

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1187

19.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg – gulv – TG 2 – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

En leilighet i en bygård fra 1890 ble solgt for kr 7,75 mill. i februar 2023, med overtakelse 1.5.23. Det var ved salget opplyst om gjennomgående heltre furugulv i hele leiligheten/tregulv og parkett hvor overflater var gitt TG 1. El-anlegget ble gitt TG 2, og det ble opplyst om enkelte feil og anbefalt utvidet el-kontroll. Det var også opplyst om utbedring av feil i 2019, at anlegget sist ble oppgradert i 2018, el-sjekk av faglærte i 2022 hvor ingen feil var funnet, at arbeid var utført av faglærte, og at samsvarserklæring kunne fremlegges. Kjøper reklamerte 28.8.23 over at gulvet ikke var av heltre, samt feil og ufaglært arbeid ved el-anlegget. Kjøper forklarte at avvik ved gulv ble oppdaget "umiddelbart" etter overtakelsen, og at kjøper hadde blitt informert om dette etter å ha bestilt gulvsliping den 10.5.23. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det var avdekket avvik fra det som var avtalt og påregnelig. Selger forklarte bl.a. at de ikke hadde utført arbeid på el-anlegget og ikke var kjent med de påberopte forholdene. Foretaket avslo kravet og viste til selgers forklaring, at det var reklamert for sent, samt at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det var reklamert for sent for gulvet, men at enkelte av feilene ved el-anlegget utgjorde en mangel. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 449 235, takstutgifter kr 16 956, krav om erstatning for advokatutgifter kr 75 218, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i en bygård fra 1890.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "lekker", og det var under bilder opplyst at "Det er gjennomgående heltre furugulv i hele leiligheten." Videre var det opplyst om pent oppusset bad fra 2011. Under "Moderniseringer og påkostninger" var det opplyst om utbedring av feil på el-anlegg (2019), og oppgraderinger ifm. brannsikkerhet på inngangsdører/oppgang (2017/2018). Om stue og kjøkken var det opplyst:

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Pent kjøkken fra 2013 med integrerte hvitevarer som medfølger salget.

Det ble montert ny induksjonstopp og kjøkkenvifte i 2022 med hob2hood-system fra Electrolux. God benkeplass og plass til spisegruppe i kjøkkensonen med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Mot stuen har du god plass til sofakrok og øvrig møblement. Her ble det i 2016 satt inn en vedovn i stuen og i 2018 ble det lagt nytt gulv. Med store vindusflater og god takhøyde oppleves dette oppholdsrommet som åpent og innbydende, med peis som setter stemningen til enhver anledning.

Om bad var det opplyst:

Pent oppusset bad fra 2011 med gulv- og veggflater bestående av flotte, klassiske fliser. Takflatene består av malte takflater. Skap med gode oppbevaringsmuligheter og plass til vaskemaskin på badet. Veggmonterte dusjvegger.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd 2 år og 5 mnd. i boligen. Selger opplyste ikke å kjenne til feil/arbeid ved våtrom. Selger svarte "Ja, kun av faglært" på spørsmål om arbeid på el-anlegget/andre installasjoner og opplyste:

Oppussing av stue i 2014. Installasjon av vedovn og renovring av pipe i 2016. Oppussing av gang i 2018. Legge skjult anlegg, nye stikk, nytt sikringsskap.

Selger oppga at arbeid var utført av navngitte firma, og svarte "Ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Selger svarte også "Ja" på spørsmål om kjennskap til kontroll av el-anlegget, og opplyste:

Elanlegg sjekket av faglært i 2022. Ingen feil funnet.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen var normalt vedlikeholdt, at det var noe skjevheter i gulv, og kjøkken manglet lekkasjestopper og komfyrvakt. Under "Overflater" var det opplyst om tregulv og parkett på gulv, normal slitasje på overflater (TG 1). Etasjeskiller var gitt mørk TG 2, og det var målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Om våtrom (2011) var det opplyst at aktuell byggeteknisk forskrift var TEK 10. Det forelå ingen dokumentasjon. Varmtvannsbereder med ukjent volum var plassert i himling over bad. Overflater (vegger, himling og gulv), sluk, membran, tettesjikt, sanitærutstyr og innredning, samt tilliggende konstruksjoner var gitt TG 1.

På kjøkken (TG 2) var det vist til at det ikke var tegn til at det var montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, noe som var et krav ut fra alder.

Varmtvannstank (TG 2) (2011) hadde ukjent volum, og var koblet til stikkontakt. Det var opplyst at det skulle være fast tilkobling, og påvist ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det var opplyst at det burde etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Om el-anlegg (TG 2) var det bl.a. opplyst at det ikke forelå el-tilsynsrapport de siste 5 år, og el-anlegget ble sist installert/oppdatert i 2018. Det var opplyst om arbeid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. På spørsmål om det var utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.99 og om det forelå samsvarserklæring, var det opplyst "Tidligere eier. Kan fremlegges". Det var opplyst at sikringene løses ut på kjøkken dersom alle apparater + varmeovn sto på. Det var ukjent om det var tegn til termiske skader. Det var ikke synlige defekter på kabler, og det forelå kursfortegnelse. Det var svart "Ja" på spørsmål om el-anlegg burde ha en utvidet kontroll, hvor det var opplyst at varmtvannsbereder skulle ha fast tilkobling og at selger opplyste om sikring på kjøkken. Det ble på generelt grunnlag anbefalt kontroll.

Boligen ble solgt for kr 7 750 000 ved kjøpekontrakt signert 6./7.2.23, og overtatt av kjøper den 1.5.23.

Kjøper har opplyst at A. parkettsliperi ble engasjert for en overflateoppussing av gulvet etter overtakelsen. I e-post fra A. parkettsliperi til kjøper 10.5.23 fremgikk følgende:

Gulvet i den største delen er bare lamellfuru/gran, veldig tynt sjikt, vi slipte med veldig fint papir, men gikk igjennom noen steder, brukte formtre der det var behov for det.

Alternativet ville være å bytte gulv noe som ville kostet deg dobbelt-tredobbelt så mye som slipingen. Og ikke minst mye ekstra tid. Nå er det 4 behandlinger oppå gulvet, så det burde holde 10-15 år avhengig av bruken.

Kjøper opplyste at de på dette tidspunktet ikke hadde flyttet inn i leiligheten og fikk dermed ikke sett det ferdige resultatet eller undersøkt gulvet nærmere.

I en bekreftelse fra A. parkettsliperi av 28.8.23 fremgikk:

(...) innehaver av A. parkettsliperi og medlem av Norges Parkettsliperforbund bekrefter herved at tregulvet i alle rom utenom soverom er av typen lamellfuru, dvs ikke heltre furugulv som beskrevet i salgsoppgaven.

Har gitt (kjøper) informasjon om at vi har gått igjennom flere steder da vi utførte slipejobben hos han, da dette er et gulv som egentlig ikke er slipbart, altfor tynt slipesjikt til det.

Kjøper reklamerte 28.8.23 over følgende:

- Elektrisk anlegg er inkorrekt installert. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, elektrisk anlegg bak kjøleskap som ikke er etter forskriftene.
- Vi har forespurt selger om dokumentasjon for installasjon av elektrisk anlegg, som er lovpålagt etter 1999. Dette har selger ikke klart å produsere for oss
- Sikring er ikke riktig installert. Dette ble påvist i kontroll av elektrisk anlegg i dag, og må utbedres.
- Gulvet er ikke heltre. I salgsoppgave beskrives gulv som heltre, men en tydeligere inspeksjon viser at det ikke stemmer, treet er lamell og ikke heltre. Dette medfører at gulvet ikke tåler en ny slipning, og dermed vil det behøves å legge nytt gulv snarlig.

Kjøper opplyste at de engasjerte S. AS til å utføre enkle elektriske arbeider, herunder montering av en lampe og utskifting av armaturer under overskap på kjøkkenet, samt installasjon av lamper og stikkontakter på soverommet. Under utførelsen av disse arbeidene ble det oppdaget feil ved el-anlegget.

I udatert "El-kontroll rapport" fra S. AS fremgikk:

Vi ble kontaktet av (kjøper) for og montere opp lampe i kjøkkentak, skifte ut armatur under overskap, henge opp lampe soverom og montere stikkontakter på hver side av sengen. Under arbeidet legger vi merke til at personer uten fagmessig kompetanse har utført arbeide og kontakter derfor (kjøper) og spør etter dokumentasjon på arbeidet som er utført i leiligheten. Vi avtaler med (kjøper) å avslutte arbeidet til han har snakket med megler og fremskaffet de dokumenter vi etterlyser.

Det ble videre påpekt en rekke avvik ved bl.a. sikringsskap, inntakskabel, jordfeilautomat, komfyrvakt, underdimensjonert kurs, mv. Enkelte avvik måtte ha blitt utført av personell uten fagmessig kompetanse.

Det ble gitt tilbud fra S. av 13.9.23 på kr 54 601 for utbedring av el-anlegg.

I e-post av 1.11.23 fra A.B. AS til kjøper fremgikk det at firmaet viste til skift av gulv i boligen, og at riving av eksisterende gulv og legging av furugulv (55 m²) kostet kr 163 500.

I e-post 23.1.24 fra kjøper til foretaket fremgikk:

Forholdet med gulvet ble oppdaget umiddelbart etter overtagelse, da vi ble informert om dette da vi bestilte gulvsliping. (...)

De elektriske feilene er oppdaget 13. september, da vi skulle installere noen lamper.

I e-post 31.1.24 fra kjøper til foretaket fremgikk:

Hva gjelder gulvet

Det er sant at jeg skrev at vi oppdaget feilen umiddelbart ved overtagelse. Det var en glipp fra min side, da jeg ikke var klar over at det var en tidsfrist for å rapportere mangler.

Rent faktisk oppdaget vi feilen 10.05, det var da vi ble informert fra gulvsliper om at gulvet var lamell, og ikke heltre. Det følger av vedlagt epost. Rent faktisk så forstå vi at det var en feil noe senere enn dette også, da vi ikke fikk inspisert gulvet før noen dager senere.

I "Eltakst reklamasjonsrapport" fra S.E. AS av 4.4.24 ble det angitt utbedringskostnader på kr 46 088 for feil/utbedring av dokumentasjon, kjøkken, sikringsskap, stue og varmtvannsbereder. Det var uttalt at hele boligens elektriske installasjon var utført i nyere tid, og at det ikke forelå dokumentasjon på dette. Det ble lagt til grunn at med mindre gulvet med varmekabler rives og nye varmekabler etableres, ville disse forbli udokumentert, noe som stred mot både FEL sitt krav om samsvarserklæring og produsentens krav til anvisning som skulle følges. Det ble vist til el-kontroll fra S. AS, hvor S.E. stilte seg bak de registrerte feilene i den rapporten. De- og remontering av baderomsgulv ble opplyst til kr 21 375.

Hva gjaldt kjøkken, var det opplyst om at platetoppen og stekeovn var montert på en felles 20A sikring, og dermed underdimensjonert. Det måtte samtidig monteres en komfyrvakt for denne kursen, og stikkontakt til platetoppen var ikke korrekt montert. Til kjøleskapet var det lagt en kabel lite fagmessig og ikke festet. Det var avvik ved flere stikkontakter og kabler. Under overskapet var det montert en stikkontakt som var produksjonsdatostemplet i 2023 og således fra selgers eiertid, men syntes ikke å være informert om i salgsopplysningene. Utbedringsarbeid var estimert til kr 18 810.

Hva gjaldt sikringsskapet, var dette rehabilitert i nyere tid. Det var ikke montert tetningsnippel rundt hovedkabel inn i sikringsskapet, og rørgjennomføring til sikringsskapet hadde løsnet og var defekt. Videre manglet det jordstrømpe på beskyttelsesledere og det var avdekket flere skår i ledermaterialet, noe som indikerte at personen som hadde utført arbeidet ikke hadde forståelse med viktigheten av strømledningsevnen til kabler og ledninger. Skår i ledermaterialet medførte en "flaskehals" i strømføringsevnen, noe som kunne resultere i varmgang i ledningen. Kurs nr. 6 var defekt på testknapp til jordfeilbryterfunksjon og måtte derfor skiftes. Pris for utbedring var kr 3 387,50. Når det gjaldt feil forlagt kabel til lys i stue, var det opplyst at denne fremsto ufagmessig utført, "utvilsomt" av personer uten godkjent fagutdanning. Pris for utbedring var oppgitt til kr 1 475. Når det gjelder varmtvannsbereder, var det forskriftsstridig tilkobling på varmtvannsbereder, hvor stikkontakt ikke var tillatt. Utbedringskostnader var på kr 1 040.

Vedlagt var faktura av 16.4.24 fra S.E. på kr 16 956 for befaring og rapport.

Foretaket opplyste 24.7.24 til kjøper:

Selger opplyser i sine kommentarer til reklamasjonen at han heller ikke har utført noe arbeid på det elektriske anlegget på de to årene hvor han har bodd i leiligheten samt opplyst at eventuelle samværsereklæringer må innhentes av tidligere eier. Takstmann ved salg har også påpekt flere av forholdene som dere har anført i deres reklamasjon og har i tilstandsrapporten blant annet vist til at "Varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt. Det skal være fast tilkobling".

I udatert uttalelse fra V. AS ble det oppgitt en kostnad på kr 255 000 for arbeid på bad, herunder de- og remontering av utstyr, rivearbeid (pigge opp varmekabler og fjerning av fliser), legging av ny varmekabel og flislegging, inkludert smøremembran og flis på gulv og vegger. Fliser som måtte fjernes kunne ikke gjenbrukes.

Foretaket har i brev av 13.11.24 opplyst at det var innhentet samsvarserklæringer fra R. AS og F. AS for arbeid utført av tidligere selger. Det var vedlagt rapport for risikovurdering og sluttkontroll 28.10.14 og samsvarserklæring 28.10.14 fra R. AS, samt risikovurdering 31.5.18, sluttkontroll 6.8.18 og samsvarserklæring 8.8.18 fra N.

Kjøper har oppsummert sitt krav slik:

Utbedringsarbeider

1. Utskiftning av gulvet til heltre furu (..) 163 500,00 kr
2. Utbedring el-anlegg

- el-arbeider El-takstrappport S.E AS: 30 735,00 kr
- bygningsmessige arbeider Pristilbud V. AS: 255 000,00 kr

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at selger ga uriktige opplysninger om at boligen hadde heltre furugulv. Videre var det avdekket upåregnelige avvik ved el-anlegget, og det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger. Kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og subsidiært hadde selger utvist grov uaktsomhet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Manglene ved eiendommen var innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag kr 449 235, takstutgifter kr 16 956, krav om erstatning for advokatutgifter kr 75 218, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-8, og at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste i hovedsak til at forholdene var ukjent for selger, og at det ble gitt risikoopplysninger ved el-anlegget, som også ble gitt "mørk" TG 2. Subsidiært var prisavslaget satt for høyt. Det måtte foretas fradrag for standardheving. Det var heller ikke grunnlag for å kreve erstatning, ettersom forholdene var utenfor selgers kontroll.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt el-anlegget, tilsa det samlede opplysningsbildet at det forelå en mangel ved deler av el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Slik saken var dokumentert, fant imidlertid ikke sekretariatet grunnlag for å ta stilling til utmålingen etter avhl. § 4-12. Når det gjaldt gulvet, kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet feil ved det elektriske anlegget, samt opplysninger om at leiligheten hadde heltre furugulv/tregulv og parkett.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøper hadde reklamert for sent over avvik ved gulvet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble lagt til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe i begynnelsen av mai 2023. Når reklamasjonen først ble fremsatt over tre måneder senere, var dette etter sekretariatets skjønn for sent. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Slik nemnda ser det, er det ingen holdepunkter for at bestemmelsens tredje ledd kommer til anvendelse.

Når det gjelder de anførte manglene ved det elektriske anlegget, har sekretariatet etter en omfattende drøftelse konkludert slik:

Vi har merket oss at det var avdekket mindre arbeider som kan synes å være gjort i selgers eiertid, uten at dette er nærmere kommentert. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Vi kan heller ikke se at takstmannen har gitt mangelfulle opplysninger, da han opplyste om flere feil, og ga el-anlegget mørk TG 2 og anbefalte utvidet el-kontroll.

(...)

Det samlede opplysningsbildet tilsa altså at det var gjort en del oppgraderinger på el-anlegget og boligen generelt i perioden 2013-2019, foretatt kontroll/sjekk i senere tid (2022) og at det kun var gjort faglært arbeid på el-anlegget. Det var imidlertid samtidig gitt enkelte opplysninger om feil ved el-anlegget, hvor el-anlegget også ble gitt mørk TG 2 og det generelt var anbefalt kontroll. Det var bl.a. opplyst om at kjøkken manglet lekkasjestopper og komfyrvakt, sikringene løses ut på kjøkken dersom alle apparater + varmeovn stod på, og det var ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det forelå ingen dokumentasjon på badet.

Sekretariatet viser til at enkelte feil og ufaglært arbeid på flere deler av el-anlegget fremstår som upåregnelig for kjøper, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Se til sammenlikning FinKN 2024-795, FinKN 2024-154 og FinKN 2024-658. Vi viser også til at det fremstår uklart for sekretariatet om samsvarserklæringen eksisterer, og at dette også kan utgjøre en mangel i seg selv, sett i lys av at det ved salget var kryssset av "Ja" på at det forelå samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen har selger opplyst at kan fremlegges av forrige eier. Sekretariatet kan ikke se at partene har forsøkt å kontakte tidligere eier for å fremskaffe samsvarserklæring. I et slikt tilfelle er det vanskelig å legge til grunn at kjøper har sannsynliggjort at samsvarserklæring ikke finnes, slik saken er dokumentert per nå. Dersom det etter kontakt med tidligere eier viser seg å ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring, antar vi at dette i så fall vil utgjøre et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved salget.

Oppsummert finner vi altså at manglende dokumentasjon på varmekablene på badet, manglende komfyrvakt, tilkoblingen til varmtvannsberederen og avvik ved at sikringen løses ut dersom alle kjøkkenapparater benyttes samtidig, ikke utgjør kjøpsrettslige mangler foretaket kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Vi finner imidlertid at øvrige konkrete feil og ufagmessigheter ved de delene av el-anlegget som var utført i nyere tid må anses upåregnelig i det omfang som er avdekket, jf. avhl. § 3-2, og vi viser til at det var opplyst om at alt arbeidet var utført av faglærte, at el-anlegget hadde gjennomgått en kontroll i 2022 uten å avdekke feil, og at det forelå samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.99.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, dog slik at nemnda også er kommet til at det er en mangel ved at sikringen til komfyrtoppen og stekeovnen er underdimensjonert. Slik nemnda ser det, er dette forholdet underkommunisert ved salget og det var ikke påregnelig for kjøper at komfyrtoppen og stekeovnen ikke kunne brukes samtidig uten at sikringen går.

Nemnda finner følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i samsvar med sekretariatets konklusjon, men da med tillegg av den underdimensjonerte sikringen til komfyrtoppen og stekeovnen.

Kjøper har krav på prisavslag for de nødvendige utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Etter sekretariatets vurdering av saken er det fremlagt enkelte samsvarserklæringer, risikovurderinger og sluttkontroll for arbeidet utført i gang i 2018 og stue i 2014. Kjøper har i brev av 15.11.24 oppsummert sitt krav knyttet til det elektriske anlegget, hvor det kreves prisavslag med kr 30 735. Nemnda legger kjøpers oppstilling til grunn, og bemerker at denne heller ikke synes imøtegått av foretaket. Sett i lys av at nemnda ikke kan se at det er en mangel at det ikke er fremlagt dokumentasjon for arbeidene på badet, finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 26 000. Det skal i prisavslaget gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til sakkyndig og advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for tilkjenning av erstatning er oppfylt hva gjelder nødvendig og rimelig bistand fra sakkyndig og advokat knyttet til manglene ved det elektriske anlegget. Etter en skjønnsmessig vurdering tilkjennes kjøper en samlet erstatning med kr 30 000 inkl. mva. Det er ved utmålingen av erstatningsbeløpet særlig sett hen til kjøpers anførsler om at det har tatt lang tid før den etterspurte dokumentasjonen for utførte arbeider på det elektriske anlegget ble fremlagt fra foretaket/selger. Nemnda understreker at erstatningen tilkjennes under forutsetning av at utgiftene ikke dekkes av en eventuell forsikringsordning på kjøpers hånd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Raanes (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

