

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-107

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved elektrisk anlegg – forventning til alder – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

Etter kjøp av enebolig fra 1985 med tilbygg fra 2002 i Fjell kommune for kr 4,35 mill. i 2015 oppdaget kjøper flere feil ved det elektriske anlegget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at det i salgsdokumentasjonen ikke ble gitt opplysninger om alder på det elektriske anlegget og at kjøper dermed ikke kunne ha fått en annen forventning enn at dette var fra byggeår. Selskapet viste også til at det var opplyst i salgsdokumentasjonen at en tidligere eier hadde utført arbeid på anlegget uten at det forelå dokumentasjon på dette. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 289.338 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1985 med tilbygg fra 2002 i Fjell kommune, ble markedsført som lekker. I prospektet ble det opplyst at boligen var betraktelig oppusset siste to år og det ble opplyst om hva som var blitt gjort. Dette gjaldt i hovedsak boligens 1. etasje. Videre ble potensielle kjøpere bedt om å merke seg alle boligens downlights. Det ble også opplyst om at kjøkkenet var blitt modernisert.

Under pkt. "Diverse" i prospektet ble det opplyst at alt elektrisk arbeid, som var utført på boligen, var gjort av tidligere eier som skulle være elektriker. Det forelå ikke dokumentasjon på det arbeidet som var blitt gjort.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2013, samt at selger hadde bodd på eiendommen i 15 måneder herunder siste 12 måneder før salget. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om det var, eller hadde vært feil ved det elektriske anlegget, samt om det var blitt utført arbeid på dette.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport hvor det bl.a. ble opplyst at isolasjonen på loftet var noe uryddig lagt på plass av elektriker etter montering av spotter. Takstmannen vurderte ikke det elektriske anlegget, men opplyste om at det var utstrakt bruk av downlights i blant annet oppholdsrom.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert den 19.5.15. Overtagelse fant sted den 20.7.15.

Kjøper oppdaget feil ved det elektriske anlegget, og reklamerte til selskapet.

Tidligere eier bekreftet til selskapet at han var elektriker og *"har installert i egen bolig som stod ferdig i 1985"*. Selskapet har opplyst at tidligere eier skulle ha uttalt at downlightene ble montert på 1980-tallet, eller tidlig på 1990-tallet.

Kjøper fikk anlegget kontrollert og det ble utarbeidet en rapport. Det fremgikk av rapporten at anlegget var blitt kontrollert mot Forskriften om elektriske lavspenningsanlegg, men at forskjellige årganger var blitt brukt avhengig av når installasjonen var utført. Det ble funnet flere avvik særlig ved belyningsanlegget og spesielt downlightene i forhold til de forskriftskrav som var gjeldende på installasjonstidspunktet, samt at monteringen ikke var fagmessig. Det fremgikk videre at det var avvik ved bad i kjelleren, kjellerstuen, vindfang i 1. etasje, kjøkken, karnapp i stuen, bad 1. etasje, samt feil ved elektrisk anlegg i tilbygg og på loft. Kjøper betalte kr 6.188 inkl. mva. for rapporten.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av feilene på kr 208.990 inkl. mva., ny isolasjon på loftet på kr 50.500 inkl. mva., samt for vasking av boligen etter utbedring på kr 23.660 inkl. mva.

Kjøper oversendte tegninger av boligen som viste at karnappet i stuen var blitt tilbygget i ettertid. Tegningene var datert 22.3.04.

Kjøper har anført mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene på 6,65 % av kjøpesummen var tilstrekkelig til at det forelå et kvantitativt avvik. I forhold til et kvalitativt avvik har kjøper vist til at det var upåregnelig med alvorlige og omfattende avvik på det elektriske anlegget ut i opplysningene i salgsdokumentasjonen. Det fremkom ingen negative opplysninger om det elektriske anlegget. Kjøper bemerket at de aktuelle spottene ikke var normale for 30 år siden.

Selskapet har anført at det ikke var uventet at det ble registrert avvik ettersom det ikke ble gitt opplysninger om når downlightene var blitt montert. Dette måtte anses normalt og påregnelig vedlikehold. I henhold til LG-2006-75433 kunne ikke kjøper ha fått en annen berettiget forventning enn at det elektriske anlegget, herunder downlightene, var fra byggeår.

Selskapet viste også til at kjøper fikk opplysninger i salgsdokumentasjonen om at tidligere eier hadde utført arbeid på anlegget og at det ikke forelå dokumentasjon på dette. Opplysningene, som ble gitt, måtte ses i sammenheng og det var det totale opplysningsbildet som dannet utgangspunktet for kjøpers berettigede forventninger. Etter selskapets vurdering forelå det ikke et vesentlig avvik fra berettiget forventninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge salgsopplysningene var elektrikerarbeidene i huset utført av tidligere eier, som var fagutdannet elektriker da arbeidene ble utført. Disse opplysningene er senere bekreftet. Nemnda kan ikke se at manglende dokumentasjon på arbeidene i seg selv gir grunnlag for reduserte forventninger til arbeidernes utførelse og kvalitet, herunder forholdet til regelverket for forskjellige typer el-anlegg. Kjøperne måtte kunne regne med at arbeidene var utført fagmessig og etter forskriftene på utførelsestidspunktet. Det har senere vist seg at denne forventningen ikke er oppfylt. Spørsmålet i saken er om avviket er vesentlig, slik at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er opplyst om kostnader til utbedring på ca. kr 290.000. Dette inkluderer kostnader til fjerning av gammel og legging av ny isolasjon på loftet, en kostnad som kjøperne uansett måtte være forberedt på ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen. Også ellers kan det være tvil om alle kostnadene er relevante. Nemnda vil bemerke at feil på el-anlegg er mer alvorlig enn mange andre typer feil på boliger, og at terskelen for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum derfor ikke bør være høy. Nemnda er kommet til at avviket i denne saken er vesentlig, og at det derfor foreligger mangel etter § 3-9 andre punktum. Prisavslag etter avhl. § 4-12 må fastsettes skjønnsmessig, under hensyn til at kjøperne etter utbedring til dels vil få et moderne

anlegg med nye komponenter samt dokumentasjon i stedet for et udokumentert anlegg som for en stor del måtte forventes å være fra 1985. Nemnda er blitt stående ved et skjønnsmessig prisavslag på kr 125.000, inkludert forsinkelsesrente.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperne gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.