

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-242

3.4.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – eldre fritidsbolig – vannkvalitet, el-anlegg, mv. – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper den 9.8.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det ikke var foretatt målinger av vannkvaliteten de seneste år, at avløpsrørene var eldre men funnet i orden, og at det var ufagmessigheter ved baderom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. avvik ved el-anlegg, varmekabler, vannkvalitet, og avløpsrør. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket viste til at selger var ukjent med de anførte forholdene, og at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 314 475, krav om erstatning for advokat og fagkyndige kr 100 487, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, varmekabler, spotter, dårlig vannkvalitet, avløpsrør, utvask og stekeovn, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1953.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Flott fritidsbolig i landlige omgivelser (...) Pent opparbeidet tomt med både anneks og garasje.

(...) Fritidsboligen er blitt betydelig modernisert gjennom årene. Her er de fleste overflater behandlet. Det er et nyere kjøkken med moderne farger samt et romslig bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det et flott anneks som fungerer fint som et gjesterom, ekstra stue eller hjemmekontor.

(...)

Tg 3 er gitt til:

- byggegrop med tanke på nødvendig utbedringsbehov, for å få ned fuktnivået generelt og forhindre vanninnsig i krypkjeller.

- ildsted med tanke på nødvendig utbedringsbehov ved flytting av ildstedet til forskriftsmessig avstand fra brannvegg og pipe.

- luftbehandling med tanke på nødvendig utbedringsbehov av manglende ventilering i oppholdsrom.

- utendørs terreng med tanke på nødvendig utbedringsbehov av fallforhold på baksiden av huset.

- TG 2 er gitt til:

- yttervegger med tanke på alder og observasjoner, forutsatt at eier utfører den nødvendige utbedringen av påviste utettheter rundt vinduene.

- innerdører med tanke på noe justeringsbehov og knirk i soveromsdør.

- vegg- og himlingsoverflater med tanke på uferdige arbeider og noe slitte overflater i entré og grovere overflater i soverom.

- terrasse med tanke på nødvendig utbedringsbehov, forutsatt at terrassen gjøres ferdig med godkjent fallsikring.

- badet med tanke på noen ufagmessige avvik, forutsatt at eier tetter ved dør slik at våtrommet blir lekkasjesikkert.

TG vurderes ikke for el-anlegg da bruk er avgjørende for tilstanden, som eventuelt må vurderes av en el-fagmann. Det bemerkes at det mangler samsvarserklæringer på flere arbeider utført i nyere tid, noe som bør fremskaffes og at div. bemerkninger skal utbedres iflg. eier.

Fritidsbolig med tilhørende frittliggende garasje og uthus.

Fritidsboligen ble antatt opprinnelig oppført som en enda mindre hytte på 1950-tallet og tilbygget, ombygget og modernisert med en større del mot syd også i eldre tid, antatt 1980-tallet. Nyere modernisering ble utført i regi av tidl. eier i perioden 2003-04. Og ble pusset opp i 2013 av tidligere eier.

Eiendommen har vært i dagens eie siden 2016 og benyttes som bolig. Eiendommen fremstår med variert standard fra alle perioder og har noe bruksslitasje og vedlikeholds-/oppgraderingsbehov. Dagens eier har utført betydelig utvendig vedlikehold siden overtagelsen, både på hovedbygningen, garasjen og i hagen, samt oppført nytt innredet uthus. Eier er selv faglært rørlegger og har fått hjelp av andre faglærte håndverkere som tømrer og elektriker til vedlikeholdet. Når det gjelder nybygget har eier hovedsakelig selv oppført dette ved egeninnsats og opplyser om at en del uferdige arbeider ved befaringstidspunktet. Frittstående garasje fremstår også med noe bruksslitasje og det nye uthuset er noe ufagmessig utført.

(...)

El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra 2013 iht. tidl. takst/eier.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 2016. Det foreligger ferdigattest på boring av brønn dater 10.02.2011. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Diverse

- Mus i krypkjeller på høsten som blir tatt med feller med en gang.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon;

Fritidsboligen ble antatt opprinnelig oppført som en enda mindre hytte på 1950-tallet og tilbygget, ombygget og modernisert med en større del mot syd også i eldre tid, antatt 1980-tallet. Nyere modernisering ble utført i regi av tidl. eier i perioden 2003-04. Eiendommen har vært i dagens eie siden 2009 og benyttes som bolig. Eiendommen fremstår med variert standard fra alle perioder og har noe bruksslitasje og vedlikeholds-/oppgraderingsbehov. Dagens eier har utført betydelig utvendig vedlikehold siden overtagelsen, både på hovedbygningen, garasjen og i hagen, samt oppført nytt innredet uthus. Eier er selv faglært rørlegger og har fått hjelp av andre faglærte håndverkere som tømrer og elektriker til vedlikeholdet. Når det gjelder nybygget har eier hovedsakelig selv oppført dette ved egeninnsats og opplyser om at en del uferdige arbeider ved befaringstidspunktet skal ferdigstilles ved en dugnad før salg. Frittstående garasje fremstår også med noe bruksslitasje og det nye uthuset er noe ufagmessig utført.

Privat borevann fra borehull beliggende ved sydvestre hjørne og ovenfor hovedbyggn. Borehull skal være 100 meter dypt iht. tidligere takst/eier. Ferdigattest gjelder borehull fra 2002 og eiendommen har godkjent innlagt vann iht. X. kommune.

- Borevannet er ikke kontrollert om det er drikkbart siden 2007 og det anbefales ny kvalitetskontroll av borevannet med jevne mellomrom. Fremlagt analyserapport for vannkvaliteten kommenterer at det er noe høye verdier av div mineraler, men har sannsynligvis ingen betydning, kun at kranvannet bør renne før det drikkes pga noe avleiringer i eldre rør. I tillegg er eldre brønn fortsatt i bruk for vanning av planter og lignende.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri og speil, dusjhjørne med glassdør og glassbyggersteinvegg og vegghengt toalett.

Bad fra 2013.

Nytt baderomsarmatur iflg. eier.

- Nytt flislagt bad i 2013 iht. tidligere takst/eier.

- Det er begrenset fall på våtromsgulvet med kun ca 1 cm totalt på hele gulvet og 0 -0,5 cm lokalt i dusj. Det blir følgelig liggende noe vann igjen på gulv i søkk bak sluk og ellers generelt ved bruk av dusj. Det er terskeloppkant ved dør og litt fall på gulv fra dør til sluk, og dermed ikke umiddelbar fare for at evt. lekkasjevann renner ut i boligen, såfremt det etableres tetting med silikonfuge mot dørterskel og lister. Badet benyttes med dusjhjørne og fallforhold har således innvirkning på bruken.

- Det mangler mansjett eller tett membran ved rørgjennomføring i badevegg inni og bak servant, som regnes som våtsone.

- Noe ufagmessige ujevnheter ble observert for flisleggingen.

- Det bemerkes at vegghengt toalett er montert uten kontrollert drepsåpning, noe som er forskriftmessig anbefalt løsning etter Tek. 2010. Ved eventuell lekkasje/kondens vil vann ikke oppdages og kunne gjøre skjult skade. Det kan imidlertid være annen godkjent løsning med avrenning til toalettsskål, noe som da anbefales dokumentert.

- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befæringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

Badet vurderes å være i brukbar funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier påvist i utsatte soner. Det ble foretatt fuktsøk i utsatte områder med utslag på gulv og nederst på vegger i dusj. Dette er normalt da dusj er i bruk og det må forventes at det ligger fukt/vann igjen i flislimet og fugene, og eventuelt ytterligere undersøkelser er nødvendig for nærmere avklaring. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet og at tilstandsgrad for våtrom vurderes utfra en helhetsvurdering under sanitærinstallasjoner. TG 2 er gitt med tanke på ovennevnte observasjoner av noen ufagmessige avvik, forutsatt at eier tetter ved dør slik at våtrommet blir lekkasjesikkert.

Antatt normal levetid for fliser med nyere tettesjikt 15 - 25 år.

Antatt normal levetid for blandebatteri 10 - 25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, toalett, badekar 20 - 50 år.

Varmtvannsbereder på 120 liter og trykktank fra 2016 iflg. eier, plassert i krypkjeller. Senkepumpe i nytt borehull fra 2004 iflg. tidl. takst/eier.- Eier opplyser om at han har byttet trykktank og VVB og at senkepumpe anses som unødvendig å skifte ut nå. Varmtvannsbereder, trykktank og vannpumpe vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje med tanke på at de skal fungere normalt, men det bemerkes vannpumpens begynnende alder (17 år mot forventet brukstid ca 20 år) og det kan forventes utskiftning i nærmere fremtid. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet og at undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere den eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for levetid. TG er derfor kun enkelt vurdert. TG 2 er gitt med tanke på alder og normal forventet brukstid for vannpumpen.

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, trykktank og vannpumpe, elektrisk 15 - 30 år.

Vann- og avløpsrør til bad er i plast, skjult anlegg, hvor vannrør er av type moderne rør-i-rør system med samlestokk i kjøkkenbenk. Eldre kobberrør som tilførsel til kjøkkenbenk og avløpsrør i plast. Vann fra borehull fra 2002 iht. søknadsdato datert 5.7.2002 i fremskaffet ferdigattest for boring av brønn. Avløp til nytt renseanlegg for vann og kloakk våren 2015 iht. tidligere eier. Det er varmekabel på vannledning og trykktank iht. tidligere takst/eier. VVS i boligen antas å være hovedsakelig fra nyere tid, med noe eldre deler fra kjøkkenbenk og i kjeller.

- Drikkevann med god nok vannkvalitet iflg. eier, men det anbefales ny kvalitetskontroll av borevannet.

- Noe uisolerte kobberrør observert i kjeller, bør frostsikres bedre.

- Det er etablert lekkasjesikring med fuktføler på gulvet og automatisk stengning av stoppekran iflg. eier. Dette for å unngå følgeskader ved en eventuell vannlekkasje. Dette ble et krav i ny bolig etter 2010. Stoppekran antas å være i krypkjeller og det anbefales at eier, som er rørlegger, viser kjøper hvordan dette fungerer.

- Rørsystem i kjeller er av eldre årgang, men alle rør inne i huset er rør-i-rør og nytt våren 2013 iht. tidl. eier. Dagens eier er rørlegger og opplyser om at det ikke er faglig grunn til å skifte de eldre rørene. VVS vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. TG 1 er gitt generelt med tanke på hovedsakelig alder og normalt forventet brukstid iflg. eier som selv er rørlegger.

Forventet levetid for kobberrør/plastrør er 25-50 år.

Sikringsskap plassert i entré utstyrt med eldre skru-hovedsikringer, forøvrig nyere automatsikringer, aut. måler og enkel innholdsfortegnelse.

Innmat sikringsskap fra El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra 2013 iht. tidl. takst/eier. Strømtilførsel til boligen via luftstrekk/nedgravd kabel til.

- Det anbefales ikke å bruke skjøtekontakt som permanent løsning i kjøkkenbenken og i kjeller.

- Nye el-arbeider er utført av kompiselektriker og utbedring av sukkerbit-kobling i stue, manglende deksel, merking av kurser og ordentlig innholdsfortegnelse i sikringsskapet blir utbedret iflg. eier. Det er mye el-ledninger på loftet, som også bør sjekkes av elektriker samtidig.

- Nytt el-anlegg våren 2013, utført av faglært elektriker, skiftet til automatsikringer iht. tidl. eier.

- Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes.

- Det anbefales å etablere komfyrvakt med varmekøler på veggen og automatisk stengning av strømkursen, for å unngå brannskader ved en eventuell overtenning. Dette ble et krav i ny bolig etter 2010.

- Til opplysning ble det fra 1. juli 2010 påbudt å installere overspenningsvern i alle nybygg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å installere dette i boligen. El-anlegg vurderes å være i funksjonell stand, men med noe utbedringsbehov, basert på en visuell befarig.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

TG vurderes ikke for el-anlegg da bruk er avgjørende for tilstanden, som eventuelt må vurderes av en el-fagmann.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 2016. På spørsmål om det forelå samsvarserklæring hadde selger krysset av "nei".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 200 000 ved kjøpekontrakt datert 17.6.21, og overtatt av kjøper den 9.8.21.

Selger tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, og fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5.1 Selskapet svarer for Sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

(...)

6. HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

6.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av Sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

6.2 Dersom sikrede gir garantier eller lovnader eller på annen måte påtar seg ansvar vedrørende tilstand eller egenskaper ved eiendommen eller utførelse av arbeid på eiendommen, så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

6.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over dårlig vannkvalitet, feil ved el-anlegg, varmekabler og spotter på bad, tilstand på avløpsrør, mangelfull utvask, og defekt stekeovn.

Kjøper innhentet en kontrollrapport for el-anlegget datert 26.10.21 som påpekte en rekke feil og avvik, bl.a. utette kabelinnføringer, avvik ved hovedjord, feil ved montering, manglende festing av kabler, etc. Utbedringskostnader ble estimert til kr 150 000 inkl. mva., i tillegg til kr 5 175 inkl. mva. for kontroll.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra V. AS for bygningsmessige arbeider ved utbedring av varmekabler på bad og el-feil på kjøkken på kr 100 625.

Kjøper innhentet deretter en vurdering fra rørlegger hva gjaldt avløpsrørene:

Alle avløpsledninger i kjeller må skiftes ut. Det er ikke avsatt avsatt jordingsmuffe, avløpsrør klosett er lagt av type trekkerør for el rør.

Avløpsrør til kjøkken og dusj er underdimensjonert. Det er benyttet 50 mm avløpsrør med en horisontal lengde på ca 8 meter.

Avløpsvann fra dusj renner sakte ut, som rørkobling er det benyttet 50 mm eksosslange.

Det er videre mangelfull klamring av rør.

Avlufting av avløpsrør eksisterer ikke.

Utskiftning og forbedring av avløpsrør vil ha en kostnad på kr 19 700 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en analyserapport av vannkvaliteten:

Her er det kalk, jern og mangan som er problemet. Det brune du ser innimellom hos dere er nok ikke humus, men jern.

Her trengs et silfilter for å ta partikler, samt et kombinasjonsanlegg som tar jern, mangan og kalk. Kapasiteten på anlegget vil være 1,8 m³/h.

Pris på dette vil ligge på ca. 24 200 eks. mva. og frakt. Dette er inkludert bypass på kombianlegg og 5 stk 25 kg saltsekker. Montering av anlegg avtales med Rørlegger. Kjøp av anlegg gjøres også gjerne gjennom Rørlegger, men prisen på selve anlegget blir det samme for deg om du kjøper av Rørlegger.

Kjøper har vist til at monteringsarbeidene ville komme på ca. kr 10 000. Det ble også fremlagt kvittering for ny stekeovn til kr 4 950.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken:

I de 5 årene vi bodde i huset, har vi ikke pusset opp noe innvendig i fritidsboligen. Bad, elektrisk, kjøkken osv.. var det de forrige eierne som pusset opp. Derfor kan ikke vi vite hva som skjuler seg inne i veggene.

(...)

Min "kompis elektriker" la strøm for meg både i garasje og annekset, men nå har de nye eierne som sagt pusset opp garasjen, så da må de levere sin egen samsvarserklæring på utført arbeid der. I annekset ligger alt av strøm åpent på vegg. Kan ikke skjønne at det må rives. Holder vel og få en elektriker til og se på stikkontakter og koblingspunkt osv? "kompis elektriker" har fagbrev.

Stekeovn fungerte når vi forlot huset.

(...)

Vakum i avløpet hadde ikke vi noen problemer med. Men hvis dette er tilfellet kan en durgoventil (vakumventil) plasseres i krypkjeller på avløp. maks 1 times jobb og 1200,- ca i materialer. Jeg rørlegger selv.

(...)

I de 5 årene vi bodde i huset hadde vi ingen problem med verken vannkvalitet eller pumpesystem. På (adresse) er det både privat borevann og privat avløpsordning/renseanlegg. Renseanlegg for avløp går på serviceavtale med leverandør av systemet. Men det er viktig at kunde sørger for at det ikke kommer fett, våtservietter, bleier osv.. altså ting som ikke skal i avløp kommer i dette renseanlegget. (...) Vannkvalitet sjekket ikke vi når vi bodde der. Vi synes vannet var klart og fint. Vi brukte det som drikkevann. I takstrapport står det klart og tydelig at sist gang vannkvalitet ble sjekket var i 2007.

(...)

Setter opp noen svar under her:

Baderom:

Varmekabler har alltid fungert utmerket når vi bodde der. De skriver i sitt krav først nå at disse ikke fungerer, dette har ikke vært et tema tidligere, Kun at tilkoblingen inne i veggen som var gjort av forrige eier ikke var ihht krav.

Flekker på flisene i dusjen som vist på bilde var der også under befaring, og har alltid vært der. Dette er kalk som kommer fra borehullet og er vanskelig og få bort, hvis det ikke tørkes opp etter hver dusjing.

Vannkvalitet:

Vi viste til siste prøvetaking av vannkvalitet.

Når vi bodde der drakk vi vannet daglig, og var aldri noen problemer for oss.(dette kan bekreftes av venner og familie som var på besøk)

De fleste som har privat borehull hadde aldri fylt opp et stort boblekar eller svømmebasseng med sit borevann. Når det blir brukt så mange liter vann til og fylle så store volum risikerer man og bruke opp kapasiteten i borehullet, (borehullet går tomt for vann) og da får man brunt vann, som vist på bilde. Dette er en brukerfeil.

Utvask:

De sier ifra om at det ikke var grundig nok vasket lang tid etter at de tok over, samt at de hadde vasket dette selv før vi fikk noen mulighet til og ringe vaskefirma og be dem komme og utbedre dette.

EL Anlegg:

Vi har ikke gjort noen form for elektrikerarbeid i fritidsboligen. Kun ordnet innholdsfortegnelse og deksel som de mener at jeg ikke har gjort.

Det vi gjorde av elektrikerarbeid var i anneks. Dette står i takstrapport at var utført av kompis elektriker.

Avløpsrør:

Vi har ikke hatt noen problemer med dette da vi bodde der. Avløpsrør til klosett er av feil farge, ingen betydning for funksjon, har riktig dimensjon.

Det er ikke benyttet eksosslange, men en armert suge/trykkslange. Denne har ok, dimensjon, fall og klamring. Så ingen hensikt i og bytte denne da dette er i en krypkjeller.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt. Selger måtte være kjent med dårlig vannkvalitet ettersom vannet var brunt og ga misfarging på fliser og ved vask, samt at varmekablene var defekte, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre gitt uriktige opplysninger om at feilene på el-anlegget fra 2013 skulle utbedres av selger, og det var uriktig at det ikke var behov for utbedring av gamle avløpsrør, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 314 475, erstatning for fagkyndigkostnader på kr 5 175 og advokatkostnader på kr 95 313, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Når det gjaldt stekeovnen måtte svikten ha oppstått etter risikoens overgang, og hva gjaldt mangelfull utvask og utbedring av avvik som ble opplyst om i salgsoppgaven så falt dette utenfor forsikringsdekningen, jf. avhl. § 2-4 andre ledd og 3-1 andre ledd, og forsikringsvilkårenes pkt. 6.1, 6.2, og 6.3. Selger var ellers ukjent med avvik ved vannkvaliteten, samt feil på el-anlegget og varmekablene, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke fått utført el-arbeider i boligen i sin eiertid, og det var ikke dokumentert at arbeider var utført av ufaglærte, jf. avhl. § 3-8. Kjøper måtte være forberedt på tiltak ved el-anlegget og innvirkningsvilkåret ville dermed ikke være oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selger mente rørleggerens vurdering var feil, og utførelsen var tilstrekkelig ved avløpsrørene. Tatt i betraktning de kvalitative omstendighetene i saken, ville det heller ikke være grunnlag for en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger flere mangler ved en fritidsbolig oppført i 1953, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Det er blant annet fremholdt at det foreligger en kjøpsrettslig mangel grunnet feil ved det elektriske anlegget, samt at utvasken av boligen var mangelfull. Det er vist til at selger opplyste at han ville utbedre eventuelle feil ved det elektriske anlegget. Nemnda er enig med sekretariatet i at disse forholdene er omfattet av unntak i forsikringsavtalens vilkår pkt. 6.1, 6.2 og 6.3, og de gjelder følgelig forhold foretaket ikke svarer for, jf. også fal. § 7-6 fjerde ledd. Det faller utenfor nemndas mandat å vurdere om mangelskravet rettet mot selger personlig kan føre frem.

Nemnda tar etter dette stilling til om selger har misligholdt sin opplysningsplikt om at stekeovnen er defekt, avvik ved vannkvaliteten og svikt i varmekabler med tilhørende feil i det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-7. Det er kjøper som må sannsynliggjøre at selger kjente eller måtte kjenne til de nevnte forholdene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken har selger bestridt kjennskap til de anførte forholdene, herunder kjennskap til avvik ved vannkvaliteten, el-feil og varmekabler, og defekt stekeovn. Vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selgers tilbakemelding er uriktig. Vi har imidlertid forståelse for at det kan synes påfallende at feil ved en bolig oppdages forholdsvis kort tid etter overtakelsen, men dette er ikke ensbetydende med at kjøpers bevisbyrde for at det foreligger en opplysningsmangel er oppfylt. Varmekabler og ovn kan svikte på et tidspunkt, vannkvaliteten kan endres ved en usikker vannkilde som dette, og forhøyde forekomster av mineraler ble det opplyst om ved salget. Kalkutslag i dusjen anses som en naturlig følge av salgsoppgavens opplysninger om forhøyede mineraler, og kan uansett ikke tas til inntekt for at selger var kjent med forhold utover det som faktisk ble kommunisert ved salget. Vi kan heller ikke se at selger kan tillegges kjennskap til øvrige feil som er funnet i boligen, ei heller begrunnet i hans fagkunnskap som rørlegger. En middelbar bevisførsel kan riktignok ha betydning for hvor godt saken opplyses, og det kan ikke utelukkes at vurderingen kan stille seg annerledes ved en muntlig prøving av saken.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Slik saken er opplyst, er nemnda enig i dette og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men kan ikke se at disse kan medføre en

annen vurdering.

Kjøper har også anført at selger, som er faglært rørlegger, ga uriktige opplysninger om at eldre avløpsrør ikke måtte skiftes, jf. avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at det er faglig uenighet mellom selger og rørleggeren som er engasjert av kjøper, om behovet for utskiftning av de aktuelle rørene. Selgers opplysninger, slik de er redegjort for i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, er hans subjektive oppfatning av rørenes tilstand og behovet for utskiftning. Nemnda kan ikke se at kjøper ved fremleggelse av rapporten av 12.12.21 vedrørende avløpsledninger i kjeller, har sannsynliggjort at det er slike feil ved avløpsrørene som tilsier at det foreligger et utbedringsbehov som står i kontrast til de opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Det vises i denne forbindelse til at den fremlagte rapporten er kort og konsterende uten at standpunktene underbygges i nevneverdig grad. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at *"vi ikke kan finne det dokumentert at opplysningen som ble gitt i tidligere takst om faglærte el-arbeider i 2013 er uriktig videreformidlet til kjøper"*. Slik saken er dokumentert, finner nemnda det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Vi finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på det anførte prosentvise avviket målt opp mot kjøpesummen, da vi ikke kan se at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt i denne saken.

I vurderingen har vi særlig vektlagt det samlede opplysningsbildet kjøper ble forelagt i forkant av salget. I salgsoppgaven ble det opplyst om privat borevann og at det ikke var gjort målinger av kvaliteten siden 2007, og at det ved siste måling ble påvist høye forekomster av mineraler. Borevann er en usikker vannkilde i seg selv og av den grunn måtte kjøper ta høyde for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger. Se til sml. FinKN 2020-791, FinKN 2018-952 og FinKN 2018-876. I tillegg ble kjøper opplyst om at nye målinger var anbefalt, noe som tilsa at nye resultater kunne gjøre tiltak nødvendig. Det kan også stilles spørsmål ved om kjøpers etterfølgende bruk og vedlikehold av anlegget har hatt betydning for de problemene som nå oppleves. Vi går imidlertid ikke nærmere inn på dette.

Ellers måtte kjøper være forberedt på et el-anlegg med en rekke risikopplysninger om utførelsen, anbefaling om kontroll som senere kan fordre et utbedringsbehov, samt mangelfull dokumentasjon. Det samlede opplysningsbildet kan ikke nødvendigvis tas til inntekt for at kjøper kunne ha berettigede forventninger om at hele installasjonen var ny. Det vises i den sammenheng til opplysninger om eldre skrusikringer, samt en uklar ordlyd som kan gjelde enten automatsikringer eller at anlegget "hovedsakelig" var nytt. Uansett innebærer dette en usikkerhet, særlig tatt i betraktning at opplysningene ikke kan verifiseres av selger siden de stammer fra tidligere eiers salgsoppgave. Alle forhold tatt i betraktning, måtte kjøper påregne at tiltak ved el-anlegget kunne bli nødvendig på kort sikt.

Når det kommer til defekte varmekabler og spotter så medfører en utbedring større tiltak på baderommet. Badet rommet ble markedsført med en rekke risikopplysninger som også gjorde at kjøper ikke kunne utelukke at arbeider ville bli nødvendig. Avløpsrørene var eldre og uavhengig av partenes faglige uenighet så vil en oppgradering grunnet alder heller ikke tale i retning av at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Etter en samlet vurdering kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda er enig i det og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. 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

Foretaket gis medhold.

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