

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-56

25.1.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende stoppekran, feil ved el-anlegg – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En leilighet i en bygård oppført i 1897 ble solgt "som den er" for kr 5,175 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 88 170, og overtatt av kjøper 8.11.21. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst at tekniske installasjoner og innretninger som hovedregel ikke var vurdert, da dette krevde spisskompetanse på de ulike fagområdene. I forbindelse med oppussing kort tid etter overtakelsen avdekket kjøpers håndverkere at det ikke var stoppekran til vann på kjøkken og varmtvannsbereder i leiligheten, samt at det var avvik ved el-anlegget. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selgers utbedringsrett var krenket, samt at selger ikke kjente til forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 85 125, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende stoppekran og feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en leilighet i en bygård på Østlandet oppført i 1897.

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

Kjøkkeninnredning delvis fra 2020 med høyglans fronter og integrerte hvitevarer.

(...)

Tekniske anlegg. VVS anlegg

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen pvc. Delvis synlig på badet og i kjøkkeninnredning. Avløpsrør av typen pvc. Oso varmtvannsbereder fra 2012 på 198 L. er plassert i garderobe i entre. (...)

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Mekanisk ventilasjon (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

(...)

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert på vegg, i felles trappeoppgang. Hovedsikring har 2 x 40 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget kun vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Kursoversikt

(...)

Sjekkliste dokumentasjon

Godkjente byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer: Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Dokumentasjon på arbeider på bad: Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget: Gjelder kun skifte av strømmåler.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter: Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker: Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning: Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema: Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

(...)

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

(...)

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

(...) undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, (...) Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. (...)

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2015. På spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Tett sluk i dusjen kort tid etter overtakelse fra forrige eier mars/april 2016. Fikset av rørlegger H.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av "Ja, kun faglært", og oppgitt firmanavn. Videre hadde selger opplyst følgende:

Flyttet på armaturet på kjøkkenvask, måtte forlenge/justere et rør.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 175 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 88 170, ved kjøpekontrakt datert 19.10.21, og overtatt av kjøper 8.11.21.

Kort tid etter overtakelsen ankom håndverkere på befaring i forbindelse med planlagt oppussing av badet. Under befaringen ble det avdekket at leiligheten manglet hovedstoppekran. Det ble også avdekket feil ved avløpsrør. Ved befaring av elektriker ble det oppdaget feil ved boligens elektriske anlegg. Ifølge kjøper ble hun orientert om at det elektriske anlegget var svært brannfarlig og hun ble frarådet å ta det i bruk, og av hensyn til helse og sikkerhet skal elektriker ha ment at det var nødvendig med omgående utbedring.

Det ble fremlagt e-post fra elektrikerfirma E. av 10.11.21:

Sender som avtale en e-post og bilde dokumentasjon ang. Leilighet (...) ved gjennomgang etter overtagelse ble det avdekket skjulte ulovlige installasjoner i forbindelse med det elektriske anlegget.

Det viser seg at mye av kablinger/tilførsler er lagt oppe på himling i gang og bad, det var også tettet igjen tak i teknisk rom hvor det står varmtvanns bereder, disse koblingene lå løst oppe i taket uten å kunne komme til. For meg ser det ut som at det meste av installasjonen er gjort av ikke elektrikerne. Vi ber derfor at det fremlegges dokumentasjon på arbeidet som er gjort i forbindelse med den siste oppussingen.

Når det gjelder kjøkken, så er det altfor lite strøm som er lagt inn i kjøkken, så det lar seg ikke gjøre å ha alt på samtidig dvs. at vedkomne som skal bruke kjøkken utstyr, må slå av stekeovnen for å ha nok strøm til evt.

å bruke oppvaskmaskinen, etc. Dette er ikke i forhold til kravene i NEK-400

Det ble videre fremlagt tilstandsrapport fra firma O. datert 11.11.21:

Da vi startet med å stenge vann for å kunne demontere utstyr fant vi ut av det ikke var stoppe kraner som stoppet all vann i leiligheten. Stoppe kraner som vi fant på badet stengte kun vann på badet og ikke til kjøkken og varmt vanns bereder.

Vi var da tvunget til å stenge hoved vannet til hele bygget slik at vi kunne få revet ferdig det som skulle rives.

Den andre feilen som vi klarte å avdekke var at avløp fra kjøkkenet går helt til lage /bereder rom. Snekker fjernet gulv så vi at det var kjørt skruer i en av vannrørene som går til kjøkkenet. (bilde i vedlegg)

Fallet på avløps røret fra kjøkkenet er heller ikke 1:50 som er i forskriften.

Den 17.11.21 ble det fremsatt reklamasjon overfor foretaket over feil på elektrisk anlegg, skruer i vannrør, manglende fall på avløpsrør fra kjøkken, og manglende stoppekran.

Det ble fremlagt faktura fra firma P. datert 1.3.22, på totalt kr 85 125 inkl. mva., for følgende arbeider:

Forsikringsjobb Riv og nytt tak i gang. Pigge løs rørfra kjøkken til soil.

Forsikringsak beregnet endring av ventilasjon som blir koblet direkte til kjøkkenvifte.

Arbeid i forbindelse med tillegg pga dårlig arbeid som er gjort av tidligere eier. Kabler/rør/nye bokser og timer montør (firma E.)

(Firma O.) ikke stoppekran til å stoppe hele leilighet kun bad, avløp fra kjøkken går heilt til lager så fallet var ikke i henhold til foreskrift samt at det var kjørt skruer i et av vannrøra som går til kjøkkenet. Arbeidstimer og deler.

Den 29.7.22 ble det fremsatt krav om prisavslag.

Selger har forklart følgende:

Jeg overtok leiligheten i februar 2016, og har ikke åpnet gulv eller tak for å se på hvordan det elektriske er lagt. Jeg har aldri hatt noen problemer med det elektriske, heller ikke på kjøkkenet, slik elektrikeren skriver. Jeg har brukt både oppvaskmaskinen, stekeovn og flere kokefelt samtidig uten at sikringen har gått. Det eneste "problemet" jeg har hatt med det elektriske er at jeg gjerne skulle hatt flere uttak/stikkontakter, (...).

Når det gjelder vannrør er heller ikke dette noe jeg har kjennskap til. Jeg hadde rørlegger (H.) innom to ganger ilet de årene jeg eide leiligheten. Første gang var 1-2 mnd etter at jeg overtok i 2016, da i hovedsak pga tett sluk i dusj på badet (var manglende rensking fra forrige eier), men fikk ham til å se på vannkrana på kjøkkenvasken, da jeg opplevde at selve armaturet var litt løst. Han fant ut at det ikke var skrudd ordentlig fast og det manglet noen deler, så jeg endte med å kjøpe nytt armatur av ham, som han monterte. Jeg er ganske sikker på at han ikke gjorde noe med rørene i den forbindelse. Den andre gangen var våren 2020, ifbm at vi "bygde på" kjøkkenet med noen flere IKEA-konsoller og byttet ut benkeplate byttet vi også ut vasken med en større kum. Da var samme rørlegger innom og koblet på den nye vasken på de eksisterende rørene. Heller ikke denne gangen ble det gjort noe med rørene. Om ønskelig kan jeg kontakte (H. AS) og be om kopi av faktura, hvor det sannsynligvis fremgår hva som er gjort.

Ifølge foretaket har selger fastholdt at hun ikke kjente til at leilighetens stoppekran ikke stengte vannet på kjøkkenet. Selger engasjerte i sin eiertid en rørlegger til å bytte/flytte armatur og kjøkkenvask, men var ikke selv hjemme mens rørleggeren utførte arbeidet og visste således ikke hvordan rørleggeren utførte jobben, og om eller hvordan vannet eventuelt ble stengt av i forbindelse med dette arbeidet. Rørleggeren hadde ikke informert selger om eventuelle problemer ved utførelsen av denne jobben.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om manglende stoppekran og feil ved elektrisk anlegg. Kjøper har anført at både selger og selgers taksmann kjente eller måtte kjenne til forholdene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 85 125, med tillegg av forsinkelsesrente fra 29.8.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende var bortfalt, jf. avhl. § 4-10. Foretaket har videre bestridt at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selger ikke kjente til forholdene, og at det ikke var holdepunkter for at selger "måtte kjenne til" andre opplysninger enn det som fremgikk av salgsdokumentene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om manglende stoppekran. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke kjente til at leilighetens stoppekran ikke stengte vannet på kjøkkenet. Selger engasjerte rørlegger til å bytte/flytte armatur og kjøkkenvask, men var ikke selv hjemme mens rørleggeren utførte arbeidet. Selger vet derfor ikke hvordan rørleggeren utførte jobben, om eller hvordan vannet eventuelt ble stengt av i forbindelse med dette arbeidet, og rørleggeren informerte ikke selger om eventuelle problemer ved utførelsen av denne jobben.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring. Selv om de som utførte arbeidene avdekket forholdet, er det ikke dermed gitt at selger ble gjort kjent med dette. Vi vil påpeke at selger ikke kan identifiseres med sine håndverkere med hensyn til kunnskapskravet i avhl. § 3-7, se eksempelvis FinKN 2018-127. Vi kan ikke se at det er andre forhold som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til manglende stoppekran. Etter vår vurdering er det følgelig ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Kjøper har videre anført at selger har havnet i mislighold av opplysningsplikten grunnet sin kontraktsmedhjelper. Det er vist til at det ikke er gitt opplysninger om manglende stoppekran i tilstandsrapporten.

Sekretariatet viser til at selger etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmann som i forbindelse med salget har utarbeidet tilstandsrapport eller lignende etter oppdrag fra selger, jf. Rt. 2001 s. 369. Dette innebærer at det kan foreligge en mangel etter bestemmelsen dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet, uten å opplyse om dette. Kunnskapsvilkåret er i rettspraksis omtalt som et krav om grov uaktomsomhet. Nemnda har lagt til grunn at det må et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn, jf. eksempelvis FinKN 2017-149, FinKN 2019-001 og FinKN 2020-871.

Vi kan ikke se at kjøper har pekt på noen konkrete forhold som tilsier at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til manglende stoppekran. Det er heller ikke fremlagt noen uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, noe som med fordel kunne vært fremlagt for sakens opplysning. Vi forstår det slik at forholdet ble oppdaget da kjøpers rørlegger forsøkte å stenge av vannet. Av rapporten fra firma O. fremgår det at stoppekranner som de fant på badet kun stengte av vann på badet, og ikke for øvrig i leiligheten. Vi finner det usikkert om forholdet er synlig ved en enkel inspeksjon eller eventuelt ved dokumentasjonskontroll, men slik saken er opplyst fremstår det som tvilsomt at takstmannen ville ha oppdaget forholdet uten å foreta en nærmere funksjonstest. Vi kan ikke se at det fremgår noe av boligsalgsrapporten som tilsier at takstmannen foretok undersøkelser hvor han må ha blitt kjent med forholdet. Hvorvidt lokalisering og eventuelt nærmere kontroll av stoppekranner var en del av takstmannens mandat fremgår ikke uttrykkelig av boligsalgsrapporten. I boligsalgsrapporten fremgår det imidlertid at tekniske installasjoner og innretninger som hovedregel ikke er vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene.

Vi viser for øvrig til at nemnda har lagt til grunn at en forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett.

Nemnda har etter en samlet vurdering av dokumentene i saken kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke foreligger opplysningssvikt grunnet feil ved det elektriske anlegget. Det er her bl.a. vist til følgende:

Selger har som nevnt forklart at hun aldri har hatt problemer med det elektriske, heller ikke på kjøkkenet. Ifølge selger har hun brukt både oppvaskmaskin, stekeovn og flere kokefelt samtidig uten at sikringen har gått.

Sekretariatet bemerker at det er utfordrende ut fra sakens dokumenter å ta stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til kapasitetsmessige utfordringer med det elektriske anlegget. Et underdimensjonert el-anlegg vil etter omstendighetene kunne være merkbart ved alminnelig bruk.

Se til sammenligning FinKN 2021-447. I herværende sak finner vi det imidlertid usikkert hva som skal til før forholdet er merkbart. Den fremlagte uttalelsen fra firma E. er på dette punktet noe kortfattet og vag. Det fremgår ikke uttrykkelig av uttalelsen hva som skjer dersom man bruker oppvaskmaskin og stekeovn på samme tid, herunder om dette alene er nok til å slå ut sikringen, og i så fall om dette nødvendigvis alltid vil skje, eller om det er avhengig av flere faktorer. Selger benekter å ha opplevd utfordringer knyttet til kapasiteten på det elektriske anlegget, og etter vårt syn foreligger det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for noe annet. Slik saken er opplyst kan vi heller ikke se at det er sannsynliggjort at forholdet er merkbart i en slik grad at selger ikke med rimelighet kan ha vært uvitende om det.

Nemnda kan også på dette punktet slutte seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsanmodning av 28.11.22 vedrørende det elektriske anlegget, men finner ikke at dette er egnet til å endre nemndas syn på mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).