

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-57

25.1.2023

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

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

Flere forhold – ufaglært arbeid? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig fra 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill., og overtatt av kjøper den 26.5.20. Ved salget ble det opplyst om faglært arbeid utført i selgers og tidligere eiers eiertid, og det ble bemerket betydelige feil ved våtrom i første etasje og underetasjen. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil og avvik ved boligen, bl.a. ved våtrom, røropplegg og el-anlegg. Kjøper anførte bl.a. at det var tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid i boligen. Foretaket bestred ansvar, og viste til at selger kun hadde benyttet faglærte i sin eiertid, og at det var gitt risikoopplysninger om forholdene ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 479 207, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- El-anlegg
- Røropplegg
- Bad/vaskerom i kjeller
- Vaskerom i første etasje
- Isolasjon på kjøkken i kjeller
- Utekran
- Hovedstoppekran

Eneboligen i Rogaland ble oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

En kjekk bolig (..).

Selger opplyser:

- Drenering utført i 2015-2016.
- Kjøkken fra 2015.
- Dusj og servant på badet 2015.
- El-anlegg sjekket i 2015. Byttet ut sikringsskap, hovedsikring og helt nytt el-anlegg i kjelleren.

Underetasjen er innredet med tanke på evt utleie, men er ikke godkjent som egen utleieenhhet. Boligen er kun registrert og godkjent som en boenhet. Selger har forsøkt å få godkjent leiligheten i underetasjen hos kommunen. Søknaden ble avslått og leiligheten er derfor ikke godkjent.

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

Konklusjon tilstand

Enebolig med utleiedel i kjeller. Eier arbeider med å få utleie leilighet godkjent før salg. Boligen har normal slitasje sett ut i fra alder og er delvis pusset opp innvendig og utvendig. Bygning virker solid bygget etter datidens byggemetoder. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

For punkt med TG 3 bør diss sjekkes nærmere. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Overflater, generelt - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse: Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på badet.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/vaskerom – TG: 3

Beskrivelse: Det er fliser på gulv på bad/vaskerom.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Avløp fra dusjkabinett er ledet i tett rør ned i gulv. Det er ingen synlig sluk i baderomsgulv. Dette gjør at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom ettersom våtrom ska ha sluk i gulv. Ved foring på dør dekkes ikke gulvflis helt. Gulv har ca 10 mm motfall fra dør mot dusjkabinett. Tg er satt med hensyn til manglende sluk.

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad/vaskerom – TG: 2

Beskrivelse: Det er fliser på vegg på bad/vaskerom.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflater på vegger er i god stand og har bare litt normal bruksslitasje. Veggfliser har ikke full dekking med fliselim. Dette kan ses fra hull ved pipe og at fliser kun er punktvis festet med fliselim. Det er ikke en fagmessig god utførelse på fliselim.

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad/vaskerom – TG: 1

Beskrivelse: Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, seksjon med servant og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Innredning er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje. Det er registrert litt fukt under dusjkabinett, om dette skyldes søl fra dusjing eller liten lekkasje fra kabinett bør sjekkes opp i.

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad/vaskerom – TG: 2

Beskrivelse: Lufting på bad/vaskerom skjer via veggventil.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ventil er vanskelig å åpne/lukke.

Det er ikke ventilasjon ut fra bad noe som kan føre til fuktskader på overflater. Det er ikke tilluft i innvendig dør. Dette fører til at effekt av ventilasjon blir redusert.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom/wc – TG: 3

Beskrivelse: Belegg på gulv på vaskerom.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ingen sluk i gulv og belegg har ikke oppbrett langs vegg. Dette gjør at rom ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad – TG: 1

Beskrivelse: Badet er innredet med dusj, seksjon med servant, opplegg til badekar og klosett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Innredning er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje. Badekar er tatt bort og rør er plugget.

Overflater, generelt - Kjeller / Stue/kjøkken

Beskrivelse: Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på kjøkkenet.

Overflater på innvendig himling - Kjeller / Stue/kjøkken – TG: 2

Beskrivelse: Takplater i himling.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takplate har et hull over vifte etter tidligere utgang for vifte. Vifte er nå montert ut i vegg.

Kjøkkeninnredning - Kjeller / Stue/kjøkken – TG: 2

Beskrivelse: Forskjellig innredning på overskap og underskap. Innredning i prefabrikkert utførelse med trefronter og lyse fronter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjøkkeninnredning bærer noe preg av alder for delen som har trefronter.

Overflater, generelt - 1. etasje / Kjøkken – TG: 1

Beskrivelse: Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken – TG: 1

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning i prefabrikkert type med lyse fronter og laminert benkeplate. Ca 4 år gammelt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjøkkeninnredning er i god stand og har bare litt normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG: 1

Beskrivelse: Synlig del av vann og avløpsrør er utført i plast.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved befaring fungerte vann og avløp normalt. Om det er slitasje på rør ut over normalt kan ikke sies da det kreves spesialutstyr for å sjekke dette.

Det kan være fare for eldre rørdeler som er kledd inne i konstruksjon og som ikke er byttet under oppgraderinger.

TG er satt med hensyn til alder og normal slitasje.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang 2. etasje og i gang kjellerleilighet.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2007. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. lekkasje under badekar, lukt på badet"

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "(firma P.), (firma S.H.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2004 badekar fjernet og lagt inn dusjhjørne, installert toalett. 2018 byttet og rensset rør under vasken pga lukten, byttet rør pga lekkasje i 2018"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja. 2004 lagt nye rører, installert toalett, dusjhjørne, med det var mannen min som hadde kontroll."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei. det var før jeg overtok huset i 2004-2005 og derfor jeg vet ikke"

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Nei. i 2010 og derfor ble utført arbeid ved utskifting av septic og kloakk i 2011"

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "X. kommune og (firma P.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "X. kommune har lagt ny hoved vannrør i 2016 og (firma P.) ny kloakk septiktank i 2011"

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

Svar: "Ja. i boden under terrassen lekkasje. 3 av 4 vegger trenger etterisolering og skifte kledning. Kun en vegg ble ny-isolert og fikk ny kledning"

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "(Elektrofirma E.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "ny el-anlegg i kjelleren, 2 sikringskaper, ny hovedsikring, en stor del el-anlegg i stue, soverom, på kjøkkenet. Har sjekket ledninger på badet."

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

Svar: "Ja. Har papirer om utført arbeid og godkjenning fra D. energi"

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

Svar: "Ja. D. Energi 2014"

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Ja. rekkeverk forbi huset og rund parkeringsplassen laget av en venn"

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: "Ja. pusset opp kjelleren og innredet med te - krok"

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei"

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: "Ja. innredet hybel i kjelleren mangler godkjenning"

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: "Nei. kledning byrde skiftes og vegger isoleres- Kun en vegg har ny kledning og isolert. Trenger slukk på vaskerommet i 1 etasje."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.20, og overtatt av kjøper den 26.5.20.

I forbindelse med avdekking av rotter i boligen, rekvirerte kjøpers bygningsforsikring bygningssakkyndig S. for befaring av boligen, som utarbeidet en rapport datert 16.9.21. På bakgrunn av feil og mangler kjøper avdekket i den forbindelse, innhentet kjøper en rapport fra takstfirma T. datert 30.12.21:

2.1 PÅBEROPT FORHOLD

Nåværende eier overtok boligen i juni 2020, og etter overtakelse fikk hun renoveret boligen utvendig. Etter at boligen var ferdigstilt utvendig ble det oppdaget at det var gnagere i boligen. I forbindelse med å få fjernet gnagere ble himlingen i kjelleren åpnet. Det ble da oppdaget en ufagmessig utførelse av både rør og elektro i etasjeskillet mellom kjeller og første etasje.

Det er beskrevet i egenerklæringen at rørarbeid er utført i 2004. Referansenivået er derfor satt til 2004.

Det er også registrert flere forhold som kommer frem i rapporten.

Gulvbelegg:

På vaskerom i første etasje er det gulvbelegg på gulvet. Gulvbelegget har en ufagmessig utførelse ved å ikke ha oppbrett på vegg, eller er tettet i rørgjennomføringer til underliggende etasje. Eier har hatt lekkasje fra varmtvannsbereder som er plassert på vaskerommet, dette førte videre til at lekkasjevannet fant veien ned i utetthetene rundt rørgjennomføringene i gulvet og videre ned i underliggende etasje.

Det er ikke montert sluk i rommet. Manglende sluk er beskrevet i tilstandsrapporten.

Utekran:

Nåværende eier har opplyst at utvendig vannkran under terrassen ble defekt første vinteren etter overtakelse grunnet frost. Vannkranen er kun tilkoblet vannrør og er ikke en vannutkaster som er selvdrenerende. Dersom kranen ikke er frostfri/selvdrenerende må det legges til rette for at vannet kan tappes ut for å unngå frostsprengning. Etter at kranen ble defekt har selger opplyst at det finnes en varmekabel på vannrøret som må settes på i kalde perioder. Nåværende eier har ikke fått varmekabel til å fungere.

Manglende isolasjon:

I skap under kjøkkenvask i kjeller er det etablert et hull i både bakplate på kjøkkeninnredning, samt veggplate. Ved egen besiktigelse i hull i vegg bak kjøkkeninnredning ble det registrert manglende isolering av påforingsvegg.

Det registreres også manglende isolasjon i bjelkelag mot yttervegg. Manglende isolering fører videre til varmetap og mindre komfort i form av kald trekk.

Røropplegg:

Etter at himlingen ble revet i kjeller pga. gnagere ble det oppdaget en ufagmessig utførelse ved at vannrør er montert uten varerør, manglende klamring, samt skjulte rørkoblinger i tak/vegger. Montering uten varerør er i strid med tek 97 § 9-5 som sier at ved planlegging og utførelse av sanitæranlegg må det legges til rette for fremtidig vedlikehold og utskifting av anlegget. Anlegget skal også utføres som vannskadesikkert og kan da utføres som rør-i-rør.

Det er registrert at vannrør uten varerør er ført frem til kjøkken og vaskerom i første etasje og kjøkken og badet i kjeller.

Hovedstoppekran:

Hovedstoppekran er fra byggeår og er plassert i yttervegg i gang i kjeller. Det er i ettertid montert en isolert påforingsvegg utenfor hovedstoppekransen. Ved en eventuell lekkasje fra hovedstoppekransen vil dette føre til skader på andre bygningsdeler.

Det mangler også tilbakeslagsventil på hovedinntak. Dette kan føre til tilbakestrømming av urene væsker inn på rørledningsnett.

Elektro:

Ved åpning av himling i kjeller ble det registrert en ufagmessig utførelse ved at det er lagt PR kabel uten bruk av trekkerør. Ved at kabelen er direkte forlagt i vegg/himling vil man ikke oppnå krav om tilgjengelighet, vedlikehold og reparasjon da kabelen ikke kan trekkes ut for å skiftes ved eventuelle feil.

Det er opplyst i egenerklæringen at el-arbeider er utført av faglært.

Bad kjeller:

Baderommet i kjelleren er preget av å være ufagmessig utført ved en dårlig utførelse av flisarbeidet, rørgjennomføringer, utettheter ved terskel og utsparing i vegg mot pipe. Årsaken til utsparing mot pipe er for å ha tilkomst til sotluke.

Det er ikke montert sluk i baderommet. Manglende sluk er beskrevet i tilstandsrapporten.

3.1 UTBEDRING

Gulvbelegg:

Vaskemaskin, vvb, toalett, vask må demonteres for tilkomst. Eksisterende gulvbelegg og gulvlister fjernes. Det monteres sluk i rommet, og det legges nytt gulvbelegg med oppbrett på vegg. Gjennomføringer i gulvbelegget må utføres slik at tettheten ikke svekkes. Vaskemaskin, vvb, toalett og vask remonteres. Det anbefales at rørgjennomføringer flyttes til gjennom vegg hvis mulig. Manglende sluk er beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor ikke medtatt i utbedringskostnader.

Utekran:

Eksisterende utekran demonteres. Det monteres en ny selvdrenerende utekran.

Manglende isolasjon:

Veggplater må fjernes i forbindelse med utbedring av rør/elektro. Påforingsvegg som mangler isolasjon isoleres ifbm. dette.

Rørøpplagg:

Eksisterende vannrør må fjernes og tilbakeføres som rør i rør med fordelerskap. For å få tilkomst til å skifte vannrørene må det fjernes veggplater på kjøkken, gang. Baderommet må rives i sin helhet. Himling i gang, kjøkken og bad er revet pga. gnagere og kostandene for dette vil dekkes av bygningsforsikring.

Hovedstoppekran:

Det må monteres eget inntaktsskap med nødvendig stoppekran og tilbakeslagsventil.

Elektro:

Eksisterende PR kabel må fjernes. Det må legges nye kabler i trekkerør. Omfanget er ikke avklart da elektriker ikke vet hvor de forskjellige PR kablene er lagt. Omfanget må avklares etter at utbedringen har startet.

Bad kjeller:

Dusjkabinett, vask, toalett og vvb må demonteres. Badet rives deretter i sin helhet. Etter at rør/elektro er utbedret kan baderommet tilbakeføres som før med veggplater, membran og fliser. Til slutt remonteres dusjkabinett, vask, toalett og vvb.

Manglende sluk og motfall på gulv er beskrevet i tilstandsrapport og kostander for utbedring av disse forholdene er derfor ikke medtatt i utbedringskostnader.

Kostander ved riving og tilbakeføring av himling i kjeller dekkes av bygningsforsikring ifbm. gnagere.

3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

Utbedringen som beskrevet over er vurdert til en kostnad på kr. 380.000, - eks mva. kr. 460.000, - inkl. mva. (Kostnader er avrundet til nærmeste hele)

Det var videre inntatt en kalkyle hvor kostnadene for de enkelte punktene var spesifisert. Det ble fremlagt to fakturaer for befaringsrapporten, på til sammen kr 19 208 inkl. mva.

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Selger tilbakeviser å ha noe kjennskap til de reklamerte forholdene, og stiller seg også uforstående til reklamasjonen.

Det som er gjort av elektrisk arbeider i selgers eiertiden er utført av (elektrofirma E.). Siden dette er en eldre bolig er det også naturlig at deler av det elektriske er av eldre dato.

Siden selger er ikke faglært, må hun derfor stole på at de fagfolk som har vært inne i boligen. Det er også utført en el kontrol i 2014, hvor de forhold som nå er påpekt ikke ble nevnt. Selger har ikke tilbakeholdt opplysninger om det elektriske anlegget.

Hva gjelder badet skal dette som opplyst være utført av faglærte tilbake i 2004 og 2018. Arbeide som da ble gjort skal være utført av (firma P.) og (firma S.H.).

Kjøper tok i deretter kontakt med elektrofirma E., som i e-post av 1.6.22 uttalte:

Vi har gått gjennom vårt system/regnskap og kan ikke finne noe som er ut ført av oss. Det er ikke sendt noe regning til kunde.

Tilsvarende tok kjøper kontakt med firma S.H., som i e-post av 31.5.22 opplyste om følgende:

Det som vi har utført er noen stakejobber på tett avløp samt nye avløpsrør ut av bolig i 2011.
Har ellers ikke noe registrert på denne eiendom av utførte rørjobb av oss.

Kjøper forklarte videre følgende:

Foretaket ("P.") er det umulig å finne noen informasjon om. Denne side ringte selgersiden den 31. mai for å få klarhet i hvilket foretak dette er. Alternativt om det er en skrivefeil som gjør at vi ikke får noe treff.
Selgersiden har ikke lyktes med å sende oss dokumentasjon på hvilket foretak de mener.

Kjøper har videre fremlagt uttalelse fra firma S.H. med oversikt over hvilke arbeider de hadde utført i boligen i selgers eiertid, bilder av datostempling på rør, og rørhåndbok for forklaring over hvordan datostemplingen skulle forstås. Ifølge kjøper var det funnet rør med produksjonsår i selgers eiertid fra 2008 og 2012, samt avdekket at det var brukt feil rør. Kjøper har videre opplyst at det nå var avdekket lekkasje i rør på kjøkken som følge av feil ved rørene, og det ble i den forbindelse fremlagt bilder og video.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble opplyst at alt arbeid på de relevante bygningsdelene var gjort av faglærte, og det var i ettertid avdekket ufagmessige løsninger som fremsto å være gjort av ufaglærte. De opplyste firmaene bestred at de hadde utført det aktuelle arbeidet, som underbygget at arbeidet ble gjort ufaglært. Utførelsen økte faren for alvorlige og kostbare følgeskader i form av brann og vannlekkasje. Det ble klart gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene. Kjøper har videre anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger om skadedyr i boligen. Avvikene utgjorde uansett en vesentlig mangel, idet manglene lå i etasjeskillet mellom hovedleilighet og utleiedel som ble bygget i 2004.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 479 207, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger stilte seg uforstående til kjøpers anførsler, og alt arbeid på de aktuelle bygningsdelene i selgers eiertid ble gjort av faglærte. Også faglærte kunne gjøre feil, og det var ikke sannsynliggjort at arbeidet var utført av ufaglærte. Uansett hadde en eventuell opplysningssvikt ikke virket inn på avtalen. Det ble gitt klare risikoopplysninger om tilstanden på bad og vaskerom ved salget, og selger hadde dermed ikke holdt tilbake opplysninger. Kjøper kunne heller ikke forvente totalfornyet el-anlegg eller at alle rørene var skiftet i forbindelse med opplyste oppgraderinger. Selger uttrykte videre usikkerhet tilknyttet arbeid som hadde blitt utført i 2004, under henvisning til at dette var før hun overtok boligen. Hva gjaldt el-anlegget var det avdekket begrenset med avvik, og avviket ble oppdaget i forbindelse med oppussing. Ut fra den fremlagte skaderapporten virket det som at kjøper hadde planer om å pusse opp hele boligen. Avviket utgjorde dermed ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet bemerket at saken var noe uoversiktlig, men kom til at det forelå opplysningssvikt om ufaglært arbeid på el-anlegget, samt defekt utekran, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. For de øvrige forholdene fant sekretariatet det ikke sannsynliggjort at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet opplysningssvikt for ufaglært arbeid på el-anlegget, samt for defekt utekran. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda er

videre enig med sekretariatet i at det er grunnlag for kr 90 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 for disse to forholdene, og viser også her til sekretariatets begrunnelse.

For de øvrige forholdene fant sekretariatet ikke at det forelå opplysningssvikt eller mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, gitt bl.a. de risikoopplysninger som ble gitt ved salget.

Nemnda har imidlertid kommet til at det også foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for røropplegget. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Som vist til ovenfor, kan ikke sekretariatet se at kjøper hadde en berettiget forventning om en totalfornying av det innvendige røropplegget i 2004, men finner at opplysningene må leses i sammenheng med opplysninger om arbeid på badet i andre etasje. Ettersom vi tolker opplysningene i egenerklæringsskjemaet til å gjelde konkrete arbeider på badet i andre etasje, kan vi dermed ikke se at en eventuell opplysningssvikt om dette arbeidet må anses relevant i vurderingen av kjøpers mangelskrav tilknyttet røropplegget i første etasje og kjelleren. Vi kan dermed ikke se at kjøper hadde berettiget forventning om at (firma P.) eller (firma S.H.) hadde utført arbeid også på vannrør tilknyttet kjøkken og de øvrige våtrommene.

Det ble riktignok opplyst om at kjelleren hadde blitt "pusset opp ... og innredet med te - krok" og om nytt el-anlegg i kjelleren, men vi kan ikke se at opplysningene nødvendigvis ga kjøper berettiget forventning om at alt røropplegget i den forbindelse var skiftet ut. Vi kan heller ikke se at opplysninger om ny kjøkkeninnredning i første etasje tilsa at kjøper kunne forvente at også det skjulte røropplegget i veggene var skiftet i den forbindelse.

Vi finner heller ikke konkrete holdepunkter for at det har blitt gjort arbeider på vannrørene i første etasje og kjelleren i selgers eiertid, herunder at eventuelt ufaglært arbeid er utført av selger. (...)

For så vidt gjelder det siste har imidlertid kjøper i brev av 20.10.22 fremlagt dokumentasjon om rørenes produksjonsdato som tilsier at det nettopp må ha blitt gjort arbeider på rørene i selgers eiertid. Det er videre innhentet bekreftelse fra firma S.H., tidligere firma P., om at arbeidene ikke er gjort av dem. Det er sannsynliggjort at arbeidene er ufagmessige. Foretaket har ikke kommentert forholdet, og nemnda har etter en samlet vurdering av opplysningene i saken kommet til at det ikke foreligger noen rimelig grunn til at selger skulle være uvitende om disse arbeidene. Det foreligger riktignok en kort opplysning i egenerklæringsskjemaet punkt 2.1 (om tettesjikt/membran/sluk på bad) at det i 2004 *"ble lagt nye rør"*, men at *"det var min mann som hadde kontroll"*. Det er imidlertid ikke anført noe fra foretakets side om at selger var uvitende om arbeidene med røranlegget. Nemnda finner derfor at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 også for dette forholdet. Prisavslaget på dette punktet settes skjønnsmessig til kr 80 000, basert på oppstilling hos takstfirma T., og med et fradrag for den standardhevingen som ligger i at kjøper får nytt røropplegg.

Samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 blir dermed kr 170 000. 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 Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).