

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-667

18.9.2023

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

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

Flere forhold – fuktskadet kjeller – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

Saken gjelder en enebolig oppført i 1947 solgt "som den er" for kr 8,4 mill., og overtatt av kjøper den 27.5.21. Ved salget ble det opplyst at kjelleretasjen ble rehabilitert i 2014-2016, og boligen ble markedsført med god standard og som godt vedlikeholdt. Det ble opplyst om forhøyede fuktverdier i dusjonen på badet i kjelleren, som hadde blitt undersøkt av sakkyndig før salget. Selger opplyste at fukten skyldtes sprekk i en fuge, som selger hadde utbedret i tråd med påvist reparasjonsbehov. Drenering og vegger mot grunn ble vurdert til TG 2 under henvisning til henholdsvis alder og risikokonstruksjon. Etter overtakelsen avdekket kjøper store fuktskader i underetasjen, som bl.a. skyldtes avvik ved arbeidet utført ved renoveringen av kjelleren samt lekkasje fra kjøleskapet. Det ble også avdekket alvorlige avvik ved el-anlegget. Kjøper reklamerte overfor foretaket, som avslo kjøpers krav bl.a. under henvisning til at skadene måtte anses påregnelige i lys av opplysningsbildet ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 918 753.

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.:

- Fukt og muggsopp i underetasjen
- Ufagmessige løsninger på bad
- Vannlekkasje fra kjøleskap
- Avvik ved det elektriske anlegget

Eneboligen på Østlandet ble oppført i 1947.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Innhold

(Adresse) er en enebolig med tidstypisk planløsning og god standard.

Boligen inneholder:

Kjeller: Kjøkken, stue, entré, alkove og bad.

Bad i kjeller med veggmontert dusj med dusjvegger, klosett, veggmontert varmtvannsbereder, servant og opplegg for vaskemaskin. Badet ble rehabilitert i 2017 i henhold til opplysninger gitt av eier.

Kjøkkeninnredningen i kjelleren har en beiset front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskum, integrert stekeovn/ platetopp/ oppvaskmaskin, kullfilterventilator og plater med børstet stål over benk.

Standard

Boligen holder en god standard og er velholdt.

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

Andre forhold: Kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke vurdert om rommene i boligen tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold. Kjeller underetasjen ble rehabilitert 2014-2016. Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en annen periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som er gjeldene i dag. Videre kan endringer i eldre bygningers konstruksjoner få utilsiktede konsekvenser om arbeidene ikke er utført med tilstrekkelig faglig kompetanse.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Ytterveggene i underetasjen er foret ut med organiske materialer. Utført i 2015. Grunnmuren består av naturstein og betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnmuren har noen riss som ble registrert på utsiden. Utførede kjellervegger reduserer muligheten for visuell kontroll av eventuelle symptomer på svikt i fuktsikring. Det bemerkes at utførede vegger under grunn er risiko konstruksjoner. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dreneringen forutsettes å være utført ihht gjeldende praksis for byggeåret da det ikke er gitt andre opplysninger om dreneringen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det presiseres at undertegnede har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder.

Overflater, generelt - Under etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Gulv: fliser

Vegger: fliser

Himling: malt

Badet er oppusset i 2015

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Høyde fra slukrist til topp overkant membran ved dør er ca 25mm. Det ble ikke fremvist noen dokumentasjon for badet. Takstmannen har ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS) på befaringen. Ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet, ble det registrert noe utslag i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Pga fukt utslag i dusjsonen på befaringsdatoen, ble det laget en skaderapport. Rapporten er gjennomgått/lest av undertegnede takstmann. Det henvises til denne rapporten for ytterligere informasjon. Det er fremvist et garantibevis for badet, dette utgår 31.07.2021.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert.

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder, registreringer og en helhetsvurdering.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Under etasje / Bad – TG: 1

Kjøkkeninnredning – TG: 1

Luftbehandling, generelt – TG: 1

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Skjult el anlegg. El skapet er plassert i gangen til kjeller. El skapet har automatsikringer.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er ikke vurdert/funksjonstestet da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft. Det kan ikke avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før 1. januar 1999.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1997. 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. Det er påvist antydning til fukt bak flis ved en dårlig fuge i bad uetg. ved vår takstmann. Forsikringsselskapets takstmann fant fukt skyldes riss i fuge. Feil utbedret av eier. Arbeid utført etter reparasjonsbehov beskrevet ved takst rapport. Takst rapport og bilder vedlagt."

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "(Byggefirma T.) 2017"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Satt opp helt nytt bad i kjeller. Badene i 1 etg og 2 etg. ble satt opp for ca 15 år siden og husker ikke navnet på de som utførte jobben."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja. Godkjente produkter i våtrom ifølge garantibeviset av 05.12.2017."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei."

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Nei."

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: "Nei."

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: "(Elektrikerfirma V.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "El arbeid vedrørende renovering av kjelleren. El anlegg i garage er ikke utført av autorisert elektriker."

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

Svar: "Ja. 15.02.2017."

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

Svar: "Ja. (Kommunen) ca 15 år siden."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,4 mill., og overtatt av kjøper den 27.5.21.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke forhold ved eiendommen, og det ble reklamert overfor foretaket den 13.7.21. Kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann M. for befaring, som anbefalte ytterligere undersøkelser av boligen.

Det ble fremlagt skaderapport fra takstmann M. datert 9.11.21, hvor det fremgikk følgende:

2.2 Årsak til skade

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skade 1: Ikke fagmessig utførelse, konstruksjonsfeil med bruk av dampsperre på vegg som ligger under bakkenivå i u.etg.

Skade 2: Vannlekkasje fra kjøleskap

Skade 3: Bad ikke fagmessig utførelse

3. Beskrivelse av skade:

(...)

Følgende feil og mangler er funnet:

1. Fukt og muggsoppskader på gulv og vegger i U.etg. leilighet.
2. Ikke fagmessig utførelse av bad/våtrom
3. Fuktskader vegg/gulv i bad/våtrom
4. Ikke tilfredsstillende membran/membranløsning v/dørterskel på bad/våtrom
5. Fuktskader bak flislagt vegg i dusjnise.
6. Fuge overgang gulv vegg i dusjnise bad løsner/ gliper.
7. Ikke tilfredsstillende lufting/luftsirkulasjon i U.etg. og på bad
8. Feil med el-anlegg elektriske varmekabler gulv i stue og bad, ref. rapport fra el-takstmann
9. Sprekk i utvendig fliser til inngang kjeller
10. Åpninger v/inngang og grunnmur der fukt trenger inn
11. Sprekk i støttemur inngang
12. Tett og ikke rengjort utvendig slukrist/drenasje for overvann
13. Terreng faller inn mot grunnmur, overvann dreneres ikke tilfredsstillende bort
14. Manglende utvendig fuktsikring, drenering og isolering av grunnmur
15. Manglende bruksendring- mtp. at U.etg/leilighet er tatt i bruk for utleie med rom for varig opphold, brann lys, lyd, rømningsvei, takhøyde m.m. ikke er ivarettatt.
16. Det reklameres på at leietaker måtte flytte ut pga. fuktskader, tapte husleieinntekter m.m.
17. Brannfare ved at garasje er plassert eller ikke brannsikret mot bolig
18. Ulovligheter v/elektrisk anlegg.
19. Det reklameres på fukt, lukt og muggsoppskader på innbo og løsøre, seng og kjøkkeninnredning (ikke estimert på det nåværende før demontering har skjedd mtp. skadeomfang)

4.1 Konklusjon

Boligen er i vesentlig dårligere håndverksmessig stand enn det som er opplyst eller fremkommer i Egenerklæringsskjema, Tilstandsrapport- og eller Salgsprospekt.

5. Pris / Kostnadsoverslag:

(...) Totalsum 535 391,- Inkl.mva.

I rapporten var det inntatt bilder med nærmere beskrivelser av de enkelte forholdene. Det ble videre fremlagt en rapport om fukt- og soppskadene i boligen fra firma H. datert 10.9.21:

1. Oppsummering

Undersøkelsen viser at det er et sammensatt skadebilde i sokkelleiligheten. Det mest iøynefallende skadeomfanget er forårsaket av det som vi har fått opplyst er en lekkasje fra et kjøleskap. Dette har ført til omfattende fukt- og soppskader i laminatgulvet og nedre deler av veggene på kjøkkenet, soverommet og i entreen.

I stuen er det også fuktproblemer, men dette skyldes en kombinasjon av kapillært oppsug fra grunnen og at det er benyttet dampsperrer/plastfolie i veggene. Dette har gitt fuktproblemer i de utforede veggene her. På badet er det en lite fagmessig løsning med avløpsvann fra dusjen som er ført ned i en åpen løsning med en pumpe i kulp som skal pumpe vannet videre. Avdamping fra denne har ført til muggsoppskader inne i den utforede vegg. Det er heller ikke mulig å komme til pumpen for vedlikehold. Anbefalinger om tiltak er gitt i denne rapporten.

2. Bakgrunnsopplysninger

Bakgrunn: Eiere overtok boligen i mai i år. 2-3 uker etter overtagelsen meldt leietaker i sokkelleiligheten om lekkasje på gulvet fra kjøleskap. Ved nærmere ettersyn fant de mugg på veggene bak kjøleskapet. Det ble også funnet mugg andre steder i leiligheten og det var mistanke om at det kunne være andre årsaker enn lekkasje fra kjøleskap. (Firma H.) er kontaktet for å kartlegge årsak og omfang av fukt- og soppskader i sokkelleiligheten.

4. Vurdering

Da vi kom inn i leiligheten så var det en kraftig mugglukt. På bakgrunn av dette og at luftprøvene viste svært høye nivåer av muggsopp i luften så er vår vurdering at sokkelleiligheten ikke er beboelig slik den er nå.

Etter vår vurdering så er det flere årsaker til fukt og fuktskader her. De mest synlige og omfattende skadene er sannsynligvis knyttet til det som vi har fått opplyst er en lekkasje fra kjøleskapet. Denne lekkasjen har antagelig pågått en tid uten at den har blitt oppdaget. Vann har trukket under laminatet og utover til alle veggene i kjøkken, soverom og entrè. Dette har ført til fukt- og soppskader i gulvene og nedre del av veggene i disse rommene. Det er sannsynligvis en del skader på baksiden av kjøkkenbenken også. I stuen og på badet, er gulvet et nivå høyere og vannet har derfor ikke kommet hit.

Prøven tatt i bunnsvillen bak kjøleskapet viste råteskader. Det vil si at det har vært en fuktpåkjenning her over tid. Prøven som Mycoteam har tatt tidligere viste at skaden er eldre enn 6 måneder. Antagelig er det derfor en fuktpåkjenning her utover det som skyldes lekkasjen. Forhøyede nivåer av fukt i stuen styrker denne antagelsen. Det samme gjelder fukt i nedre del av দেবেবেgg mellom stue og badet. Dette er en bærevegg i mur, og går sannsynligvis ned til samme dybde som grunnmuren ellers. Vår vurdering er at det foregår et kapillærsug fra grunnen og opp i murene. Denne fuktigheten tas så opp i treverket i de utforede veggene.

De utforede veggene er bygget opp med dampsperre/plastfolie. Dette var en vanlig utførelse på 1980 tallet, men det anbefales ikke lenger da det har vist seg å øke risikoen for fukt- og soppskader. Etter det vi har fått opplyst så er denne kjelleren innredet til sokkelleilighet i 2016. Det burde derfor ikke være dampsperre i veggene. Dampsperran gjør at fuktigheten som trekkes kapillært opp i murene ikke har mulighet til å tørke ut gjennom en diffusionsåpen vegg, men akkumuleres inne i veggene. Dette er forhold som over tid fører til muggsoppskader.

Et tredje forhold som er et problem i forhold til fukt og soppskader er løsningen med en åpen grop eller kulp hvor avløpsvannet fra dusjen samles før det pumpes ut. Dette er en løsning som har gitt muggsoppskader, og vil føre til ytterlige soppskader over tid. Det varme vannet fra dusjen vil fordampe bak de utforede veggene og kondensere mot kalde flater her. Det var begrenset tilgang via inspeksjonsluken og det var derfor ikke mulig å sjekke omfanget av muggsoppskader i veggene.

Det var heller ikke mulig å komme til pumpen for vedlikehold. Over tid så er det stor sannsynlighet for at pumpen må tas opp for å renses. Det er ikke mulig med den løsningen som er der i dag.

Kjøper engasjerte videre el-takstmann S. for å vurdere det elektriske anlegget, som i rapport datert 9.8.21 skrev følgende:

Konklusjon - overordnet faglig vurdering

Det er omfattende avvik ved det elektriske anlegget. Forhold omkring manglende jording medfører at det er fare for strømgjennomgang. Det er også flere forhold hvor avvikene representerer brannfare. Her kan det nevnes stedvis underdimensjonert ledningsnett og koblingspunkter med skade på kordeler. Totalt sett betyr dette at el.anlegget representerer en fare for liv, helse og materielle verdier.

Det må sørges for en forsvarlig og helhetlig utbedring av feil og mangler ved det elektriske anlegget i boligen. Utførende elektroinstallatør må sørge for kontroll av alle elektriske sammenkoblinger relatert til utbedringene og ellers hva som er påkrevet for å kunne etablere tilfredsstillende dokumentasjon på hele det elektriske anlegget i boligen.

Følgende avvik kan nevnes:

- En kurs med underdimensjonert ledningsnett, forholdet er brannfarlig.
- For lite antall kurser i underetasje som medfører at anlegget ikke er egnet til forutsatt bruk.
- Løse ledninger.

- Brennmerker på støpsel som er tilkoblet VVB.
- Fordeling med en rekke avvik som blant annet omfatter skade på ledninger, underdimensjonert ledningsnett, manglende brannetting, mangelfull merking og ikke korrekt kursfortegnelse.
- Koblingspunkt som er plassert under kjøkkenbenk.
- Manglende installasjon av komfyrvakt på kjøkken.
- Rom hvor det er blanding av stikkontakter med og uten jording.
- Diverse skjulte koblinger som ikke er tilstrekkelig tilgjengelig.
- El.punkter som ikke har tilstrekkelig barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.
- Amatørmessig og brannfarlig installasjon i garasjen som blant annet omfatter koblingspunkter og ledninger som ligger direkte mot trevirke. Mangelfull innfesting av ledninger og komponenter, samt brudd på dampspærre ifbm. montering av downlight. Dette medfører fare for kondenssskader. Ikke minst er det skade på kordeller som utgjør en direkte brannfare.
- Og ikke minst totalt fravær av lovpålagt dokumentasjon på hvem som faktisk har utført arbeidet med det elektriske anlegget.

Anlegget anses å være i strid med FEL § 9, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 28, 30, 32, 34, 35 og 36, samt TLS § 2.

Installasjonen anses å ha en rekke alvorlige avvik og 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.

Sum inkl. mva.: 244.590

I rapporten var de enkelte avvikene beskrevet nærmere, og det ble også fastslått at det ikke forelå komplett dokumentasjon på den delen av el-anlegget som var installert etter 1.1.99.

Det ble videre fremlagt en tilleggsrapport fra el-takstmann S. datert 22.11.21, hvor det fremgikk følgende:

Mandat

Basert på henvendelse fra byggtakstmann (M.) har undertegnede fått i mandat å utarbeide en kalkyle på arbeidet knyttet til el.arbeid på badet på hybelen fordi det skal legges til grunn at dette badet skal rives.

3 Prisestimat

Undertegnades tidligere prisestimat er fortsatt gjeldende og de kostnader som er listet opp under her kommer i tillegg til disse.

Sum inkl. mva.: 43.750

Det ble også fremlagt en beskrivelse fra kjøper på de avdekte avvikene ved el-anlegget, med enkelte bilder av forholdene.

Kjøper forklarte videre at rapporten som var opplyst innhentet av selger ikke var vedlagt salgsdokumentene, og at kjøper først fikk denne fremlagt etter at bindende kjøpsavtale var inngått. Det ble i den forbindelse fremlagt rapport fra takstmann E. datert 15.12.20, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det var registrert indikasjon på fukt i dusjsjonen ved utarbeidelse av en salgsrapport av takstmann til forsikringstaker. I den forbindelse ønsket forsikringstaker at forsikringsselskapet rekvirerte en takstmann for å undersøke nærmere.

Under befaring 14.12.2020 kunne takstmann avdekke utslag på skadelig fukt i dusjsjonen på badet i hybelleiligheten ved bruk av fuktindikator, men denne fukten er etter all sansynlighet normal magasinerings vann i fliselimet på riktig side av membranplate. På veggen under blandebatteriet ble det målt forhøyede indikasjoner på fukt ca 1 meter opp på veggen. Dette skyldes trolig et riss i sementfugen under blandebatteriet som gjør at vannet trekker lettere inn bak flisene når det blir dusjet. Det ble ikke observert kul på veggen i dusjsjonen under befaring, men årsak til riss kan i en del tilfeller være pga bevegelse i bakgrunns materialet.

Det vil ikke være mulig å avgjøre med sikkerhet om målingene skyldes vann mellom flis og fuktsperre eller om det er på baksiden av fuktsperre og lenger inn i konstruksjonen ved å benytte indikasjonsmåling, så dersom kunde videre ønsker å få en større sikkerhet på måleresultatene må det forestas andre undersøkelser, f.eks. ikke-destruktiv kontroll ved å lage tynt hull i flisfugene, måle og tette med silikon og fugemasse.

Regressopplysninger

Ja

Riss i fuge burde utbedres av utførende selskap da garantitiden ikke er utløpt i følge kunde. Slike riss er uheldige da de kan trekke vann, såperester mm inn bak flisene og vandre langt utenfor våtsonen. Kunde husket ikke navnet på bedriften som utførte arbeidet på badet under befaringen, men de hadde det tilgjengelig. Det anbefales at utførende selskap da foretar en ikke-destruktiv kontroll av veggen bak blandedbatteriet.

Skadeomfang

Takstmann kan ikke se at det har oppstått skader på badet ut over normal vannmagasinering bak flis pga at man dusjer rett på flisene. Det anbefales dog å utbedre risset i sementfugen under blandedbatteriet for å forhindre unødig oppfukting bak fliser, samt at man kan foreta en ikke-destruktiv kontroll av bakenforliggende plater/vegg samtidig.

Reparasjonsbehov

Flislegging

Skrape ut sementfuge

Legge ny sementfuge

Annen info: kunde skulle ta kontakt med selskapet som bygget badet for å høre om utbedring av riss i fuge.

Oppsummering

Fukt i dusjsonen oppfattes som normal for en dusj som er i daglig bruk. Fukten er trolig magasinert i fugemassen til flisene på trygg side av membranen. Det er ikke oppdaget tegn som viser at fukten har gjort skade. Det anbefales dog at kunde får utført en ikke-destruktiv kontroll av bakenforliggende vegg for å utelukke skademulighet 100%.

Under bildene i rapporten var det videre beskrevet følgende:

Oppbygning av badet er trolig slik:

Flis, Litex el.l., OSB-plate og bindingsvert/utlekting. Det er uheldig å bruke OSB bak Litex da OSB-platen har for høy tetthet og puster dårligere enn f.eks rupanel. Da kan det dannes kondens mellom Litex og OSB som ikke luftes ut før det oppstår svelling i platene.

Bildet er tatt inni inspeksjonsluken ved siden av vask/toalett. Vann fra dusjen renner under støpt gulv til pumpe som pumper vannet inn i 110mm avløpsrør. Avløp til vaskemaskin går i veggen bak dusjen og kobles inn på 110mm avløpsrør.

Brønn med pumpe.

Fuktindikasjon til venstre for TV-benk. Indikasjonen viser forhøyet verdi og tegn til skadelig fukt. Dette er området rett bak dusj-sonen på badet.

Her er det trolig høyere fuktnivå pga at denne veggen står rett på betongplate mot grunn - og mot yttervegg.

Tegelsteinsveggen viser ikke tegn til unormal fukt andre steder enn nederst i venstre hjørne. Dette skyldes trolig lokalt fuktopptrekk fra grunn.

Kjøper har videre fremlagt følgende uttalelse fra elektroingeniør S. datert 18.2.23:

Jeg har nå gjennomgått sakens dokumenter inkludert min egen rapport og tilleggsrapporten.

Kort oppsummert innestår jeg fortsatt for mine tidligere vurderinger og det sentrale er at motparten åpenbart ikke har faglig kompetanse til å forestå den korrekte tolkningen av DSB sitt nyhetsmagasin Elsikkerhet nr. 78 som beskriver når el.installatør MÅ benytte ny forskrift og når el.installatør KAN benytte eldre forskrift. Jeg er helt klar på at den jobben som er utført på el.anlegget helt åpenbart er av en slik

karakter at ny forskrift må benyttes. Dette er forhold jeg jobber med hver dag og kjenner meget godt til hvordan dette skal praktiseres. Det er også godt beskrevet i Elsikkerhet nr. 78 som ligger vedlagt i min rapport.

Kan også presisere at en vanlig måte å sørge for at forskriften oppfylles vil være å følge RELEVANT utgave av normen NEK 400. Den endrer seg hvert fjerde år. Her har jeg lagt til grunn den utgaven som er relevant for de ulike deler, ref. min rapport.

Videre er det slik at det er eiers plikt å følge FEL § 9 med bruk av en reg. el.virksomhet og vedkommende el.virksomhet skal utarbeide dokumentasjon iht. FEL § 12. Det sentrale her er at det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid som er utført etter at den kom ny forskrift FEL i 1999 og store deler av el.anlegget bærer preg av å være utført av ufaglærte innenfor elektrofaget. Det er en lang rekke med fysiske avvik som i min rapport er dokumentert med bilder.

Det sentrale er at det ikke kan dokumenteres at det er benyttet en reg. el.virksomhet.

At det er utført ufaglært arbeid i garasjen vil være ok for det meste av arbeid, men elektro er i en særstilling fordi det er i strid med lov og forskrift at slikt arbeid utføres av ufaglærte. Det som ufaglærte kan utføre på eget el.anlegg er presisert i Elsikkerhet nr. 74.

Jeg har i min rapport vist en del bilder med produksjonsdato og for nærmere detaljer om ette kan dette hentes direkte ut fra rapporten.

Kort oppsummert betyr det at de fysiske avvikene i el.anlegget i denne boligen må lukkes og mine beskrivelser anses å ligge i nedre sjiktet for utbedringskostnader. En må også indeksregulere disse estimerer.

Jeg vurderer at dette er en sterk sak opp mot en hovedforhandling.

Det ble fremlagt fakturaer for taksering av de avdekkede forholdene på til sammen kr 95 031 inkl. mva.

Foretaket har forklart følgende om selgers kunnskap:

Selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med de forholdene det reklameres over. De har tidligere opplyst selskapet at arbeid i underetasjen ble utført av (firma T.), elektrisk arbeid ble utført av (elektrofirma V). og rørlegger var (rørleggerfirma A.).

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper hadde høye forventninger til boligens og underetasjens standard, og det var avdekket omfattende skader, avvik og ufagmessigheter. Det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om hvem som hadde utført arbeid i boligen under selgers eiertid, herunder på baderom, el-anlegg og innvendig dampspærre på veggene, og om fuktproblematikk avdekket før salget. Uansett utgjorde forholdene en vesentlig mangel, og boligen ble markedsført med god stand og som velholdt. Det var avdekket omfattende, alvorlige og potensielt livsfarlige feil og avvik. Underetasjen var også ubeboelig per i dag.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 918 753, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var ikke holdepunkter for å anta at selger hadde holdt tilbake opplysninger om eiendommen eller de anførte forhold. Videre ble det gitt risikoopplysninger tilknyttet fukt, grunnmur, drenering og fjell i dagen, og det var i tilstandsrapporten opplyst at *"endringer i eldre bygningers konstruksjoner [kan] få utilsiktede konsekvenser om arbeidene ikke er utført med tilstrekkelig faglig kompetanse"*. Kjelleren var ikke godkjent som rom til varig opphold, og boligen var dermed ikke tiltenkt å ha innredet kjeller. Det kunne heller ikke anses upåregnelig med innvendige fuktproblemer når det ikke var gjort noe med det utvendige. Baderommet var gitt TG 2, og det var opplyst om fuktutslag i dusjonen. Det var opplyst at el-anlegget i garasjen var utført av ufaglærte, og forholdet kunne dermed ikke utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-10. Det var

også feil å legge en ny norm til grunn, all den tid el-anlegget var gammelt. Kjøper kunne dermed ikke forvente oppdatert el-anlegg foruten arbeidene utført i kjelleren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at de påberopte forholdene samlet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at avvik ved el-anlegget i boligen og baderom fra 2017 isolert tilsvarte over 5 % av kjøpesummen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I denne saken har kjøper krevd utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 918 752 inkl. mva., tilsvarende 10,9 % av kjøpesummen. Selv om vi er enige med foretaket at deler av kostnadene måtte anses påregnelige for kjøper, finner vi uansett at det kvantitative avviket er over den veiledende grensen.

(...)

El-takstmann S. har beskrevet betydelige feil ved el-anlegget i boligen, fordelt utover alle boligens etasjer. S. har vurdert at anlegget "representerer en fare for liv, helse og materielle verdier", og at deler av avvikene er "brannfarlig" og "potensielt livsfarlig". Sekretariatet viser i den forbindelse til uttalelse fra nemnda i FinKN 2018-315, som gjaldt avvik ved el-anlegg på en bolig fra 1960: (..)

(...)

Tilsvarende betraktninger kan etter sekretariatets oppfatning gjøres gjeldende i denne saken, og vi finner dermed at avvikene ved el-anlegget må tillegges stor betydning i en vesentlighetsvurdering.

Foretaket har riktignok fremsatt enkelte innsigelser tilknyttet valg av norm for vurderingen av el-anlegget. Foretaket har imidlertid ikke fremlagt noen fagkyndig uttalelse til støtte for sitt standpunkt, og S. har tilbakevist foretakets anførsel. Vi kan ikke se at foretaket har sannsynliggjort at S.s vurdering må anses uriktig eller mangelfull, og vi legger den dermed til grunn.

Videre er det avdekket ufagmessigheter og store avvik ved arbeidet som ble utført i kjelleren ved renoveringen i 2014-2016, noe som etter sekretariatets oppfatning måtte anses upåregnelig.

(...)

Selv om noe fuktskader i underetasjen kan anses å ligge innenfor hva kjøper måtte ta høyde for, bemerker vi at de påberopte avvikene i all hovedsak synes å skyldes avvik utført ved den nyere renoveringen av kjelleren. Sekretariatet finner dermed at de påberopte forholdene samlet sett må anses å gå vesentlig utover hva kjøper kunne forvente ved salget, til tross for at det ble gitt noen generelle risikoopplysninger om konstruksjonens alder og oppbygging. Vi viser også til at det er avdekket omfattende fukt-, mugg- og soppskade i underetasjen, og vi forstår det som at alle rommene i underetasjen er rammet. Underetasjen er vurdert å være ubeboelig på bakgrunn av svært høye nivåer av muggsopp i luften, og det vises i den forbindelse bl.a. til tidligere dom i LB-2014-161701:

(...)

Vi finner at tilsvarende betraktninger gjør seg gjeldende i denne saken, selv om vi har hensyntatt at det ble opplyst at kjelleren ikke var godkjent. Se også FinKN 2013-541 og FinKN 2016-254.

Sekretariatet har på bakgrunn av det ovennevnte kommet til at de påberopte forholdene må anses å utgjøre et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

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

Nemnda har merket seg innsigelsene i foretakets nemndsansmodning av 1.8.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Sekretariatet har videre i sin vurdering fastsatt prisavslaget til kr 650 000, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Sekretariatet forstår det slik at utbedringsarbeidet tilknyttet kjelleren i all hovedsak gjelder utbedring av den innvendige innredningen som ble utført i perioden 2014-2017. Vi kan dermed ikke se at aldersbetraktninger i seg selv tilsier noe særlig standardhevingsfradrag ved utbedring av de aktuelle bygningsdelene. Vi forstår herunder det spesifiserte estimatet fra takstmann M. dit hen at det ikke er oppstilt utbedring av utvendig fuktsikring, eller øvrig utvendig arbeid.

Takstmann M. har under punkt 3 i sin rapport fastslått flere feil og avvik ved eiendommen, men vi forstår likevel rapporten dit hen at de oppstilte utbedringsarbeidene i utgangspunktet gjelder arbeid tilknyttet skadene beskrevet i punkt 2.2 i rapporten.

For el-anlegg og badrom var det opplyst at arbeidet var utført faglært, og selger ga betryggende opplysninger om fukten som ble registrert i dusjonen. Vi finner likevel grunn til å foreta et mindre fradrag i kostnadene for disse punktene, all den tid kjøper måtte påregne at deler av el-anlegget kunne være eldre, og at badet får noe lengre levetid med ny reklamasjonsrett overfor håndverker.

Se til sammenligning FinKN 2016-503. Vi bemerker likevel at kostnadene tilknyttet ufagmessige løsninger på el-anlegget i garasjen må anses påregnelige.

Vi kan videre ikke se at lekkasjen fra kjøkkenet måtte anses påregnelig i lys av alderen. Likevel finner vi grunn til å foreta et ikke ubetydelig fradrag for utbedring av innvendige overflater i underetasjen, ettersom det ble gitt risikoopplysninger tilknyttet utforede kjellervegger og fuktsikring ved salget, og at forholdene ble vurdert til TG 2.

Kjøper har videre krav på å få dekket takseringskostnadene som en del av prisavslaget, se bl.a. FinKN 2015-205.

Nemnda finner å kunne slutte seg også til dette, og fastsetter derfor prisavslaget til kr 650 000 i tråd med sekretariatets utmåling. Nemnda har merket seg foretakets anførsel om at fradraget for standardheving/forlenget levetid burde vært satt høyere, men kan ikke se at denne er utdypet i noen særlig grad. Nemnda kan uansett ikke se at det er "uklart" hvordan sekretariatet har beregnet sitt prisavslag, slik som fremholdt i nemndsansmodningen. Utmålingen må uansett blir relativt skjønnsmessig i en sak som dette, og nemnda er enig med det skjønn som sekretariatet har lagt til grunn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).