

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-327

4.5.2023

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

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

Feil ved el-anlegg og fuktskade – opplyst om faglært og ufaglært arbeid – uenighet om utbedringsmetode – selgers kontrollansvar – avhl. § 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.20. Ved salget ble det opplyst at boligen jevnt over holdt en meget bra standard, at stuen var utbygget i 1979, og at selger selv hadde lagt takplater over eldre shingel på tilbygget av kosmetiske hensyn i 2005. Videre ble det opplyst om noen oppgraderinger av el-anlegget i selgers eiertid, og selger krysset av for at arbeidet på *"el-anlegget og andre installasjoner"* var utført av *"faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget, men oppga at deler av anlegget var dokumentert. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere til dels alvorlige feil ved el-anlegget, både ved nyere og eldre installasjoner. Videre ble det oppdaget fuktskader i tilbygget. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at forholdene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Det var videre uenighet mellom de fagkyndige om rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 363 828, krav om erstatning kr 114 750, forsinkelsesrente fra én måned etter 29.2.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-9 andre punktum:

- Ufaglært arbeid og avvik ved el-anlegg
- Fukt- og råteskader

Eneboligen i Nord-Norge ble oppført i 1962.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Eneboligen fremstår som smakfull og moderne, og holder jevnt over meget bra standard.

1979 Utbygg stue

1997 Garasje

1998 Oppusset gang, trapperom, bad i 1. og 2. Etg.

2005 Lagt takplater over "shingel" på tilbygg stue. Ingen problemer med taket som lå der. Kun gjort av kosmetiske hensyn.

2009 Betydelig oppussing av stue, kjøkken, hovedsoverom, soverom

2009 Nye el-kurser i store deler av første etasje, stue/kjøkken

2009 Nytt kjøkken fra Sigdal

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

Bolig omhandler en frittliggende enebolig. Boligen ble oppført i 1962 og har arealer fordelt over to etasjer, samt kjeller. Boligen har en tilbygget stue og huset er generelt vedlikeholdt på de fleste overflater. Yttertak er skiftet ut for noen år siden. Stuen er pusset opp i 2010 med gipsvegger på vegger og tak, listefritt. Nyere kjøkken og de fleste vinduer er skiftet ut. Nyere flislagte bad. Kjelleren er innredet med bad, kjøkken, soverom og bod. To rom er benyttet til utleie.

Standard:

Nytt kjøkken fra Sigdal etablert tilbaketrasket i stuen. (...) Benkeplaten er i sort granitt utførelse med nedfelt vask i stål og en bred nedfelt komfyrtopp med induksjons funksjon. Integrert oppvaskmaskin og steikeovn og mikrobølgeovn i høyskap. Kombinert vanntilkoblet kjøleskap.

Stuen er pusset opp og har en nyere element peisovn med lukket innsats og med hvitmalt brannmur.

Oppvarming:

Gulvvarme i yttergang og på bad. Elektrisk oppvarming og ildsted i stuen.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Separate avtrekk. Åpningsbare vinduer.

Annet:

Spotter i tak.

Taktekking og membraner

Tak tekket med metallplater.

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er oppgradert de siste årene. Nye kurser i forbindelse med etablering av kjøkken og oppussing av stuen. Samsvarserklæring finnes på alt el-arbeid som er utført de siste årene. Det er et lite definert gulvfelt uten gulvvarme ved vindu på badet i 1. etasje.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en El-sjekk fra uhildet El-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 2530 år.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2002. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp og råteskader i boligen, og på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, tak og fasade. Selger besvarte videre følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. Ved innflytting var det fuktmerke i tak på bad 2. etg."

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

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Tak i bad 2. etg ble åpnet i 2010. Muligens kondens i sjakt. Stått åpent i mange år uten tegn til vanninntrengning. Lukket, isolert og lagt nytt tak for litt siden. Snekker B. har inspisert takhatt og utløp for kloakklufting uten å finne feil."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Byttet ut deler av bordkledning i 2009. Byttet "vannbord" over tilbygg stue i 2020. Lagt takplater over "shingel" på tilbygg stue i 2005. Ingen problemer med taket som lå, ble gjort av kosmetiske hensyn."

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

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "(firma B.I.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2010: Nye kurser ifm oppussing."

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

Svar: "Nei. For deler av anlegget (endringer 2007) er arbeidet dokumentert."

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

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.20.

Kjøper reklamerte til selger den 21.10.20 over fukt i stuedelen på utbygget, og på avvik ved el-anlegget. Avvikene på el-anlegget ble avdekket etter at det lokale el-tilsynet ved firma N. utførte kontroll på anlegget, og det ble i den forbindelse fremlagt rapport og varsel om vedtak datert 2.10.20.

Kjøper engasjerte deretter snekker, maler og elektrikerfirma for en felles befaring for å avklare nødvendige utbedringsarbeider. I rapport fra elektrikerfirma H. datert 17.12.20 fremgikk:

Dokumentasjon på installasjon utført etter 1999

Det mangler vesentlig dokumentasjon for varmekabler, innfelt belysning og måleprotokoll fra sluttkontroll

Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand

Installasjonen bar preg av dårlig vedlikehold og dårlig fagmessig arbeid. Føsteintrykket er bra, men når man begynner å åpne installasjonen dukker det frem dårlige/feil valg av løsninger som kan få konsekvenser hvis deler av veggene må rives. Det foreligger en tilsynsrapport med mange av de samme avvikene. Kunde har selv bestilt F. Elsikkerhet.

I rapporten var det omtalt 36 avvik ved el-anlegget, hvorav 31 var kategorisert som "*Alvorlige avvik (utbedres innen 3mnd)*". De enkelte avvikene besto både av konkrete feil, og avvik i form av manglende dokumentasjon. Avvikene befant seg bl.a. på bad, kjøkken, stue, soverom, i trappegang, kjelleren og sikringsskapet. Det ble videre avdekket avvik ved el-anlegget i garasjen.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at de ikke var klar over avvik og mangler på anlegget som det her reklameres over. Selger viser til at deler av el-anlegget er oppdatert i forbindelse med oppussing i 2008/2009. Dette gjelder kurser på kjøkken og stue samt hovedsoverom i 2. etg. Dette arbeidet ble utført av (firma B.I.), og det ligger samsvarserklæring for dette arbeidet i sikringsskapet. (...)

Selger har bemerket at flere dimmere derimot ble byttet etter at (firma B.I.) monterte de opprinnelige, og at dette ble gjort på egeninnstas. Dimmere kun ble erstattet, og det ble ikke gjort noen øvrige endringer.

Øvrige kurser i huset er ifølge selger uendret i deres eiertid, og dette gjelder også store deler av det øvrige på anlegget.

Hva gjelder dokumentasjon på varmekabler bad 1. og 2. etasje viser selger at dette ikke er noe de har kjennskap til da det ikke vært noen endring på disse i selgers eiertid. Selger har heller ikke kjennskap til når dette ble installert/bygget. Det vises til at det i salgsdokumentene ikke er gitt noen opplysninger om arbeid på bad, annet en utbedring av himling tak pga. fuktmerker.

Etter nærmere korrespondanse mellom partene innhentet kjøper en ny reklamasjonsrapport over avvik ved el-anlegget fra elektriker S. datert 9.1.22:

Konklusjon - overordnet faglig vurdering

Installasjonen inneholder en rekke forskriftsstridige forhold og deriblant løsninger som utgjør mulig fare for liv, helse og materielle verdier. Dette er spesielt downlightinstallasjonen og en taklampe i andre etasje som

anses å utgjøre potensiell brannfare.

Følgende fysiske avvik på anlegget kan nevnes:

- Koblingspunkter direkte mot trevirke.
- Skade på kabler.
- Utett sikringsskap, dvs. manglende branntetting.
- Koblingspunkter plassert utilgjengelig flere steder.
- Graverende feilmontering av downlight.
- Stikkontakt med manglende jordingsforbindelse.
- Ytre kappe på ledninger avsluttet inne i bygningskonstruksjonen.
- Løs tilkobling (som ble utbedret/festet på befaring).
- Sikringsskap med manglende dør.
- Feil bruk av PN-ledninger.
- Manglende utjevning av avløpssystem.
- Manglende bruk av utføringsringer.
- Ledninger i klem i stikkontakt

Anlegget anses å være i strid med FEL § 9, 10, 12, 13, 16, 17, 21, 22, 28, 34, 35 og 36, samt TLS § 2

Det må sørges for en forsvarlig og helhetlig utbedring av feil og mangler ved det elektriske anlegget i boligen. Flere av disse er av en slik karakter at de bør utbedres så snart som mulig.

Det vises til den komplette avvikslisten for utfyllende kommentarer omkring de enkelte avvik.

7 Prisestimat

Sum inkl. mva: 195 125

I rapporten var 41 avvik beskrevet og vurdert.

Kjøper fremla videre e-post fra elektrikerfirma H. datert 9.3.22:

Av arbeider som er utført på faktura nr. 93816 mener vi følgende er oppretting av alvorlige feil og mangler:

- 6 Arbeidstimer
- 2 stk jordfeilautomater

Dette utgjør totalt 5696,98,- eks.mva

Denne utbedringen omfatter disse punktene i tredjeparts vurderingen utført av (firma W):

- Punkt 13
- Punkt 15
- Samt splitting av overbelastet kurs som ikke står i rapporten.

Kjøper hadde videre flere fagkyndige på befaring i boligen, uten at disse etter det opplyste klarte å avdekke fukt- og råteskader i boligen. Først da byggmester A. var på befaring ble skaden og årsaken oppdaget og dokumentert, og fra notat datert 29.6.22 hitsettes:

Utslag på fuktmålinger i overgang tak/vegg stue.

Overgangen fra der hovedtaket kommer ned over taket på utbygget er på utsiden feil bygget opp.

Det er ikke etablert kilrenne for ordentlig avrenning og det er åpent inn på undertaket i hjørnet under kassen. Det er heller ikke etablert en kilrenne-skuff på noen av sidene som avslutning på kilrennen. Se bilder

Over balkongdøren, nederst på tak/vegg beslaget på utbygget er det et hull som leder vann rett ut i det kritiske punktet ytterst på takfoten. Man kan se rett inn på veggen. Se bilder

Kjøper fremla tilbud fra byggmester A. datert 12.8.22 for utbedring av tak og stubbloft til kr 100 868 inkl. mva.

Foretaket engasjerte firma O. for en vurdering av saken, som utarbeidet et notat datert 22.2.21:

5. Konklusjon

Basert på fremlagt dokumentasjon og telefonsamtaler med sakkyndige kan vi ikke se at det er grunnlag for å rive vegger i stue. Det er ingen som per dags dato kan bekrefte eller avkrefte om kablene der har korrekt tverrsnitt. Er kablene i stue 2,5 mm², kan det gjøres lokale utbedringer med strekkavlastere i hver ende uten at veggene blir berørt.

Det bør innhentes/utarbeides et detaljert pristilbud på utbedring av de påviste avvik.

Vi kan ikke vurdere kostnader som knytter seg til antagelser. Der hvor det er installasjon/utstyr som er fysisk feil/ødelagt bør man beskrive utbedringsmetode og kostnad.

Firma O. utarbeidet deretter en rapport etter befaring av boligen den 15.6.21:

Konklusjon

Rapporten fra (firma H). fremstår som meget grundig.

Uenigheten kan i korte trekk oppsummeres med tolkning av regelverket og installasjonsmetoder som (firma H) ikke foretrekker når dem selv installerer.

Den største uenigheten baserer seg på om PFXP-kabel er lovlig installert i vegg. Her har DSB uttalt seg i bladet "Elsikkerhet" at dette ikke er å foretrekke, men kan fremdeles installeres under visse forutsetninger.

Dette dreier seg om skadelig strekk av kabler.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 10 beskriver NEK400 som en preakseptert metode for å tilfredsstille forskriften. NEK400 beskriver installasjonsmetoden som tilfredsstillende.

Denne installasjonsmetoden er ofte brukt ifm. oppussing og modernisering av eldre bygg med overgang fra åpent til skjult anlegg.

Undertegnende har priset avvik som åpenbart var synlig på visning, men kommentert dette under hvert avvik.

Kostnadsestimat/kalkyle

Basert på avdekkede avvik med løsningsforslag som i etterfølgende rapport, takseres kostnad for lukking av alle avvik til kr. 75000,- eks mva.

Vi har i tillegg til vårt estimat hentet inn tilbud på utbedring basert på avdekkende avvik med løsningsforslag fra vår rapport.

Dette tilbudet er fra (firma H.), de samme som har utarbeidet rapporten vi har tatt utgangspunkt i.

Dette betyr at dette tilbudet erstatter (firma H.) sin første rapport.

Tilstede på befaring:

Dato: 15.06.21

(Huseier, Utførende kontrollør for firma H., Eltakstmann R.)

Det ble i den forbindelse også fremlagt et tilbud datert 6.8.21 fra firma H. for utbedring av el-anlegget til totalt kr 117 969 inkl. mva.:

Etter gjennomgang med eltakst-mann 15.06.21, gir vi tilbud på utbedring etter brannforebyggende kontroll, basert på konkluderende verifikasjonsrapport fra (firma O.).

Vi har tatt med kostnader for gjennomgang med takstmann 15.06.21, gjennomgang av rapport, og prising, 03.08.21, og tidligere saksbehandling av saken, som var tatt med i rapport nr 2 fra oss.

Vi har i stor grad forholdt oss til prisene i verifikasjonsrapporten, dog med en justering på avvik 4362.018, da det er en downlight mer enn det som kom frem i vår rapport, og at prisen var noe lav i verifikasjonsrapporten. Dimmer må også sannsynligvis byttes i tillegg.

Firma O. utarbeidet deretter en detaljert oversikt over forskjellen mellom deres og firma H. sine beregninger.

Det ble videre fremlagt samsvarserklæring fra 2009, for *"nytt elektrisk anlegg stue og kjøkken"* og *"Stikk og downlights 2. etg"*.

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Selger har opplyst til selskapet de ikke er kjent med avvik på el-anlegget og råteskade som det her reklameres over.

Det vises til at det kun er deler el-anlegget som er opplyst oppdatert i forbindelse med oppussing i 2007-2009. Dette gjelder hovedsakelig kurser til kjøkken og stue, samt hovedsoverom i 2. etg. Dette arbeidet ble ifølge selger utført av (firma B.I.), og det ligger samsvarserklæring for dette arbeidet i sikringsskapet.

(...)

Hva gjelder øvrig kurser og deler av el-anlegget i boligen er dette uendret i selger eiertid, og dette gjelder også store deler av det øvrige på anlegget.

Særlig hva gjelder downlights har selger opplyst at det på ingen måte medfører riktighet at det er montert eller byttet downlights ved egeninnsats eller av ufaglært i deres eiertid. Ifølge selger er det er kun faglærte som har utført arbeid med stikkontakter, kabling og downlights som er nevnt.

(...)

Selger bestrider videre at det ble nevnt noe om andre mangler på det elektriske anlegget av elektriker som skulle tilsi at de var kjent med noen problemer eller avvik. Ifølge selger ble det ikke påvist eller nevnt noe slikt i forbindelse med oppussing og el-arbeid utført av firma. (...)

Selger har videre bemerket at kjøper kjøpte boligen usett, og dermed ikke besiktiget boligen før kjøpet. Kjøper har heller ikke stilt noen spørsmål om utført arbeid på anlegget el.

Hva gjelder fukt i stuen har selger opplyst dette er noe de aldri har hatt mistanke. Selger har aldri opplevd noe som skulle vekke mistanke om dette, verken lukt eller synlige skader. Dette kan også bevitnes at megler.

(...)

Kjøper fremla deretter et nytt notat fra elektriker S. datert 7.3.23, hvor det ble redegjort nærmere for nødvendige utbedringer, og kostnadene for el-anlegget ble oppjustert til kr 212 607 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger kjente eller måtte ha kjent til ufaglært arbeid på el-anlegget, og hadde erkjent å ha utført noe arbeid ved egeninnsats uten at det ble opplyst om dette ved salget. Det forelå uansett en vesentlig mangel, og det ble vist til at kjøper i lys av opplysningsbildet ved salget hadde forventninger om at det var gjort omfattende oppgraderinger på el-anlegget i boligens stue og kjøkken i 2009. Kjøper hadde en berettiget forventning om at arbeid på el-anlegget var gjort av noen med tilstrekkelig kompetanse, og det var dermed upåregnelig med ufagmessig utførelse. Det var heller ikke påregnelig med fuktskader i stuen. Det var avdekket feil på el-anlegget både ved arbeid utført av faglærte og ufaglærte, og flere av feilene utgjorde en fare for liv og helse med omgående utbedringsbehov. Boligens alder var ikke av avgjørende betydning i saken, jf. FinKN 2018-315. De totale utbedrings- og takseringskostnadene tilsvarte 5,54 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 363 828, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 114 750, jf. avhl. § 4-14. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter fra én måned etter kravet ble fremsatt den 29.2.21.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste i hovedsak til at selger ikke hadde kjent til avvik ved el-anlegg eller fukt på stuen, og hadde lojalt opplyst om kjente forhold ved salget. Videre måtte kjøper akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og avvikene utgjorde dermed ikke en vesentlig mangel. Foretaket har bestridt at en generell prisstigning kunne ha betydning for den kvantitative mangelsvurderingen. Det kvantitative avviket var lavt, og enkelte av utbedringsarbeidene måtte anses som påregnelige som følge av boligens alder. Vedrørende el-anlegget ble det opplyst at det var utført arbeid både av faglærte og ved egeninnsats, samt at det kun forelå dokumentasjon på deler av anlegget. Flere av avvikene gjaldt komponenter det ikke var opplyst å ha blitt gjort noe med siden byggeåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom slik saken var dokumentert til at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt hos selger, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet etter en helhetsvurdering til at forholdene ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. lagt vekt på at rimeligste utbedringsmetode for feilene ved el-anlegget angitt av firma O./firma H. ikke synes bestridt av kjøper. Nemnda viser til at kjøper i brev av 10.3.23 har tilbakevist dette og samtidig har innhentet nye uttalelser fra elektriker S. Nemnda mener elektriker S. på en grundig og overbevisende har gjennomgått de enkelte avvikene og konkret begrunnet hvorfor tiltakene foreslått av firma O./firma H. enten ikke kan anbefales eller ikke er forskriftsmessige. Nemnda kan videre ikke se at foretaket i sine brev av 16.3.23 eller 27.3.23 har kommentert den nye uttalelsen fra elektriker S., utover å kort henvise til tidligere rapport fra firma O./firma H.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og under vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen må nemnda basere seg på hva som er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode på avgjørelsestidspunktet. Nemnda har derfor kommet til at elektriker S. sin seneste vurdering må legges til grunn, og det tas utgangspunkt i hans prisestimat på kr 212 607 for utbedring av de 41 avvikene ved el-anlegget.

Rent kvalitativt er flere av feilene ved el-anlegget alvorlige, og i det alt vesentlige også upåregnelige. Det vises her til sekretariatets omtale av dette momentet, samt FinKN 2018-315 og FinKN 2018-185. Boligen ble markedsført å holde *"jevnt over meget bra standard"*, og under *"Elkraft, generelt"* i verditaksten fremgikk følgende:

Det elektriske anlegget er oppgradert de siste årene. Nye kurser i forbindelse med etablering av kjøkken og oppussing av stuen. Samsvarserklæring finnes på alt el-arbeid som er utført de siste årene.

Når nemnda i tillegg tar i betraktning råteskaden i tak og stubbloft, som også var upåregnelige, har nemnda kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum samlet sett må anses oppfylt.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, tas det som nevnt utgangspunkt i elektriker S. sitt estimat og tilbudet fra byggmester A.

For så vidt gjelder el-anlegget har elektriker S. uttalt at hans estimat må økes i tråd med konsumprisindeksen. Nemnda legger derfor det oppjusterte beløpet på kr 212 607 til grunn som sannsynliggjort.

Når det gjelder taket, har kjøper i sin begrunnelse for et noe høyere beløp (kr 102 511) enn det byggmester A. la til grunn i sitt pristilbud (kr 100 868) henvist til SSB sin indeks for endringer i byggekostnader. Etter nemndspraksis skal det normalt fremlegges et pristilbud eller en fagkyndiguttalelse som underbygger en økning i prisene, jf. FinKN 2023-243, FinKN 2021-1101, og FinKN 2021-847. Foretaket har imidlertid ikke bestridt eller kommentert økningen, og i lys av at den også er temmelig beskjeden, finner nemnda etter omstendighetene å legge den til grunn som sannsynliggjort.

Basert på at kjøper får fornyet tak som ved kjøpet var fra byggeåret, må det gjøres et levetidsfradrag. Stubbloft har antatt lang forventet levetid, og yttertak er også en bygningsdel med lang forventet levetid. Tilbygget er fra 1979, men det ble lagt nytt yttertak i 2005 oppå det gamle. Selger opplyste: *"Ingen problemer med taket som lå, ble gjort av kosmetiske hensyn."* Nemnda

finner etter en skjønnsmessig vurdering at et fradrag på om lag 50 % er passende.

For el-anlegget er spørsmålet om fradrag for forlenget levetid/standardheving mer krevende. Det springende punktet er hva kjøper kunne forvente ut fra salgsdokumentene av de ulike delene ved el-anlegget. Foretaket har om kjøpers forventning til el-anlegget anført følgende i brev av 16.3.23:

Det bemerkes igjen at kun noen av avdekkede avvik på el-anlegget relaterer seg til komponenter som kjøper kan ha hatt forventning om at er oppgradert de senere årene, sett hen til opplysningene gitt ved salget. I Elkontroll/rapport fra periodisk kontroll fra (firma H.) gjelder blant annet avvik 20-40 komponenter som ikke er opplyst gjort noe med siden byggeår. Dette er for alt tilfelle forhold som kjøper har overtatt risikoen for.

Kjøper har imidlertid i brev av 24.3.23 vist til følgende:

Forutsatt at de nevnte avvikene er de samme som avvik nr. 20-40 i (elektriker S.) sin rapport, er Kjøper ikke uenig i at avvik nr.20-37 og avvik 40 i all hovedsak gjelder komponenter ved el-anlegget som ikke var oppgradert i nyere tid. Utbedringskostnadene for de nevnte avvikene utgjør iht. (elektriker S.) rapport derimot kun kr. 21 300,- eks. mva./kr. 26 625,- inkl. mva., totalt 13,1 % av de totale utbedringskostnadene (eks. prisstigning) for avvik ved el-anlegget. De øvrige avvikene, som i aller høyeste grad knytter seg til komponenter ved el-anlegget som var oppgradert i nyere tid, utgjør på sin side totalt 86,1 % av de totale utbedringskostnadene (eks. prisstigning) for avvik ved el-anlegget.

Vurderingen av fradraget må nødvendigvis bli noe skjønnsmessig, bl.a. fordi forventningsvurderingen både må bygge på at el-anlegget på flere punkter ble betegnet som nyere og fagmessig, samtidig som det i egenerklæringsskjemaet ble krysset av for at noe av arbeidene var gjort ved *"ufaglært/egeninnsats/dugnad"*. Foretaket har likevel ikke konkret imøtegått kjøpers anførsel om at kun om lag 13 % av anlegget ikke er oppgradert i nyere tid. Nemnda finner etter en samlet vurdering at fradraget dermed kan ta utgangspunkt i dette.

For tak og el-anlegg blir da prisavslaget om lag kr 235 000. Sakkyndigkostnadene utgjør kr 43 460, og tas inn i utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd. Samlet prisavslag fastsettes etter dette til kr 280 000.

Kjøper har videre krevd erstattet utgift til advokat, jf. avhl. § 4-14. Det er ikke opplyst at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og nemnda legger derfor til grunn at så ikke er tilfellet. Spørsmålet blir da om manglene må anses å ligge innenfor selgers kontrollansvar. Dette må vurderes konkret, jf. bl.a. HR-2022-192-A avs. 72:

Det avgjørende er om årsaken ligger innenfor det selgeren – etter en objektiv vurdering – kunne kontrollere eller påvirke gjennom planlegging, styring og kontroll med virksomheten. Foreligger det handlingsalternativer for selger som ville ha forhindret årsaken til mangelen, ligger årsaken normalt innenfor selgers kontroll, med mindre årsaken skyldes ekstraordinære forhold. Det er ikke avgjørende om selgeren har opptrådt aktsomt.

Råteskadene i tak og stubbloft skyldes ifølge byggmester A. en konstruksjonsfeil fra byggeåret. Skjulte mangler oppstått under tidligere salgsledd vil normalt ikke ligge innenfor selgers kontrollsfære. Dette kan imidlertid stille seg annerledes dersom selger eller selgers medhjelper kunne ha avdekket dette. På den ene siden kan det hevdes at fuktproblematikken var mulig å avdekke for takstmannen i forbindelse med salget. På den andre siden ble det kun utarbeidet en verditakst, og ingen grundig rapport etter ny forskrift til avhendingslova (i kraft 1.1.22). Foretaket har videre i klagesvaret vist til at kjøper måtte foreta adskillige undersøkelser før fuktproblematikken ble avdekket. Etter en samlet vurdering finner nemnda at råteskaden må anses å ligge utenfor selgers kontroll.

Avvikene ved el-anlegget har derimot i stor grad oppstått i selgers eiertid. Nemnda viser til det som er angitt over om at kun ca. 13% av avvikene kan henføres til anlegg/arbeider hos tidligere eier.

Selve erstatningskravet er angitt til kr 114 750 inkl. mva., og det er i nemndsansmodningen vist til følgende:

Det har påløpt totalt 51 timer til juridisk bistand i saken fra og med 22.01.2021 og frem til og med innsending av ansmodningen om nemndsbehandling, som blant annet inkluderer utarbeidelse av flere brev med krav til Selskapet, korrespondanse med Selskapet og klient, klage til Finansklagenemnda, gjennomgang av tilsvar og avgjørelse fra sekretariatet, kontakt med sakkyndig takstmann og ansmodning om nemndsbehandling. Med en timespris på 1800 eks. mva. utgjør kostnadene til juridisk bistand totalt kr. 114 750,- inkl. mva.

Foretaket har i brev av 20.4.23 kort vist til at timebruken må anses høy.

Etter nemndas praksis skal utgifter til advokat etter avhl. § 4-14 normalt utmåles med utgangspunkt i tvistelovens regler om rimelige og nødvendige sakskostnader. Denne praksis må ses i sammenheng med kjøpers tapsbegrensningsplikt etter avhl. § 7-2 første ledd. Nemnda har funnet vurderingen noe vanskelig, all den tid foretaket ikke har kommentert erstatningskravet ut over å vise til at timeforbruket må anses høyt. Nemnda viser dog til at selgersiden under hele tvisten har vært representert av en profesjonell part (Claims Link) og også fastholdt sine avslag. Dette, samt krevende tekniske vurderinger for el-anlegget og diskusjoner mellom de sakkyndige på dette punktet, har utvilsomt nødvendiggjort bruk av advokat over en viss tid. Kjøper har videre nådd frem med sin nemndsansmodning. Selv om timeforbruket fremstår noe høyt, finner nemnda å kunne legge det til grunn som sannsynliggjort.

Hensyntatt at erstatningen må utmåles forholdsmessig ut fra hva som ligger innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14, finner nemnda at erstatningen etter dette passende kan settes til kr 60 000.

Forsinkelsesrente er krevd fra påkravstidspunktet 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).