

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-926

19.12.2023

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

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, dampsperre mv. – manglende dokumentasjon – tvist om utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet oppført i 1959 ble solgt "som den er" for kr 3,53 mill., og overtatt av kjøper den 2.7.20. I boligsalgsrapporten var alle leilighetens bygningsdeler foruten dører vurdert til TG 0 og 1. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at leiligheten var svært påkostet og betydelig oppgradert i 2019, inkludert hele el-anlegget, bad, kjøkken og de fleste overflater. Ifølge selger forelå det dokumentasjon for arbeid utført på el-anlegget, bad og kjøkken. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det manglet dokumentasjon for el-anlegget, bad og kjøkken. Kjøper engasjerte sakkyndige, og det ble oppdaget flere avvik, herunder flere feil ved el-anlegget og utette dampsperrer. Foretaket har ikke bestridt mangelsansvar, men partene ble ikke enige om prisavslags størrelse. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 332 500, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 360 300, samt forsinkelsesrente fra 8.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved el-anlegg og bad, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1959.

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

Moderne og svært påkostet 4-roms selveierleilighet – Kjøkken & bad fra 2019 - Sydvendt innglasset balkong

Kort om eiendommen

- Leiligheten er betydelig oppgradert i 2019 - TG1 i på innvendige bygningsdeler!
- Hele elektriske anlegget oppgradert med bla. Gulvvarme, downlights, avtrekk på bad og kjøkken.
- Gulvet i leiligheten er støpt om og avrettet
- Mikrosement på gulv - vanntett og ekstremt sterk overflatebehandling.
- Sentima kjøkken fra 2019
- Benkeplater og kjøkkenøy i granitt
- Bad fra 2019 (utført av firma D.)
- Høytalere montert i taket på bad
- Vannsensor på bad og kjøkken koblet til stoppekran
- Alle vegger og tak har dobbelt av obs-plater og gipsplater.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor alle leilighetens bygningsdeler foruten dører ble vurdert til "TG 0 og 1" – herunder bad, kjøkken, overflater, el-anlegg og etasjeskille. Dører ble vurdert til TG 2, med beskrivelse om at inngangsdøren var eldre.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2018. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom svarte selger:

Ja, kun av faglært (..) Hele badet pusset opp i 2019. Membran, sluk, innredning og alt som hører med. Det er papirer på alt.

På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget svarte selger:

Ja, kun av faglært (..) Sikringsskap, hele ledningsnett, gulvvarme, belysning, alle brytere og kontakter.

Selger oppga videre at også dette var dokumentert og vedlagt salgsoppgaven. På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, svarte selger "nei". Avslutningsvis opplyste selger:

Boligen er svært påkostet og de fleste overflater er pusset opp eller byttet. Det er papirer på kjøkken, bad, el-anlegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,53 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.20, og overtatt av kjøper den 2.7.20. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper seksjonens andel av sameiets fellesgjeld på kr 247 000.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke forelå dokumentasjon for el-anlegget, bad og kjøkken. Kjøper tok kontakt med de opplyste firmaene, som avkreftet å ha utført hele arbeidet opplyst av selger. Den fremlagte dokumentasjonen viste seg videre å være mangelfull. Det ble fremlagt flere uttalelser fra firmaene selger hevdet å skulle ha utført arbeidet, samt noe dokumentasjon på arbeidet som bl.a. var underskrevet av selger selv.

Partene har fremlagt flere uttalelser fra fagkyndige i saken, samt tilbud på utbedring.

Kjøper har bl.a. innhentet en vurdering fra takstmann E.S. datert 27.10.21:

- Høytaler på badet fungerer ikke. Vurdering: På badet er det montert en høytaler i himling. Det antas at dette er en bluetoothenhet. Til denne følger en fjernkontroll. Ved forsøk på å skru på enheten er det ingen reaksjon. Ved åpning av fjernkontrollen registreres at denne har ødelagte/lekke batterier. Nye batterier var dessverre ikke tilgjengelige ved befaringen. Hva som er feil kan derfor ikke fastslås. Dersom hele høytalersystemet er defekt kan nye marinehøytalere med forsterker, anskaffes for ca. 2 500,-. Det tas forbehold om evt. samspill med smartstyring som evt. er etablert.

- Sensorene (det varsler i tilfelle det oppstår vannlekkasje i boligen og på bade) ikke blitt koblet/ eller ikke fungerer. Vurdering: Ved befaringen ble det fremlagt to lekkasjevarslere av type Grohe Senceguard. Dette er del av et sett som leveres sammen med vannstopper i pakke med en vannstopper/ventil og tre sensorer. Det er kun i rom uten sluk at dette vanligvis monteres og det antas derfor at det er montert en sensor på kjøkkenet, samt ventil på vanntilførselen. Dog ble denne ikke bekreftet montert ved befaringen. De to gjenværende sensorer anses ikke påkrevd, men kan om ønskelig monteres ved vv-bereder på badet for tidlig varsling. Dersom stengeventil og sensor ikke er montert ansettes kostnadene for dette til omkring kr. 3 000,-.

- Kjøleskap feil montert (montert av en kompis sa selgeren) lager mye is rundt og knirker voldsomt i tillegg dørene til skapet må skiftes. Vurdering: Kjøkkeninnredningen er ny. Det er montert integrerte hvitevarer, herunder kombinert kjøp/frys. Skapet er plassert i egen seksjon av kjøkkenet. På denne seksjonen, bestående av i alt tre høyskap, er dørene delt i seksjoner. Seksjonene har ulik høyde og er her montert med høy seksjon nederst, og lavere seksjon over. Dette stemmer ikke overens med dørene til hhv. kjøledel og frysedel på kombiskapet. Dette medfører at ved åpning av kjøleskapsdelen åpnes samtidig frysedelen. Dette medfører tap av kulde i fryser hver gang kjøleskapsdelen åpnes, noe som også medfører kondensering og tilfrysing i fryseren. Videre stemmer ikke dørmonteringen med resterende innredning. For å utbedre dette må skapdørene skiftes og monteres riktig. Dørene må skiftes da det er laget hull for håndtak som må flyttes. Kostnadene ansettes til omkring kr. 15-20 000,-. Forholdet vurderes som lett synlig.

- Dør håndtak til balkong er defekt. Vurdering: Balkongdøren lar seg ikke stenge. Håndtak ble demontert og lås forsøkt reparert ved befaringen uten hell. Trolig må hele låsebeslaget skiftes. Nytt beslag inkl. montering ansettes til kr. 3 000,-. Selve beslaget er et espagnolettbeslag og koster omkring kr. 1 800,- og kan enkelt skiftes av ufaglært. Trolig er det levert av H-vinduet og er det samme som i denne linken: Espagnolettsystem for H-Balkongdøren M20/M21 - H-vinduet.no . Døren er omkring 10 år gammel og således utenfor garanti.

Slike ting skjer, og anses å være en følge av elde og slitasje.

Videre innhentet kjøper en tredjepartsvurdering av el-anlegget fra elektroingeniør P. datert 4.2.22:

Konklusjon - overordnet faglig vurdering

Store deler av anlegget bærer preg av å være utført av personell som ikke har tilstrekkelig erfaring fra boliginstallasjon. Vurderingen er basert på blant annet plassering av komponenter og avstander mellom komponenter (brytere/stikkontakter og termostater).

Når det gjelder valg av komponenter knyttet til gulvvarmen er det registrert at det er benyttet et fabrikat fra Ebeco (termostat) og da mest sannsynlig også varmekabel fra Ebeco. Det er et godkjent produkt, men det er en kjennsgjerning innenfor elektrobransjen at dette primært benyttes av personell som ikke er ansatt hos en registrert el.virksomhet.

For installasjonen for øvrig er det også andre forhold som viser manglende elektrofaglig kompetanse. Videre er det avvik på samtlige kontrollerte downlight. Som eksempel kan en nevne at for det ene soverommet er det godt merket at de ikke er godkjent for å bli montert i kontakt med isolasjon, men likevel er det montert nettopp i en slik konstruksjon.

I tillegg er det påført brudd på dampspærren ifbm. innfelte downlight.

Varmekabler har store kalde felt og installasjonen fremstår derfor dårlig planlagt. Det foreligger ingen dokumentasjon som kan underbygge hvorfor det er valgt en slik løsning. Det mest graverende med gulvvarmen er likevel den varmekabelen som er installert på badet som viser seg å være lagt delvis under skilleveggen til kjøkkenet.

Utover det forannevnte kan også følgende avvik nevnes:

- Manglende jord til sluk på bad.
- Manglende adkomst til installasjoner på kjøkken.
- Manglende barrierer mellom brennbart og ikke-brennbart materiale i veggbokser.
- Manglende strekkavlastning på kabler.
- Ikke er benyttet niter på mangetrådet ledere.

Forhold omkring manglende jording medfører at det er fare for strømgjennomgang. Totalt sett betyr dette at el.anlegget representerer en fare for liv, helse og materielle verdier.

Når det gjelder dette med dokumentasjon er det bortsett fra kursfortegnelse intet som foreligger. Det presiseres at det skal foreligge risikovurdering, samsvarserklæring, testdokumentasjon med måleresultater (sluttkontrollrapport) og bruksanvisning på elektrisk utstyr.

Konsekvensen for alle disse avvikene medfører store og omfattende tiltak både for elektro og for andre faggrupper. Dette skyldes avvik på både gulvvarme og himlinger/dampspærre. 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 leiligheten. Det vises til den komplette avvikslisten for utfyllende kommentarer omkring de enkelte avvik.

Elektroingeniør P. ga også et prisestimat på kr 476 506.

Kjøper har videre opplyst følgende:

Nødvendige utbedringskostnader er i rapporten til (elektroingeniør P.) estimert til samlet kr. 476.506,- inkl. mva. Det fremkommer av rapporten at dette beløpet er inkl. nødvendige snekker- og rørleggerarbeid, men ikke hensyntatt at kjøper ikke vil ha normale garantier på deler av el-anlegget. Dette sistnevnte anføres forsiktig til et skjønnsmessig verdiminus ved leiligheten på kr. 50.000, -, selv om (elektroingeniør P.) mener at et slikt tap trolig er høyere. Dette sistnevnte skrives ikke uttrykkelig i rapporten, men dette kan jeg ettersende dokumentasjon på om ønskelig, evt. kan du selv kontakte (elektroingeniør P.) direkte å få dette verifisert. I tillegg tilkommer verdiminus ved at lovpålagt dokumentasjon for totalrenoveringen av badet ikke kan fremlegges, som i salgsdokumentene, herunder i selgers egenerklæringsskjema, er opplyst at foreligger, men som enda ikke er fremlagt. Dette verditapet settes forsiktig og skjønnsmessig til kr. 30.000,-.

Foretaket innhentet deretter egne rapporter. I rapport fra takstmann K.R. datert 15.3.22 fremgikk:

1.1 Vurdering

Ved min befarings ble leiligheten besiktiget, det ble demontert et par ventiler og downlights, jeg kunne ikke påvise bruk av dampsperre. Jeg ser ut av rapporten til (elektroingeniør P.) at det er konstatert bruk av dampsperre ved downlight på soverom 2.

Slik jeg oppfattet det har ikke (elektroingeniør P.) avdekket bruk av dampsperre andre steder, hverken ved himling eller vegg. Årsaken til at man ikke registrerer dampsperre flere steder i himlingen kan selvsagt være fordi det ikke er benyttet, men det kan også være at dampspærren er lagt som "Løsning 2" til høyre, da vil den ikke synes fra hullet til downlighten.

Utgangspunktet for dette bygget og denne leiligheten er at det er bygget i en periode hvor det ikke var normalt å bruke dampsperre/ plast, men en diffusjonstett papp. Denne pappen ble etter hvert erstattet med en plast.

Tegningene til høyre er hentet fra SINTEF sitt blad NBI (27).201. Bladet kom i 1960 og var gjeldende frem til 1977.

Det skal sies at det ikke er slik at dersom man oppgraderer/ pusser opp en leilighet så må man etablere et dampsperrersjikt. Det kan være hensiktsmessig å etablere et dampsperrersjikt om rehabiliteringen er så omfattende at hele leiligheten strippes in til konstruksjonen, og kun etablere dampsperre i deler av leiligheten har lite for seg.

Jeg kunne ikke registrere skader eller tegn til skader knyttet til problemstillingen.

1.2 Konklusjon

Det lar seg ikke konstatere eksakt hvordan oppbygning av vegger og himlingen er mht. bruk av dampsperre eller diffusjonstett papp uten at det gjøres destruktive inngrep.

Jeg ser ut av rapporten til (elektroingeniør P.) at det er konstatert bruk av dampsperre i himlingen på soverom 2. Slik jeg oppfatter det har hverken (elektroingeniør P.) eller jeg ellers kunne påvise dette. At dampspærren ikke lar seg påvise betyr ikke nødvendigvis at den ikke er der.

Jeg ser ingen skader eller tegn til skader, den valgte konstruksjonen virker å fungere etter sin hensikt. Det er ingenting som peker i retning av at det må gjøres tiltak.

Videre ble det fremlagt rapport datert 18.2.22 fra elektroingeniør Å.:

6 Sammendrag

Leilighet fra 1959 i 3. etg, pusset opp i 2019. Nye innfelt downlight (belysning) i alle tak, varmekabel i alle gulv, nytt bad og kjøkken. Forskrift/norm FEL/NEK400:2018 er lagt til grunn.

Vi er enige om at det foreligger avvik ved leiligheten, det er ikke enighet om alle påberopte avvik. Det er heller ikke enighet om kostnader for utbedring av påberopte avvik.

I samtlige rom er det montert innfelte downlight i tak, det er ikke enighet om at manglende dampsperre er et avvik. Se notat fra (takstmann K.R.) datert 15. mars 2022. Dette utgjør en stor kostnad.

Badet er nytt i 2019, det konkluderes med at varmekabel i gulv må byttes, da denne ligger innunder vegg. Det er ikke noe som dokumenterer dette, heller ikke at dette er et sikkerhetsmessig avvik. Det er ikke dokumentert temperaturer som tilsier at levetiden på kabelen kan forringes pga. høy temperatur. Det er levert samsvarserklæring og noe dokumentasjon for varmekabelinstallasjonen på bad.

Det er opplyst i egenerklæringen at alle arbeider er utført av faglært. Det er også opplyst at det er levert samsvarserklæring for arbeidene. Vi er enige om at det mangler dokumentasjon for store deler av installasjonen, anlegget må verifiseres. Vi har vært i kontakt med (elektrofirma) og etterspurt mer dokumentasjon på det som er utført. De har ikke besvart henvendelsen skriftlig, men bekrefter på telefon at de har lagt varmekabel på bad, og bygget om sikringsskapet. De har ikke montert downlight, eller gjort annet elektrisk arbeid i leiligheten. De har heller ikke gjennomført el.kontroll som det vises til i egenerklæringen fra selgersiden.

Det er også uenighet om noen mindre påberopte avvik. Gjelder tilkobling av mangetrådet leder i termostater, og skjult kabelopplegg i vegg mot verandaen.

Vi har i vår rapport registrert avvik for kr. 69.364,- eks. mva. Vi har fått H. Elektro Service AS til å gi et pristilbud på utbedring av våre registrerte elektroavvik inkl. reise, pristilbudet er på kr. 88.000,-. Kjøpersiden har estimert kostnader for påberopte avvik til kr. 381.205,- eks. mva.

Kjøper har forklart følgende:

I rapporten til (elektroingeniør Å.) følger det i korte trekk at det er konstatert samme feil/avvik ved el-anlegget som i rapporten til (elektroingeniør P.), bortsett fra for enkelte forhold som ikke er blitt vurdert/hensyntatt av (elektroingeniør Å.) eller (elektroingeniør Å.) er uenig med (elektroingeniør P.) i. Bl.a. har (elektroingeniør Å.) ikke lagt til grunn at varmekabler på bad er montert under lettvegg mellom bad og kjøkken (som er dokumentert i termograferingsbildene i rapporten til elektroingeniør P.). (Elektroingeniør Å.) har heller ikke vurdert diverse feilmonterte brytere, feilmonterte downlights mellom benkeskap på kjøkken, i tillegg til at (elektroingeniør Å.) har lagt til grunn annen utbedringsmetode for enkelte avvik, bl.a. for enkelte stikkontakter.

I tilbudet fra H. Elektro Service AS gis det kort fortalt tilbud på utbedring av el-avvikene som er omtalt i rapporten til (elektroingeniør Å.), til sammen kr. 73.000,- eks. mva., samtidig som det presiseres at stipulerte reisekostnader på kr. 15.000,- eks. mva. kommer i tillegg. Samlet og inkl. mva., lyder tilbudet på kr. 110.000,-.

Det ble videre fremlagt korrespondanse mellom foretaket og firmaet til elektroingeniør Å.:

Vi har mottatt en henvendelse fra kjøpersiden, se vedlagt e-post. De kommenterer blant annet flere forhold de mener det er uenigheter om eller ikke er vurdert eller hensyntatt i rapporten deres. Under ser dere et utklipp av disse forholdene:

- "Manglende dokumentasjon og garanti, el-anlegg: (elektroingeniør Å.) er enig med (elektroingeniør P.) i at det må innhentes kontrollerklæring for el-installasjonene i boligen, men har videre i sin vurdering ikke hensyntatt/vurdert at det vil utgjøre et betydelig verditap for boligen at det ikke vil gis garanti på noen av el-installasjonene, igjen altså som følge av dokumentasjon på utførelsen av el-installasjonene mangler.

SVAR: "Dere må vurdere om manglende mulighet for reklamasjon skal prises med en sum. Leiligheten er solgt med samsvarserklæring, det er også bekreftet i egenerklæringen at alt er gjort av faglært, slik vi vurderer teksten i salgdokumentene. Det finnes kun dokumentasjon for bad og sikringsskapet, har oversendt deg dette."

- Stikkontakt for oppvaskmaskin, kjøkken: (elektroingeniør Å.) bekrefter at stikkontakten er ulovlig tildekt, men mener at såpebeholder el. kan flyttes som utbedringstiltak. Denne side, herunder (elektroingeniør P.), opprettholder at røropplegget må flyttes på. Under enhver omstendighet vil det tilkomme utgifter til flytting av såpebeholder etc.

SVAR: "Ingen endring. Såpekopp kan enkelt flyttes ved behov for drift og vedlikehold av stikkontakt, ref. FEL § 17, og retningslinjer gitt i elsikkerhet 80 fra DSB."

- Stikkontakter (2 stk.) og lysbrytere, stue: (elektroingeniør Å.) mener stikkontaktene blir forsynt med PR-kabel som er boret gjennom vegg fra verandaen og at kabelen går videre til stikkontakt på veranda. At kabelen er trukket på denne måten ikke dokumentert. Det mangler som kjent alle papirer på el-anleggets utførelse. Det opprettholdes derfor at forholdet utgjør avvik i tråd med rapporten til (elektroingeniør P.). Ellers har (elektroingeniør Å.) ikke vurdert/kommentert påberopte avvik vedr. lysbrytere som er "limt fast" til tapet/underlag, som naturligvis også opprettholdes som avvik.

SVAR: "Ingen endring. Kabel går som beskrevet rett gjennom vegg, sendte deg også et nytt bilde som viser dette."

Har oversett bryterne Løsning, ved å ta av deksel kan hull bores, plugger settes inn, og brytere festes med skruer. Har ikke oversikt over antall brytere, men setter man av 20 min pr bryter kommer man langt."

- Manglende niter for div. ledere (i termostater for gulvvarme): Etter hva denne side forstår mener (elektroingeniør Å.) at koblingsklemmene på aktuelle termostater er godkjent for denne type ledere og at det således ikke er krav til niter. Dette er imidlertid ikke blitt dokumentert at leverandør eller produsent av termostaten godtar en slik kobling. E-posten fra leverandør som (elektroingeniør Å.) viser til i sin rapport som grunnlag for sin konklusjon, er heller ikke fremlagt. Forholdet opprettholdes følgelig som avvik.

SVAR: "Ingen endring: Se e-post fra leverandør, har oversendt denne til deg på e-post."

- 3 stk. downlights mellom benkeskap som ikke er tilkoblet, kjøkken: Dette forholdet er vurdert som avvik av (elektroingeniør P.), men ikke vurdert av (elektroingeniør Å.). Forholdet opprettholdes som avvik/mangel.

SVAR: "Ingen endring: Er tatt med under downlight, kjøpersiden har reklamert på 19 stk downlight, riktig antall er 23 stk."

- Varmekabler, bad: (elektroingeniør Å.) mener det ikke er dokumentert elsikkerhetmessig avvik utover manglende dokumentasjon på hvordan varmekablene er lagt, som (elektroingeniør Å.) mener kan "utbedres" ved termografering. Denne side, herunder (elektroingeniør P.), er uenig i dette, idet det i (elektroingeniør P.) sin termografering (se bilder i rapporten) fremkommer at det er varme felter helt inntil og under aktuelle vegg. Denne vurderingen er også uttrykkelig inntatt i rapporten til (elektroingeniør P.), men som (elektroingeniør Å.) har unnlatt å kommentere. I mangel av dokumentasjon på hvordan kablene faktisk er lagt, som altså ikke er mulig å oppdrive, må det i hvert fall legges til grunn som klart mest sannsynlig at varmekablene går under aktuelle vegg, særlig på bakgrunn av termograferingen til (elektroingeniør P.) som nettopp tilsier dette. En slik installasjon er strid med monteringsveiledningen til produsenten, som således igjen utgjør et forskriftsbrudd, jf. bl.a. FEL § 36, hvorpå det fremgår at "[e]lektrisk utstyr som inngår i eller skal tilkoples et anlegg skal når det er installert og vedlikeholdt i henhold til fabrikantens anvisninger og brukes i henhold til sitt formål, ikke bringe sikkerheten i fare for personer, husdyr eller eiendom [min utheving]". Det opprettholdes derfor at varmekablene er feilmontert og må pigges opp etc., i tråd med beskrivelsen og kostnadene i rapporten til (elektroingeniør P.)."

SVAR: "Ingen endring: Har også oversendt deg dokumentasjon for denne varmekabelen, utført av (elektrofirma oppgitt i egenerklæringsskjema)."

Kjøper innhentet deretter en befaringssrapport fra takstmann R.E. datert 15.12.22, for vurdering av et eventuelt avvik ved dampspærren:

Vurdering

Ved befaring ble spotter i himling i hvert av rommene tatt ned for besiktiget, kontrollert og vurdert.

Alle himlinger i leiligheten er fornyet og det er montert down lights / spotter i disse.

Himling er lektet ned og kasser for down lights / spotter montert.

Konklusjon

Himling soverom B bak bad har ikke kasser for down lights og her er benyttet plast som dampspærre over himling.

Plast er her kuttet ved alle down lights denne himlingen.

Her må plast utbedres og kasser for downlights monteres.

Tiltak er påkrevet i dette rommet.

I de øvrige himlinger er benyttet våtromsplater over gipsplater i himling.

Ukjent type plater, og det er variasjon blandt de ulike typer.

Litex har tilfredstillende vanndampmotstand for krav yttervegg.

Wedi og Tetti har noe lavere vanndampmotstand enn krav for yttervegg, men likevel en viss vanndampmotstand.

Våtromsplater er godkjent også i himling og undertegnede kjenner til prosjekter hvor dette har vært prosjektert løsning.

Ut i fra dette, og opprinnelig konstruksjon dette bygget, vurderes løsningen med bruk av våtromsplater som tilfredsstillende i disse himlingene.

Ikke behov for tiltak knyttet til dampspærre i himlinger øvrige rom.

Samlet kalkulert kostnad ut i fra erfaringstall for nødvendig utbedring utgjør kr. 25.000,- inkl. mva

Det ble deretter innhentet et oppdatert tilbud fra H. Elektro Service AS datert 28.3.23:

Viser til hyggelig dialog og forespørsel om pristilbud på utbedring av feil i (elektroingeniør Å.) sin rapport. Skisserte løsninger i rapport er lagt til grunn for tilbudet. Hvis det viser seg at ikke tenkt løsning lar seg gjennomføre dokumenteres årsak og det sendes eget tilbud for alternativ løsning. Differanse fra takst skyldes iberegnet overtid, samt mindre justering av enkelte punkter og indeksregulering. Tilbudet gjelder utbedring av rapport i sin helhet og deler av tilbudet kan ikke trekkes ut.

Sum 97 500 kr inkl MVA

reisekost 25 000kr inkl MVA

Kjøper har forklart følgende:

For ordens skyld presiseres at manglende garanti på el-anlegget og feil ved div. brytere, som ved en feil er erkjent utelatt av (elektroingeniør Å.), fortsatt ikke er medtatt i tilbudet fra (H. Elektro Service AS), som følgelig kommer i tillegg. Det samme gjelder for de fleste avvik som er vurdert/kostnadsestimert i vurderingen til (takstmann E.S.) i bilag 19.

I klagen har kjøper oppstilt oversikt over avvikene som var opprettholdt, samt anførte kostnader for disse:

3.2.1 Mangler omtalt i e-posten/vurderingen til (takstmann E.S.) (bilag 19):

... Til sammen utgjør ovennevnte kulepunkter (2.500 + 3.000 + 17.500 + 4.800) **kr. 27.800,- inkl. mva.**

3.2.2 Mangler omtalt i rapporten til (elektroingeniør P.) (bilag 20):

... Til sammen utgjør ovennevnte kule-/strekpunkter (31.250 + 10.000 + 3.750 + 1.250 + 3.750 + 12.500 + 5.000 + 10.000 + 5.000 + 18.750 + 107.500 + 3.750 + 7.500 + 7.500) **kr. 227.500,- inkl. mva.**

3.2.3 Mangler omtalt i rapporten til takstmann R.E. (bilag 27):

Mangelfull/utett dampspærre i himling på soverom som tilstøter bad, omtalt som "soverom A" i rapporten (**kr. 25.000,- inkl. mva.**).

3.2.4 Manglende garanti på el-anlegg og bad

I salgsdokumentene er det som kjent opplyst at det foreligger "... papirer på alt" vedr. renoveringsarbeidene av bl.a. el-anlegg og bad, men som altså har vist seg ikke å stemme. Det er følgelig ikke noen garanti på disse installasjonene/arbeidene slik som kjøper ble forespeilet i salgsdokumentene. Dette anføres som et betydelig verditap for boligen som sådan, som denne side mener må fastsettes skjønnsmessig til samlet i størrelsesorden kr. 80.000,-.

Foretaket har videre fremlagt e-postkorrespondanse mellom firmaet til elektroingeniør Å. og en leverandør av el-komponenter, hvor leverandøren bekreftet at "*Ebeco termostater (var) godkjent for tilkobling av mangetrådet ledere*".

Foretaket har også opplyst følgende:

Det eneste punktet (elektroingeniør Å.) hadde oversett var lysbryterne i stuen. Over telefon ble det bemerkt at dette neppe kostet NOK 6000 å utbedre.

Hva gjaldt varmekabelen presiserte (firmaet til elektroingeniør Å.) over telefon at denne kabelen antagelig ligger helt inntil veggen og 10 cm ned i bakken. Dette var ikke å anse som et problem eller farlig. Etter (deres) syn var det ikke dokumentert temperaturer som tilsa redusert levetid på kablene.

Kjøper har anført at det foreligger flere mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader og verditap på kr 360 300 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 første og andre ledd. Kjøper har videre krevd forsinkelsesrenter fra 1 måned etter påkrav, fra og med 8.3.22.

Forsikringsforetaket har anført at uenigheten mellom partene knyttet seg til utmålingen av prisavslags størrelse, jf. avhl. § 4-12. Kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og prisavslaget måtte dermed være oppad begrenset til kr 122 500 inkl. mva., i lys av siste tilbud fra H. Elektro Service AS. Utbedringen ville også innebære at kjøper fikk dokumentasjon på de øvrige delene av anlegget, med reklamasjonsrett ovenfor utførende håndverker. Det hadde også lite for seg å etablere dampspærre i ett rom, og forholdene i rapport fra takstmann E.S. utgjorde ikke mangler. Foretaket anførte at det ikke var normalt å benytte dampspærre i plast på oppføringstidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at feil ved el-anlegget, manglende dampspærre og manglende dokumentasjon på bad og el-anlegg utgjorde mangler etter avhendingslova. Hva gjaldt andre forhold, herunder kjøleskapsdøren og defekte sensorer til waterguard, la sekretariatet til grunn at dette ikke utgjorde mangler. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kunne settes til kr 332 500, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at de påberopte kostnadene på kr 27 800 inkl. mva. fra takstmann E.S. sitt notat ikke utgjør noen mangel. Det vises til sekretariatets grundige begrunnelse, som tiltres.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at perforert dampspærre i himlingen på soverommet samt manglende dokumentasjon utgjør mangler. Det vises også her til sekretariatets redegjørelse. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser vedrørende dampspærren i nemndsansmodningen av 27.10.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon.

Når det gjelder spørsmålet om avvik ved varmekablene har nemnda vært mer i tvil. Foretaket har i nemndsansmodningen med styrke fremholdt at elektroingeniør P.s rapport har flere svakheter. Elektroingeniør P. anføres å ha lagt for stor vekt på at det mangler dokumentasjon på varmekablene, når det tross alt foreligger samsvarserklæring fra S. AS. I alle tilfeller kan det utstedes en kontrollerklæring. Kjøper har tatt til motmæle i brev av 7.11.23 og fastholdt at varmekablene på badet er feilmontert ved at kablene er lagt under skillevegg mot kjøkken. Dette er direkte i strid med gjeldende el-forskrift.

Nemnda er enig med kjøper i at samsvarserklæringen fra S. AS ikke kan tillegges vekt. Som anført var selskapet kun registrert i el-virksomhetsregisteret en kort periode i tidsrommet 5.1.21 til 24.11.21. Varmekabeldokumentasjonen er datert 20.2.22, og det er derfor ikke sannsynliggjort at disse er lovlig utstedt.

Når det gjelder innvendingene mot elektroingeniør P.s termofotografering anfører foretaket at:

(Elektroingeniør Å.) har vurdert termograferingen gjennomført av (elektroingeniør P.) og har konkludert med at den ikke sannsynliggjør at kablene er lagt feil.

Dette er videre utdypet slik i nemndsansmodningen:

Fra denne sides interne notater fra telefonsamtale med (elektroingeniør Å.) av 13.09.22 hitsettes:

"Kabelen ligger antagelig helt inntil/ 1 cm under vegg og 10 cm ned i betongen. Dette er ikke et problem. Ikke farlig. Ikke dokumentert temperaturer som tilsier redusert levetid på kablene."

Det fremgår videre i nemndsansmodningen:

Bildene fra termograferingen er inntatt på side 39 i rapporten fra (elektroingeniør P.), jf. Klagens bilag 20.

Termograferingen er gjennomført på en slik måte at man ikke kan se nøyaktig hvor kabelen er lagt, i så tilfelle ville man sett slynger med gul/oransje kabler. Det eneste termograferingen viser, er at det er varmest mot vegg. For øvrig er det heller ikke slik at det er avdekket svært høy varme mot vegg. Termograferingen har et temperaturintervall på 21,1°C – 25,2°C. Temperaturen ved vegg ligger antagelig ett sted mellom 24-25°C, hvilket må anses å være relativt alminnelige temperaturer på et bad.

Nemnda viser til at den ikke har faglig kompetanse til å foreta noen inngående vurdering av hvorvidt en termofotografering er gjennomført korrekt og/eller hvordan resultatet av denne skal fortolkes. I dette tilfellet har (elektroingeniør P.) i sin rapport konkludert med forskriftsavvik for varmekablene:

Etter å ha gjennomført termografering viser det seg at varmekablene ligger under skillevegg mot kjøkken, dette er i strid med forskriften.

Den etterfølgende planskissen viser ca. plassering av varmekabel under vegg på badet. Det legges derfor til grunn ny varmekabel.

Elektroingeniør P. har vært på stedet, mens elektroingeniør Å. har kun tolket P.s resultater og vurderinger. Elektroingeniør Å. uttaler seg også noe mer forbeholdent: Kabelen ligger "*antagelig*" helt inntil/ 1 cm under vegg og 10 cm ned i betongen. Videre fremholder elektroingeniør Å. at feilen er "*ikke farlig*" og "*ikke et problem*", men uten å utdype hva som er uriktig med de konkret angitte el-avvikene (forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12, 13, 20 og 36, tilsynsloven § 2).

Nemnda har som nevnt vært i tvil, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Det foreligger derfor også mangel for varmekablene.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 første og andre ledd, har sekretariatet satt dette til kr 332 500. Dette omfatter et skønnsmessig verditap på totalt kr 80 000 for manglende dokumentasjon, kr 25 000 ved avvik for dampsperre og kr 227 500 for feil ved el-anlegg (herunder altså varmekablene). Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling og den begrunnelse som er gitt.

Kjøper har videre krevd forsinkelsesrenter fra 8.3.22, jf. rentel. § 2, som også tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).