennskap:

Selger opplyser til selskapet at det meste av det elektriske var gjort før han kjøpt huset. F.eks. var alt av kurser til kjøkken, kurs til gang og stue og kurs til varmepumpe inninstallert da han kjøpte huset. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget ved dette kjøpet, men så vidt selger kan huske så var det J. AS som hadde stått for det meste av installasjonen (selger noe usikker på om dette er riktig navn på firmaet).

Varmekabler på badet ble lagt våren før selger kjøpte huset og gulvet var støpt ferdig. Det elektriske på badet ble koblet på ny jordfeilkurs. Dette ble utført av R. Elektro AS. Vedlagt ligger dokumentasjon. Alt av rørarbeid som er utført er gjort av O. Rør AS. Vedlagt dokumentasjon på dette. Annet arbeid på bad er opplyst i egenerklæringsskjemaet å være av egeninnsats (veggplater, glassvegg og fliser).

Dette med R. Elektro AS henviser til andre setning, ettersom varmekablene på badet ble lagt før selger hadde kjøpt huset. Det var dermed ikke ment som en henvisning til varmekablene. Selger kjøpte i 2014 og gulvet på badet var da ferdig støpt.

Kjøper forklarte å ha vært i kontakt med datteren til selger av boligen i 2014, som hadde opplyst at badegulvet ikke var støpt ferdig da boligen ble solgt til selger.

Kjøper har også fremlagt en SMS fra K. Elektro AS, og kjøper har opplyst at kostnadene i deres pristilbud har økt med 12 %. Dersom kjøper kun ble gitt medhold i kravet tilknyttet el-anlegget, anførte kjøper at relevante kostnader utgjorde totalt kr 136 469.

Kjøper anførte at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid og feil ved baderom og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper hadde forventninger om at bygningsdelene var gjort faglært, og avvikene måtte anses upåregnelige. Selger hadde gjort større arbeider på baderom og el-anlegg i sin eiertid, uten å kunne fremlegge dokumentasjon på dette. Selger hadde videre kun fremlagt dokumentasjon på begrenset el-arbeid utført på badet i 2019, men ikke for arbeidet utført i 2014. Tidligere eiers datter bekreftet at gulvet på badet ikke var støpt ferdig ved salget i 2014, og det ble i egenerklæringsskjemaet opplyst at baderommet var oppgradert i september/oktober i 2014 etter selgers kjøp. Feilene skulle ha blitt oppdaget av selgers takstmann. Kjøper hadde vært i kontakt med elektriker, som nektet for å ha utført de øvrige el-arbeidene på badet. Det var klart at opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen, og avviket utgjorde uansett 22 % av kjøpesummen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 392 912, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevdes forsinkelsesrenter fra 26.4.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til de avdekte forholdene, og det meste av arbeidet på el-anlegget ble utført før selgers eiertid. Selger fikk ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet utført av tidligere eier, men hadde fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på el-anlegg og røropplegg i sin eiertid. Øvrig arbeid på bad ble som opplyst ved salget utført ved egeninnsats. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Det var ikke dokumentert at arbeidet ikke var gjort av faglærte, idet også faglærte kunne gjøre feil. Kjøper ble videre gitt betydelige risikoopplysninger om badet ved salget, både om konkrete feil og at badet var bygget dels gjennom egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om el-anlegget ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom imidlertid til at kjøper måtte forvente at arbeid på badet utover røropplegg og elektrisk var gjort av ufaglærte, og fant dermed ikke at det forelå opplysningssvikt om øvrig ufaglært arbeid på bad. Ettersom det var gitt risikoopplysninger tilknyttet konkrete feil og ufaglært arbeid på bad, fant sekretariatet heller ikke at avvik på badet kunne anses relevant i en samlet vesentlighetsvurdering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt om badets grunnkonstruksjoner. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Punkt 1.2 i egenerklæringsskjemaet oppgir en oppstilling av hva som er

utført av faglærte, og må ses i sammenheng med pkt. 1.4 der det fremgår at *"Resterende ble utført ved egeninnsats"*. Nemnda kan ikke se at *"Flislagt gulv og baderomsplater på vegg"* kan tolkes slik at dette også inkluderte membran og andre underliggende konstruksjoner.

Egenerklæringsskjemaet må her dessuten ses i sammenheng med takstmannens konkrete opplysninger i tilstandsrapporten om feil ved fall til begge slukene, og at *"Utført arbeid bærer noe preg av egeninnsats i overflater"*.

Derimot er nemnda enig med sekretariatet i at det grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 om boligens el-anlegg, herunder manglende samsvarserklæring og el-anlegg på badet. I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt en spesifisering av pristilbudet fra K. Rør AS datert 28.4.22. Kostnadene forbundet med utbedring av varmekablene er her trukket ut. Det har ikke kommet innsigelser mot disse, ei heller oppdatert kostnad for samsvarserklæring. Samlet prisavslag settes derfor til kr 136 469, jf. avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Kjøpers øvrige anførsler fører ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).