

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-757

24.10.2023

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

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg – vanntrykk – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-12 – forskriften § 2-18.

En leilighet i en bygård fra 1933 ble solgt for kr 5,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.2.22. Det ble opplyst ved salget at bad og kjøkken var fornyet i 2013, og at arbeid på bad var utført av faglærte og ufaglærte. Boligens el-anlegg ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om arbeider på el-anlegget av faglærte i forbindelse med rehabilitering av bad og nytt sikringsskap i 2013. Etter overtakelsen oppdaget kjøper dårlig vanntrykk i dusjen, og flere feil ved el-anlegget. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at forholdene lå innenfor det påregnelige, og at selgers takstmann hadde oppfylt sine plikter iht. forskrift til avhendingslova. Nemnda kom til at avvik ved el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 152 418.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg og dårlig vanntrykk, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms leilighet i en bygård oppført i 1933 sentralt på Østlandet.

I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst om at bad og kjøkken var modernisert i 2013.

Videre fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Bad fra 2013. Diverse dokumentasjon i form av kvitteringer og garantibevis membranutførelse innhentet. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på badet. Utført både av faglært og ufaglært/egeninnsats, se egenerklæringsskjema. Alder: 2013 Kilde: Faktura e.l.

(...)

Badet har plastsluk fra 2013. Synlig klemring. Fall mot sluk.

Alder: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

(...)

Kjøkken

Glatt, hvit innredning og heltre benkeplate med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Ventilator med kullfilter over platetopp. Lys og flisfelt under overskap.

Alder: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

(...)

Plastrør (rør i rør) i leiligheten fra 201. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen. Undertegnede har formelt ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

(...)

Elektrisk anlegg TG:1

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser. Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer. Felles hovedtavle/skap i inngangsetasje.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst. Se for øvrig egenerklæringsskjema.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2013 I følge egenerklæringsskjema fra tidligere eier ble det foretatt med dokumentasjon 04.12.2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Dokumentasjon kan fremskaffes.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

2013 Dokumentasjon kan fremskaffes.

6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?

Ukjent

7. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.

Nei

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

15. Er kabelinnføringer og hull uttettet?

Nei

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

På generell grunnlag kan dette anbefales, da nåværende eier har lite kjennskap til hva som har vært utført av tidligere arbeid. Bortsett fra en del dokumentasjon.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2019. 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: "Nei."

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

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

Beskrivelse: "Badet ble rehabilitert i 2013 av forrige selger."

Arbeid utført av: "(Firma V.)"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: "Ja."

Beskrivelse: "Garantibevis fra O. Membran AS, membran lagt i henhold til Byggebransjens Våtromsnorm. Dette ble utført for forrige selger."

(...)

11 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"

Beskrivelse: "Elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad og installasjon av nytt sikringskap med automatsikringer. Arbeid utført for forrige selger i 2013."

Arbeid utført av: "Elektroinstallatøren [Navn]"

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

Svar: "Ja."

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 5 450 000 ved kjøpekontrakt datert 10.2.22, og overtatt av kjøper den 1.5.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper dårlig vanntrykk i dusjen og flere feil ved el-anlegget.

Ifølge kjøper utgjorde utbedringskostnadene knyttet til vanntrykket kr 5 949, herunder dusjhode m/takdusj til kr 3 999 og kr 1 950 for rørleggerarbeider. Fra faktura hitsettes:

Sjekk av vanntrykk, bad kjøkken blandebatt, rens av blandebatt dusj. Fant ikke noen åpenbare feil, men kunne virke som noe defekt/dårlig dusjhode vaskemaskin fikk vann, men fungerte ikke. Anbefalte teknikker.

Kjøper innhentet også en rapport over el-feil:

Avvik nr. 1:

Dokumentasjon

I de etterfølgende avvik hvor det er anført manglende dokumentasjon vises det til overnevnte beskrivelse mht. nødvendige tiltak.

Estimert kostnad kr. 20.000,- eks. mva.

(...)

Avvik 2: Jordingsanlegg

Jording til sluk må etableres. Dette gjøres ved å at murer må byttes slukrist, slik at elektriker kan foreta tilkobling på en klemme som levers med den nye slukristen.

Estimert kostnad elektro kr. 500,- eks. mva.

Estimert kostnad murer kr. 2.000,- eks. mva

(...)

Avvik 3: Bad

Kabler til downlight må retermineres slik at ytre kappe på kabel kommer inn under strekkavlastningen. Det må skjæres ut et større område i innredningens bakplate omkring stikkontakt. Da varmekablene har fungert tilsynelatende normalt siden 2014 medtas ingen destruktive tiltak. Det må utarbeides dokumentasjon på varmekabler. I dette ligger det at det må utføres diverse elektrotekniske målinger, samt at det må vedlegges termogrammer som viser faktisk forlegning.

Estimert kostnad kr. 5.000,- eks. mva.

De øvrige tiltak for manglende dokumentasjon er medtatt i avvik nr.1.

(...)

Avvik 4: Fordeling

Sikringsskap må ryddes/rengjøres. Tilførselskabel må frakobles og det må ettermonteres dobbeltisolert strømppe, samt avslutte løs leder i egnet koblingsstykke.

Estimert kostnad kr. 4.000,- eks. mva.

Tiltak for manglende dokumentasjon er medtatt i avvik nr.1.

(...)

Avvik 5: Entré

Frakoble stikkontakt, legge opp jordleder, bytte av stikkontakt til en med jord. Dimmer må demonteres, montere ny påveggskappe med bakplate, skjøte ut rør slik at denne kommer inn i kapsling, montere ny dimmer som er kompatibel med led-teknologi. Tilførsel til downlight må legges om til kabel og sørge for at disse blir strekkavlastet i kapsling. For å avklare om mulig skjult koblingspunkt må det innledningsvis utføres kartlegging av koblingspunkter/ledningsnett. Det antas at det må utføres bygningsmessige tiltak i form av destruktiv åpning av himling for å avdekke koblingspunkt. Det medtas helmaling to strøk av himling i gang og kjøkken.

Estimert kostnad elektro kr. 15.000,- eks. mva.

Estimert kostnad tømrer kr. 10.000,- eks. mva.

Estimert kostnad maler kr. 8.000,- eks. mva.

Tiltak for manglende dokumentasjon er medtatt i avvik nr.1.

(...)

Avvik 6: Soverom

Tiltak for manglende dokumentasjon er medtatt i avvik nr.1.

Kabel må festes.

Estimert kostnad kr. 300,- eks. mva.

(...)

Avvik 7: Kjøkken

Montere utforingsringer hvor dette mangler.

Det må sørges for at stikkontakter blir betryggende festet.

Kabel til stikkontakt fra bryter må trekkes om til 2x2,5 mm².

Det må legges opp ny kurs fra sikringsskapet til stekeovn.

Ledningsnett til downlight må byttes til kabel egnet for installasjonen.

Dimmere må byttes.

Ny eier må engasjere innhentet aktør for å utbedre avvik på deler de har utført.

Estimert kostnad kr. 15.000,- eks. mva.

Tiltak for manglende dokumentasjon er medtatt i avvik nr.1.

(...)

Avvik 8: Stue

Bytte av deksel til stikkontakt.

Estimert kostnad kr. 500,- eks. mva.

(...)

Sum inkl. mva. kr 122 889

Kjøper har foretatt utbedringsarbeider på kr 23 580 inkl. mva., og arbeidene ble beskrevet i rapport:

Soverom: Skiftet stikkontakt til nyere stikkontakt. Gang: Skiftet fra jorda stil ujord stikk Stue: Trukket jording og skiftet stikkontakter til nyere stikkontakter. Generelt: Det var monter jorda stikk i stue men ikke tilkoblet jording som ikke innafor kravet og spottene flimrer sporadisk og det er blanding (...)

Foretaket har fremlagt dokumentasjon fra arbeider utført i 2013 som viste at rørlegger H., K. AS (membran), og elektroinstallatøren K. utførte arbeidene. Samsvarserklæring fra sistnevnte ble fremlagt. Oversendelsen inneholdt også garantiskjema og bilder av varmekablene på badet under leggingen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7. Tatt i betraktning opplysningene som ble gitt i salgsoppgaven, herunder tilstandsrapporten, foreligger det et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Takstmannen hadde også opptrådt ansvarsbetingende ved vurderingen av el-anlegget i tilstandsrapporten hvor forholdene skulle vært avdekket og opplyst.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 152 418, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, og 3-7. De oppdagede feilene lå innenfor det påregnelige, og takstmannen hadde oppfylt sine plikter iht. forskrift til avhendingsloven.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at dokumenterte el-feil ved bad, sikringsskap og kjøkken utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøpers øvrige mangelskrav førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for el-feil ved bad, sikringsskap og kjøkken. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

I den foreliggende saken er det reklamert på både el-feil og vanntrykk. Når det gjelder sistnevnte så har vi kommet til at saken er mangelfullt dokumentert. Kvitteringen sier ingenting som gjør oss i stand til å vurdere hvorvidt vanntrykket avviker fra det kjøper med rimelig kunne forvente for denne aktuelle eiendommen, og det er heller ikke tilstrekkelig belyst hva som eventuelt var årsaken. Vi bemerker for øvrig at det kan stilles spørsmål ved om installering av takdusj uansett kan anses som rimeligste nødvendige utbedringsmetode. Vi vurderer dermed ikke kjøper anførsler på dette punktet nærmere.

Når det gjelder de anførte el-feilene så er vi delvis enige med kjøper i at det foreligger mangelsansvar. Vi vil vise til at selv om det er tale om en moderne leilighet, så måtte kjøper på flere punkter forvente et el-anlegg som var eldre og som ikke var kontrollert den senere tid. Ved en eventuell kontroll måtte kjøper dermed ta høyde for at eldre og skjulte komponenter kunne ha et utbedrings- og moderniseringsbehov. Dette er tilfellet for flere av de anførte el-feilene. Slik vi leser fremlagte salgsdokumenter fikk kjøper presentert opplysninger om at bad, kjøkken og sikringsskap ble fornyet i 2013, og måtte dermed påregne at tilhørende elektrisk anlegg var modernisert og i orden. I ettertid er det funnet faktiske feil på disse punktene, og vi mener dermed at dette avviker fra kjøpers berettigede forventninger. Dokumenterte el-feil ved bad, sikringsskap og kjøkken utgjør dermed en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda kan i det vesentligste slutte seg til dette, men har for sin del kommet til at også avvik nr. 1 (manglende dokumentasjon) og avvik nr. 5 (entré) i henhold til el-rapporten av 26.10.22 faller utenfor hva kjøper i alminnelighet kunne forvente – og dermed må anses som mangler. Det legges særlig vekt på at hele det elektriske anlegget ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at det spesifikt ble angitt at anlegget som helhet ble oppdatert i 2013 "*med dokumentasjon fra 4.12.13*". Den tvil som ev. måtte foreligge omkring hvilke deler av anlegget som ble oppdatert og kontrollert, må bæres av selger. Det vises her til at forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") § 2-18 andre ledd oppstiller et krav om at takstmannen skal spørre selger konkret om "*når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert*" dersom det er mer enn fem år siden siste tilsyn. Etter nemndas syn skal dette spørsmålet nettopp være egnet til å avklare om det var hele eller kun deler av anlegget som ble gjennomgått ved siste tilsyn eller rehabilitering.

Nemnda er likevel enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar. Nemnda er også enig i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 tredje ledd.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet uttalt følgende:

Foretaket har fremlagt dokumentasjon knyttet til baderommet. Vi kan ikke se at kjøper kunne forvente dokumentasjon utover dette. Anførte kostnader på dette punktet vil dermed bortfalle. Ellers mener vi utmålingen må begrense seg til påviste kostnadsposter knyttet til avvik ved bad, kjøkken og sikringsskap. Etter våre beregninger utgjør da utbedringskostnadene kr 33 125 inkl. mva. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort fra foretakets side at det er grunnlag for fradrag begrunnet i økt standard eller forlenget levetid. Beløpet legges dermed til grunn i sin helhet.

Nemnda slutter seg til dette, men finner at prisavslaget må oppjusteres med hhv. kr 25 000 for manglende dokumentasjon og kr 41 250 for el-avviket i entréen. Samlet prisavslag blir da kr 99 375 inkl. mva. Ved utmålingen må det i tillegg gjøres et fradrag på kr 10 000 etter avhl. § 3-1

fjerde ledd, slik at endelig prisavslag blir kr 89 375.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).