

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-151

6.3.2023

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg, balkong og borebille – opplyst om "*full gjennomgang*" av el-anlegg – selgers utbedringsrett – feil ved fellesareal – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-10 og 4-12.

En leilighet oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill., og overtatt av kjøper den 18.10.18. Ved salget ble det opplyst at el-anlegget hadde eldre kontakter og brytere, samt stedvis utenpåliggende ledninger. I tillegg var det opplyst at anlegget nylig var kontrollert av BKK, uten anmerkninger. Selger opplyste om gjentakende sikringsbrudd på kjøkken, men at dette var utbedret med nye stikkontakter og ny kurs. Balkong/terrasse var gitt TG 1, og selger opplyste at denne var renoveret av faglærte i 2014. I forbindelse med at kjøper skiftet ledninger fra kjøkkenet i januar 2022, ble det konstatert betydelige mangler ved el-anlegget. Det ble også avdekket feil ved vindtetting og tekking av balkong, samt pågående aktivitet av stripet borebille på bygningens loft. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om at el-anlegget ble kontrollert før salget, og at det uansett forelå et vesentlig avvik. Kjøper anførte videre at selger var ansvarlig for feil ved balkongen uavhengig av boligselskapets ansvar, ettersom selgers ansvar ikke var subsidiært. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde tapt sin rett til å påberope forholdene som mangler, ettersom det ble foretatt utbedring før reklamasjonstidspunktet. Foretaket anførte videre at det ikke var gitt en uriktig opplysning, at det ikke forelå et vesentlig avvik, og at forholdene tilknyttet balkong og borebiller var boligselskapets ansvar, og ikke kunne kreves dekket av selger. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 260 091, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, balkong og stripet borebille på loft, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet (aksjebolig) i 1. etasje i en bygning fra 1954 i Vestland fylke.

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

(..) en tidsriktig 3-roms leilighet med gode kvaliteter!

Standard

(...) Boligen holder en gjennomgående god standard og har lyse og moderne overflater.

(...)

Stue:

(...)

Fra stue har man utgang til koselig balkong.

(...)

Ellers bod på loft.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Balkonger, terrasser ol. – TG 1

Beskrivelse: Balkong på 3,1 m2. Utgang til balkong fra stue.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Balkong er tekket med membran duk. Dekke med trevirke. Rekkverkshøyde etter eldre forskrifter. Balkong ble pusset opp i 2014.

Overflater på innvendige vegger – TG 1

Beskrivelse: Malte plater og malt betong. En vegg i stue med liggende panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vegger i et soverom og stue er nymalt. Overflater med alminnelig bruksslitasje.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. (...)

Jordfeilbryter og måler plassert i skap på loft. Eldre kontakter og brytere i leilighet.

Stedvis Utenpåliggende ledninger.

Tilstandsvurdering: El-anlegget ble kontrollert av BKK nylig. Ingen anmerkninger.

Ifølge egenerklæringen ble boligen kjøpt av selger den 1.6.15. Selger svarte på blant annet følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?

Svar: "Ja. Det er observert sølvkre på bad."

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Svar: "Nei."

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Svar: "Nei."

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

Svar: "Ja. Nye tak i 2011. Fasade ble malt og terrasse renoverert i 2014."

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Ja. [Firmanavn]. Nye tak i 2011. Fasade ble malt og terrasse renoverert i 2014."

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

Svar: "Nei."

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

Svar: "Ja. Gjentakende sikringsbrudd på kjøkkenet. Dette ble utbedret med nye stikkontakter der, samt ble det lagt inn en ny kurs til sikringsskapet, Problemet er nå borte etter dette ble fikset."

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

Svar: "Ja. Full gjennomgang av el-anlegg i boligen, eventuelle feil ble utbedret og det ble i etterkant godkjent av BKK."

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

Svar: "Ja. [Firmanavn]."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.10.18, og overtatt av kjøper den 18.10.18.

Kjøper har opplyst at elektriker, i forbindelse med utskifting av elektriske ledninger fra kjøkkenet i januar 2022, påpekte feil ved el-anlegget. Da nye ledninger skulle anordnes hadde elektrikeren oppdaget ukjente og skjulte koblingsbokser, samt at ledninger var av eldre dato.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra elektriker i elektrofirma Ø. datert 23.1.22:

Generelt skal alle kabler/ledninger byttes ut når disse har skader i ytterkappe og/eller har sprø/skadet isolasjon i koblingspunkter. Dette var tilfelle i store deler av koblingspunkter, særskilt i takbokser hvor det sannsynligvis har stått taklamper med halogen pære å har avgitt varme over tid. Kabler bestod av eldre flettet tøy isolasjon og er antatt å være fra husets byggeår. Koblingspunkt i tak hadde loddet skjøter som ikke visuelt kan kontrolleres uten å skjøte kabler på nytt som igjen førte til sprukket isolasjon. Dermed er kabler på denne kursen vurdert til skadet og moden for utskiftning.

I følge FEL § 17 og NEK 400:2018 132.12, 513.1 og 526.3 skal elektrisk anlegg være planlagt og utført slik at det er lett tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og prøving.

Det ble oppdaget totalt 8 punkt hvor koblingspunkt med kabler i var lukket inne bak enten tak (flere lag) eller veggplater. Disse måtte letes frem for å kunne trekke om kursen.

Grunnet skjulte bokser i vegger/tak ble om trekkingen til nye kabler betraktelig mer utfordrende og lot seg dermed ikke gjøre å koble til igjen kurs før nytt kable fremlegg var lagt opp. Dermed ble største deler av boligen uten strøm til dette var utarbeidet.

Kjøper har fremlagt en faktura datert 31.1.22 fra elektrofirma Ø. på kr 90 529 for utbedring av det elektriske anlegget. Kjøper hadde trukket ut kostnaden til spotter og dimmere, kr 13 037 inkl. mva., som var elektrikerens opprinnelige oppdrag, og utbedringskostnadene etter dette utgjorde kr 77 491 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at de engasjerte advokat den 2.2.22. Ifølge foretaket mottok de reklamasjon samme dag.

Kjøper engasjerte etter dette takstingeniør H. for en befaring den 17.2.22, for å vurdere tømrerarbeid som måtte utføres i forbindelse med utbedringen av el-anlegget. Kjøper har opplyst at slikt arbeid måtte utføres i stue, gang og soverom. I reklamasjonsrapporten fra takstingeniør H., datert 11.3.22, fremgikk bl.a. følgende:

Sammendrag

I forbindelse med elektriker arbeid i boligen er det påvist betydelige mangler på det EL-anlegget. Flere av koblingsboksene er uforholdsmessig tildekket uten tilstrekkelig tilgang og merking. I tillegg er det påvist feil på tekking for altan, fremstår åpen inn til konstruksjon ved at det ikke er isolasjon med tilstrekkelig vintetting.

Skadeforløp

(...) Ved min befaring er det påvist mangler på vintetting og tekking til altan. Tekking med folie på gulv er uten tilfredsstillende oppbrett i hjørner og overgang mot yttervegg. Vindtetting mangler fullførelse ned mot overgang til gulv for altan, fremstår åpent inn mot isolasjon.

Konklusjon

Eiendommen er kjøpt med ukjente forhold for kjøper, forhold vedrørende elektriske løsninger måtte rettes for å ivareta sikkerheten. Skjevhet i tak tas i forbindelse med elektriske utbedringer. Denne rapporten kalkulerer det arbeid som er utført for å rette påviste feil og mangler.

Om "Stue" fremgikk bl.a. følgende i rapporten:

Skadebeskrivelse

Koblingsboks i himling var platet igjen. Himling var ute av vater og måtte rettes.

Reparasjonsbeskrivelse

Det skal ikke være skjulte og usikrede elektriske koblingsbokser i boenhet. Forholdet er rettet på samme tid som himling er avrettet for skjevhet.

Panel i himling er erstattet med gipsplater som er malt, dette anses som en billigere løsning enn tilbakeføring med panel på himling.

De- og remontering av spotter for å male gips i himling er ikke tatt med i denne rapporten.

(...)

Inkl. mva. kr 57 847.

Om "*Gang*" fremgikk bl.a. følgende i rapporten:

Skadebeskrivelse

Koblingsboks var skjult i vegg og det var behov for å erstatte eldre el-ledninger ned til bod.

Reparasjonsbeskrivelse

Tilbakeføring av demontert (inspeksjonshull) etter sikring av koblingsboks, herunder arbeid ved plating og maling av himling og vegg.

For å male himling måtte spotter de- og monterer, men er ikke med i taksten.

(...)

Inkl. mva. kr 12 396

Om "*Soverom*" fremgikk blant annet følgende:

Skadebeskrivelse

Åpne vegg for veggbokser. Vegg fremstår nå lite pan og må plates på nytt og males.

Reparasjonsbeskrivelse

Tilbakeføring av demontert (inspeksjonshull) etter sikring av koblingsboks, herunder arbeid ved plating, sparkel og maling av vegg.

De- og montere fotlist for å føre strøm til kjeller.

(...)

Inkl. mva. kr 6 334

Ved takstmannens befarings ble det også avdekket "*Stripete borebille, mit*" på loftet. Følgende hitsettes om dette fra rapporten:

Beskrivelse

Stripete borebille på loft, ferske hull i trevirke fra larver og trevirke støv fra hull. Dette viser pågående aktivitet ved at billene kommer tilbake for å legge egg som igjen blir larver.

Et hus med angrep av stripet borebille vil oftest ha eller har hatt et problem med fukt. For å bli kvitt billene, er derfor reduksjon av fuktighet det viktigste bekjempelsestiltaket. Først må årsaken til fuktigheten finnes.

Reparasjonsbeskrivelse

Opptørking av et hus er en treg prosess som kan strekke seg over flere år. Angrepet av stripet borebille vil avta ettersom treverket tørker. Som tiltak er det beregnet en behandling mot mit på loft. (...)

Sprøyte treverk på loft mot mit. (...)

Inkl. mva. 74 250

I rapporten ble det også påpekt avvik ved "*Altan*", med bl.a. følgende opplysninger:

Beskrivelse

Folie er ikke ført opp bak kledning og er ikke festet på vegg. Det fremstår åpent inn mot isolasjon. Vannbord er montert slik at det fremstår å være i vater, dette gjør at vann ikke ledes vekk fra bygningen. Forholdet slik det er oppført fremstår med fare for skader og følgeskader ved at vann kan renne inn i konstruksjon og medføre fuktskader.

(...)

Reparasjonsbeskrivelse

Vegg av bindingsverk.

Ved bruk av vindsperre av plater trekkes takbelegg opp på utsiden av vindsperre. Takbelegget må ha vanntett utførelse i en høyde på minst 150 mm over takflaten, og avsluttes under en klemlekt som samtidig gir feste for beslaget som skjermer folie for påkjenning.

Vindsperre skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperre bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen.

For å få bedret begge disse forholdene må kledning under vindu på altan demonteres, lemmer på altan fjernes og altan må tekkes opp på nytt der folie går ca. 15 cm opp på vegg og at det sikres at det ikke er luft lekkasje opp til isolasjon.

(...)

Inkl. mva. 14 990.

De samlede kostnadene for tømmerarbeid og skadedyrtiltak, inkludert rigg og drift, ble i rapporten oppgitt til kr 182 600 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en tilleggsuttalelse fra elektrofirma Ø. datert 6.5.22:

Kabler måtte utbedres umiddelbart for å kunne spenningssette anlegget da det ellers ville kunne utgjøre fare for sikkerhet.

Kjøper har opplyst at styret kontaktet boligselskapets forsikring (Gjensidige Forsikring) angående utbedring av balkong og loft, som innhentet en rapport fra firma P. datert 20.9.22:

Andelseier av leilighet (adresse) opplyser at i forbindelse med reklamasjon på diverse mangler etter kjøp av leilighet så avdekket takstmann feil ved utvendig vindtetting på yttervegg på altan. Huset ble etterisolert og det ble byttet kledning i 2014. I mellom utlekting for etterisolering og opprinnelig vegg så er det åpninger slik at det blåser trekker inn i isolasjon, oppbrett på membranduk på altan er ikke festet til vegg og er avsluttet like oppunder kledning, dette medfører fare for lekkasje.

Skaden skyldes at det at det blåser/trekker inn i tetting/vindsperre i overgang mellom utforet del og opprinnelig vegg som følge av mangelfull utførelse/avslutning/håndverksfeil.

(...)

Skadeomfang

Mangelfull tetting i overgang utforet del og opprinnelig vegg ned mot altan, ca 2,2 meter er ikke tettet. Membranduk som altan er tekket med er mangelfullt avsluttet mot vegg. Vannbord på vindu har vridt seg slik at det har oppstått en åpning mellom vannbord og listverk.

(...)

Oppsummering

(...) Gjensidige oppga i brev av 4.10.22 at kun følgeskader var dekningsmessige under forsikringen, og at det ikke var avdekket noen følgeskade av den innmeldte hendelsen.

Foretaket har fremlagt dokumentasjon for arbeider ved el-anlegget utført i selgers eiertid, som ifølge foretaket viste at alt arbeid var utført av faglærte. Foretaket har opplyst at arbeidene knyttet seg til de feilene som ble avdekket etter el-tilsynet. Det ble også fremlagt et brev fra BKK til selger datert 8.3.18, hvor det ble vist til utført kontroll av el-anlegget den 9.1.18, og informert om

at BKK betraktet saken som godkjent og avsluttet.

Kjøper har fremlagt e-post fra Eviny (tidl. BKK) datert 4.1.23, hvor det ble opplyst at de kun gjennomførte stikkprøvekontroll av el-anlegg.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av uriktig opplysning om at det før salget var utført en full gjennomgang av det elektriske anlegget. Avvik ved el-anlegget hadde et stort farepotensial. I alle tilfeller foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble ikke opplyst om skadedyr ved salget. Et eventuelt ansvar for boligselskapet begrenset ikke kjøpers rettigheter etter avhendingslova, jf. Rt. 2010 s. 1305.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 260 091, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper hadde tapt sin rett til å gjøre forholdene gjeldende som mangler, ettersom avvikene ble utbedret før reklamasjon ble fremsatt, jf. avhl. § 4-10. Videre har foretaket bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Forhold som var dekket av boligselskapets husforsikring kunne ikke kreves dekket av selger. Videre var den aktuelle leiligheten i første etasje, og feil ved loftet var ikke relevante for mangelsvurderingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde tapt sin rett til å gjøre krav gjeldende knyttet til el-feilene, jf. avhl. § 4-10, og viste til at det ville ha medført en urimelig ulempe å avvente utbedring av alvorlige el-feil, jf. bl.a. FinKN 2013-309. Under henvisning til FinKN 2022-546 kom sekretariatet til at feil ved balkongen skulle inntas fullt ut i mangelsvurderingen, men at feil ved loftet var begrenset til kjøpers eierbrøk. Sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøpers mangelskrav ikke kan anses tapt grunnet utbedring etter avhl. § 4-10, og viser til den begrunnelse som er gitt om mangelens sikkerhetsmessige dimensjon.

Nemnda finner videre, etter en samlet vurdering, å kunne tiltre sekretariatets vurdering av at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg her til sekretariatets grundige drøftelse samt følgende oppsummering:

Sekretariatet har vært i tvil, men har etter en helhetlig vurdering funnet at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på at det i lys av informasjonen gitt ved salget om at det nylig hadde vært utført en full gjennomgang av el-anlegget med utbedring av feil og etterfølgende kontroll og godkjenning av BKK, ikke var påregnelig at det i overkant av tre år etter overtakelsen ville bli behov for umiddelbar utbedring av el-feil i flere av boligens rom, grunnet sikkerhetsfare.

(...)

Vi har også lagt særlig vekt på de positive opplysningene som var gitt om balkong/terrasse ved salget – herunder TG 1, membranduk, oppusset fire år før kjøpet av navngitt faglært firma – taler for at det ikke var påregnelig med fare for fuktskader i konstruksjonen som følge av at membran og vannbord ikke var fagmessig utført.

Selv om boligen var gammel ved salget, har vi etter en helhetlig vurdering likevel under tvil kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet fastsatt dette til kr 150 000:

Kjøper har krevd prisavslag på kr 260 091. Slik saken er dokumentert, og sett hen til leilighetens eierbrøk, legger imidlertid sekretariatet til grunn at kostnadene til utbedring av el-anlegg, balkong/terrasse og borebilleangrep, samt tømmerarbeid utgjør totalt kr 200 297.

Vi bemerker for ordens skyld at en eventuell utbetaling fra sameiets forsikringsselskap skal komme til fradrag ved utmålingen, jf. HR-2016-901-A.

Det skal i henhold til praksis gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen dersom utbedringen medfører at eldre bygningsdeler byttes ut med nye, eller utbedringen fører til bedre tekniske løsninger, e.l. Sekretariatet vil bemerke at det er selskapet som har bevisbyrden for fradragets størrelse. Fradraget fastsettes skjønnsmessig.

Etter sekretariatets vurdering må det gjøres et fradrag for eldre el-kontakter og -brytere, samt for gipsplater på vegger og i himlinger, som byttes ut med nye. Balkongen var ved salget som nevnt opplyst oppusset av faglært firma fire år før kjøpers overtakelse. Det er følgelig ikke grunnlag for et betydelig aldersfradrag, men et lite fradrag for en noe forlenget levetid grunnet de utbedringer og utskiftninger som må gjøres.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12. Det tilkjennes også forsinkelsesrenter etter rentel. § 2

Nemnda er enig i at det må foretas et visst fradrag for skifte av de eldre el-kontaktene og bryterne, men er noe mer i tvil om det ligger noe særlig standardheving i bytte av gipsplatene på vegger og i himlingene. Foretaket har ikke kommentert dette i sin nemndsansmodning. Bevistvil på dette punktet må, som sekretariatet også har vist til, gå utover foretaket. Prisavslaget settes derfor skjønnsmessig til kr 165 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda har for øvrig merket seg foretakets anførsel i nemndsansmodningen om at utmålingen ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til at anlegget etter nemndspraksis skal vurderes med utgangspunkt i byggeåret 1954. Nemnda er ikke enig i dette, og kan i det alt vesentlige slutte seg til følgende utgangspunkt angitt i kjøpers brev av 10.1.23:

El-anleggets alder kunne åpenbart ikke antas være byggeåret, all den tid det ville vært bemerkelsesverdig om et slikt anlegg hadde overlevd i nærmere 70 år, og iallfall om DLE hadde vært på kontroll i 2018 uten å komme til at dette i sin helhet måtte byttes umiddelbart. "Forventbar stand" må vurderes ut fra den konkrete (og uriktige) opplysningen om at el-anlegget hadde gjennomgått en "full gjennomgang" og godkjenning i 2018. Kjøper kunne naturligvis ikke forvente et fullstendig nytt anlegg, men i det minste at det ikke var noe galt med dette etter de strenge reglene som gjaldt 2018, ettersom det da ble opplyst å ha vært gjennomgått og godkjent.

Forsinkelsesrente er krevd, og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).