

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-393

26.5.2023

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

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg, ventilasjon, skadet parkett – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 4-12.

En leilighet oppført i 1991 ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.2.22. Ved salget ble det opplyst at kursfortegnelsen i sikringsskapet var mangelfull, og at det ikke forelå samsvarserklæring for el-anlegget. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at arbeid på *"el-anlegg eller andre installasjoner"* var utført av *"faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*, og selger oppga at et firma hadde flyttet varmtvannstanken i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Selger beskrev at hun ikke husket hvilket firma dette var. Videre krysset takstmannen av *"ja"* på spørsmål om avtrekk over komfyr virket, og det ble opplyst om oppgradering av gulvene i 2015. Etter overtakelsen avdekket kjøper et større hakk i gulvet, at ventilatoren på kjøkkenet var defekt, samt feil og ufaglært arbeid på el-anlegget. Foretaket avslo kjøpers krav bl.a. under henvisning til risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at feil ved el-anlegg og ventilasjon utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket til sammen kr 61 876.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7:

- Ufaglært arbeid på el-anlegget
- Skade på laminatgulv
- Avvik ved kjøkkenventilator

Den aktuelle leiligheten ble oppført i 1991.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

En nydelig endeleilighet (...). Boligen har en god planløsning og holder en gjennomgående flott standard, her kan man flytte rett inn og bo godt!

Modernisering og påkostninger

- Nytt kjøkken 2016.
- Oppgradert alle gulv ca. 2015.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann F., hvor det fremgikk følgende:

Befaringsdato: 11.01.2022

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og entré. Laminat i øvrige rom.

13 KJØKKEN - TG 1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin: Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over komfyr: Ja

Vurdering og beskrivelse

Villavent mekanisk avtrekk.

Totalvurdering av kjøkken

(...) Kjøkken fremstår i normalt god stand.

18 ELEKTRISK

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kontroll av sikringsskap: Automatsikring

Type anlegg: Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Nei

Kommentarer

Kun beskrivelse av 7 kurser. Mangler oversikt over øvrige punkter.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Beskrivelse av elektrisk anlegg

- 7 kurser

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Tiltak: Ja

Kommentarer

Anbefaler at det lages ny oversikt over innmat i sikringsskap.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2013. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende". Videre besvarte selger følgende spørsmål:

11. 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"

Beskrivelse: "I forbindelse med oppgradering av kjøkken, ble varmtvannstaken flyttet fra kjøkken til skap i gang. Ble gjort av et firma, men husker ikke hvem"

Arbeid utført av: "Usikker"

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

Svar: "Nei"

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

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.2.22, og overtatt av kjøper den 2.3.22. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld på kr 99 752.

Ifølge kjøper avdekket hun etter overtakelsen et hull/hakk i laminatgulvet, og sendte i den forbindelse SMS til selger, og spurte om selger var kjent med forholdet. Selger svarte *"det husker jeg ikke"*.

I forbindelse med skifte av gulv ble gulvlistene fjernet, og snekkeren avdekket da flere skjøteledninger under kjøkkenbenken. Kjøper tok deretter kontakt med en elektriker som avdekket flere feil ved el-anlegget. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 14.3.22.

Kjøper engasjerte deretter elektrofirma L. for en gjennomgang av det elektriske anlegget, og fra rapporten hitsettes:

Kontrollert dato: 18.03.2022 – 21.03.2022

Konklusjon

Under el-kontroll av leilighet ble det avdekket mange feil og mangler gjennom visuell og stikkprøvekontroll. Det er funnet utstyr av nyere dato installert i anlegget som ikke er dokumentert. Ved hjelp av datomerking av utstyr er det funne følgende endringer i installasjonen og det mangler dokumentasjon:

- Endringer på kjøkken
- Flyttet VVB fra kjøkken til gang
- Installert varmekabler i stue (2008)
- Stikkontakter, USB-lader og bryterpanel i gang er nylig installert
- Bryter og stikkontakt er byttet på soverom nærmest stue
- Varmekabler i vindfang
- Varmekabel stue. I sikringsskapet lå det en lapp som beskriver at varmekabel i stue er installert i 2008.

I rapporten var de enkelte avvikene beskrevet, herunder bl.a. manglende dokumentasjon, feil ved komponenter montert i selgers eiertid, avvik ved varmtvannsberederen, og bruk av skjøteledninger på kjøkkenet. Elektrofirma L. ga et tilbud datert 28.3.22 for utbedring av el-anlegget til totalt kr 45 125 inkl. mva.

Ifølge kjøper ble det ved den første elektrikerens befaring også avdekket at ventilatoren på kjøkkenet var defekt, og vaktmesteren i borettslaget skal ha uttalt at viften skulle stå på hele tiden for å sikre nødvendig ventilasjon i bygget. Kjøper innhentet i den forbindelse et tilbud fra F. AS datert 29.3.22 på montering av ny kjøkkenhette til kr 8 625 inkl. mva.

Kjøper fremla også en kvittering for innkjøp av materialer til nytt gulv på kr 8 123 inkl. mva.

Videre ble det fremlagt tilleggsuttalelse fra elektrofirma L. datert 11.11.22:

I rapporten (elektrofirma L.) har laget ble det avdekket feil satt til TG2. Viktig avvik. Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhet sog forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.

Punktene som f.eks. 314.001, 314.002 og 314.003 er avvik som uten problem kunne blitt satt til TG3. Etter en kontroll av stikkontakt og skjøteledning ble de satt til TG2 da det ikke var tegn til varmgang på Skjøteledningene. Vi informerte muntlig og i rapporten om at det MÅ settes opp en egen stikkontakt for utstyret og refererer til både lovverk og DSB sitt eget nyhetsblad Elsikkerhet der det opplyses om farene ved bruk av skjøteledning. Dette var viktige avvik som måtte utbedres, men etter å ha informert, gjennomgått avviket- og laget en utbedrings plan med eier av anlegget, valgte vi å ikke ta strømmen til anleggsdelen og stenge av kursen.

Det er viktig å se hva som faktisk står i beskrivelsen av avviket i rapporten og ikke bare TGgraden. Avvik i elektriske installasjoner må utbedres for å opprettholde minimumskriteriene satt i FEL for personsikkerheten i elektriske anlegg. Om ikke avvik i elektriske installasjoner utbedres kan konsekvensen av dette bli fatale.

Styreleder i borettslaget bekreftet i e-post av 10.11.22 at kjøkkenventilator var defekt dagen etter overtakelsen.

Foretaket fremla e-post datert 24.10.22 fra takstmann F. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, hvor takstmannens kommentarer tilknyttet befaringen av el-anlegget før salget fremgikk. Takstmann F. bemerket bl.a. at det kun var foretatt en forenklet vurdering av el-anlegget.

Foretaket forklarte videre følgende om selgers kunnskap:

Selger opplyste til selskapet at arbeid ved el-anlegg er utført av både faglært og ufaglært.

Selger opplyser at ventilatoren var koblet ut av stikkontakten i forbindelse med nedvask. På overtakelse ble ventilatoren koblet inn, og den virket. Det var utsug både på kjøkkenet og badet. Kjøper bemerket muntlig at ventilatoren kunne vært vasket bedre, men både utsug og lys virket.

Selger opplyste videre at kjøper ved overtagelse bemerket at det var en skade på den ene bordet i laminaten, men kjøper skal ha uttalt at dette ikke var et problem, da kjøper uansett skulle bytte gulvet i hele leiligheten.

Kjøper har forklart følgende:

1. Selger opplyser at arbeid ved el-anlegg er utført av både faglært og ufaglært. Her er det kommet frem store feil og mangler, bla. at varmvannstank er flyttet av fagkyndig. En fagkyndig ville neppe boret seg gjennom veggen med en skjøteledning til varmtvannstanken. Det fremkommer svært brannfarlige lettvinde løsninger ved det elektriske arbeidet og tvielsomt utført av fagfolk.

2. Ventilator

Selger opplyser at ventilator var koblet ut av stikkontakten i forbindelse med nedvask. Det var for det første ikke utført noe nedvask verken i skapet eller leiligheten for øvrig. Stikkontakten var koblet ut pga. at stikkontakten var knust og ventilator/motor var defekt.

3. Skade på laminat i stue.

Skaden fremkommer ikke i tilstandsrapport eller andre steder. Megler kunne heller ikke huske å ha sett noe skade, dette har jeg skriftlig, den var nok tildekt ved visning. Denne skaden ble oppdaget dagen etter overtakelse, da jeg kunne se leiligheten i dagslys. Ved overtakelse var det svært dårlig belysning, stuen var uten lyskilder og mørkelagt. Jeg har aldri uttalt at jeg skulle bytte gulv i hele leiligheten. Dette er løgn. Jeg har aldri snakket med selger, ved overtakelse var det en venn av henne som var her, han visste lite om leiligheten.

(...)

5. Kommentar fra takstmann.

Takstmann henviser til at det er 9 mnd siden de gjorde kontroll, (elektrofirma L) var her uken etter at jeg flyttet inn.

- Brunsvidd plugg er dokumentert og bilde ble tatt.
- Det manglet deksel på varmtvannstank, brannfarlig uten, bilde ble tatt.
- Ventilator var defekt.
- Stikkontakt var defekt, bilde ble tatt.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7. På bakgrunn av opplysningene ved salget hadde kjøper berettiget forventning om at el-anlegget var i forsvarlig

stand, og det forelå dermed et avvik når det viste seg at anlegget var brannfarlig. Selger måtte videre ha kjent til at det var utført ufaglært arbeid på el-anlegget, og hadde kraftig underkommunisert dette ved salget. Selger måtte også ha kjent til at avtrekk på kjøkken ikke fungerte, og stikkontakten ved viften var knust og brannfarlig. Videre måtte selger ha kjent til hull i parketten, og parketten var tildekket av et teppe. Også takstmannen måtte anses å ha brutt takstmannsinstruksen ved sin befaring, hva gjaldt el-anlegget. Kjøper bemerket at avvikene på el-anlegget ble fastslått knappe to måneder etter takstmannens befaring ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 61 876 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket viste i hovedsak til at kjøper kjente til at det manglet dokumentasjon på el-anlegget, og selger opplyste at det var utført arbeider på anlegget av både faglærte og ufaglærte. Redegjørelsen i egenerklæringsskjemaet måtte tolkes dit hen at alt arbeid på el-anlegget utover flytting av varmtvannstank ble gjort av ufaglærte. Takstmannen hadde utført sitt oppdrag i tråd med mandatet. Hva gjaldt ventilatoren var det ikke dokumentert noe avvik ved denne. Ettersom el-anlegget var eldre og etterfølgende arbeid også var utført av ufaglærte, forelå det ikke et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved salget. Kjøper fikk opplysninger som ga grunn til bekymring, og overtok risikoen for anleggets tilstand når hun ikke foretok nærmere undersøkelser. Vedrørende gulvet var det ikke dokumentert at det var nødvendig med en full utskiftning av gulvet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant at det forelå mangelsansvar for ufaglært arbeid på el-anlegget, samt avvik på el-anlegget ved arbeid utført av faglærte og den delen av anlegget som stammet fra byggeåret, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom imidlertid til at avvik ved kursfortegnelsen og manglende dokumentasjon måtte anses som en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1, og at avvik ved kjøkkenventilatoren ikke var dokumentert. Heller ikke for hakket i laminatet kunne sekretariatet se at forholdet utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente, til å utgjøre en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt en bekreftelse fra F. AS på at kjøkkenheten var defekt ved deres befaring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangler vedrørende ufaglært arbeid på el-anlegget, samt avvik på el-anlegget ved arbeid utført av faglærte og den delen av anlegget som stammet fra byggeåret, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant imidlertid at avvik ved kursfortegnelsen og manglende dokumentasjon måtte anses som en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå tilstrekkelig bevis for at kjøkkenventilatoren var defekt på tidspunktet for overtakelsen:

Kjøper har ikke fremlagt noe dokumentasjon som fastslår avvik ved kjøkkenventilatoren, eksempelvis i form av en sakkyndig vurdering. Det bemerkes at avvik ved kjøkkenventilatoren ikke var omtalt i den fremlagte rapporten over avvik ved el-anlegget. Ifølge uttalelse fra styreleder skal det ha blitt avdekket allerede dagen etter overtakelsen at ventilatormotoren var defekt, og ifølge kjøper ble dette avdekket ved den første elektrikerens befaring etter overtakelsen. Dersom opplysningene stemmer, fremstår det uklart for sekretariatet hvorfor forholdet ikke var nevnt i rapporten som deretter ble innhentet av L. Elektro.

Sekretariatet kan videre ikke se at en uttalelse fra styreleder i borettslaget er tilstrekkelig til å fastslå at ventilatoren var defekt, og i så fall at utskiftning av hele kjøkkenventilatoren må anses som rimeligste

forsvarlige utbedringsmetode.

Når forholdet ikke er nærmere dokumentert, og foretaket bestrider avviket, er det vanskelig for sekretariatet på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling å anse avviket som sannsynliggjort.

Kjøper har i sin nemndsansmodning av 3.4.23 fremlagt tilstandsrapport fra F. AS, som bekrefter at kjøkkenheten var defekt ved deres befaring. Foretaket har i brev av 13.4.23 anført at dette ikke beviser noe annet enn at viften var defekt på befaringstidspunktet, som skal ha vært *"en stund etter at takstmannen befarte boligen"*. Nemnda har funnet spørsmålet noe tvilsomt. Overtakelsen – og dermed risikoovergangen – fant sted den 2.3.22. Det er fremlagt et pristilbud og e-post fra F. AS datert 29.3.22. Dette er en såpass kort tid etter overtakelsen at nemnda under tvil har kommet til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at mangelen også forelå ved risikoovergangen. Etter nemndas syn må en kjøper i alminnelighet kunne forvente at kjøkkenventilatoren fungerer, og det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder sprekken i laminatgulvet har nemnda derimot kommet til samme resultat som sekretariatet, nemlig at det verken er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres:

Også for dette punktet finner vi forholdet begrenset dokumentert. Riktignok er det fremlagt et bilde av et hakk i laminatet, som fremstår mindre pent. Likevel må kjøper i utgangspunktet akseptere alminnelige hakk, riper og bruksmerker på leilighetens overflater, som vil komme ved alminnelig bruk av boligen. Slik saken er dokumentert er det vanskelig for sekretariatet å fastslå at det påberopte hakket i laminatet må anses å gå utover hva en kjøper av en brukt bolig i alminnelighet må forvente. Herunder er det ikke belyst hvor synlig og fremtredende merket er ved alminnelig bruk av stuen. Det er heller ikke fremlagt sakkyndighetsuttalelse som fastslår at gulvet i sin helhet måtte skiftes for å utbedre hakket.

Vi kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et tilstrekkelig avvik fra hva kjøper måtte påregne ved kjøp av en brukt bolig, til at forholdet må anses å utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Dette selv om vi ser at gulvene ble oppgradert i 2015.

Hva gjelder selgers kunnskap om forholdet bemerker vi raskt at sekretariatet finner det vanskelig på bakgrunn av skriftlig saksbehandling å legge til grunn at selger må ha kjent til merket, jf. avhl. § 3-7, når dette bestrides av selger. Uten nærmere dokumentasjon er det vanskelig å fastslå hvordan merket har oppstått, hvor synlig dette var ved alminnelig bruk av boligen før salget, og å vurdere om selger må ha lagt merke til hakket da dette oppsto.

Sekretariatet har i sin vurdering utmålt kr 15 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, og vist til følgende:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnaden for retting av mangelen. Det er fremlagt tilbud for utbedring av el-anlegget på til sammen kr 45 125 inkl. mva. I henhold til ovennevnte drøftelse må imidlertid kostnadene til utbedring av kursfortegnelsen og manglende dokumentasjon holdes utenfor.

Vi finner også at det må foretas et mindre standardhevingsfradrag, all den tid kjøper måtte påregne at deler av de berørte komponentene var fra byggeåret.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen.

Etter fradrag av egenandelen, har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 15 000, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd. Kjøper har videre krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Tatt i betraktning at utbedring av avvik ved kursfortegnelse (kr 1 300 eks. mva.) og utstedelse av samsvarserklæring (kr 12 000 eks. mva.) skal holdes utenfor, samt hensyntatt et mindre fradrag for standardheving/forlenget levetid og egenandelen på kr 10 000, finner nemnda at kr 15 000 er et passende prisavslag for el-anlegget. Utbedringen av kjøkkenventilatoren kommer i tillegg, og

nemnda legger her til grunn kr 8 625.

Samlet prisavslag blir etter dette kr 23 625, jf. avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet 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).