

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-112

8.3.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – forventning til alder – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-2, 3-9 andre pkt., 4-5, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Trondheim oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 2.312.124 inkludert andel av fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 18.5.15. Ved salget ble det opplyst at leiligheten ble pusset opp i 2015 med bl.a. nytt kjøkken, overflater på vegg og himling, samt ny membran, varmekabler og fliser på badet. Selger krysset av for "nei" på samtlige spørsmål i egenerklæringen knyttet til el-anlegget. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved el-anlegget som ble påvist ved el-tilsyn den 14.10.15. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og fremla bilder i tidligere salgsprospekt som ifølge kjøper viste at selger måtte ha utført store arbeider på el-anlegget ifm. oppussingen. Utbedringskostnadene utgjorde nesten 8 % av kjøpesummen, og kjøper anførte at boligen således var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste kravet og anførte at det ikke forelå mangel etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag og erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 168.750 og advokatutgifter kr 128.250 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved el-anlegget er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.312.124 inkludert andel av fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 18.5.15. Overtakelse ble avtalt til 22.5.15. Boligen ble oppført i 1971.

I prospektet under punktet "*Vedlikehold/tilstand*" ble det bl.a. opplyst følgende:

Våtrom fremstår uten tegn til skader, men forhold på vaskerom anbefales ytterligere undersøkt.

Selger opplyser om at leiligheten er oppusset i 2015. Leiligheten er oppusset med nytt kjøkken, nytt gulv i hele leiligheten og overflater på vegg og i himling. Videre er det lagt membran, varmekabler i gulv og fliser på bad. Arbeidet på bad er utført av JB.

I våtromstaksten innhentet i forbindelse med salget ble det bl.a. opplyst at elektriske installasjoner ikke var inspisert.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger hadde bebodd leiligheten i 13 måneder. Videre krysset selger av for "nei" på samtlige spørsmål knyttet til el-anlegget, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeider.

Det ble foretatt et el-tilsyn i kjøpers leilighet den 14.10.15, og det ble utarbeidet en tilsynsrapport med forhåndsvarsel om at det lokale el-tilsynet vurderte å fatte vedtak med plikt til å rette de manglene som fremkom at tilsynsrapporten.

I tilsynsrapporten ble det opplyst følgende:

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil, jf. fel. § 36.

Installasjon generelt var ikke forsikringsmessig/fagmessig utført. Installasjonen må gåes over av autorisert elektroinstallatør og samsvarserklæring samt dokumentasjon sluttkontroll utarbeidet og overleveres til eier.

Kjøper innhentet tilstandsvurdering datert 13.1.16 utført av N AS. Det hitsettes fra vurderingen:

Anlegget bærer preg av å være utført i relativt ny tid, da trolig i forbindelse med siste oppussing som er gjennomført. Dokumentasjon på arbeidene kan ikke fremlegges av boligeier, og dette er også påpekt i feilrapport fra DLE ved tilsyn datert 14.10.15. Det påpekes også i feilrapport at anlegget ikke er fagmessig utført. Fra vårt ståsted som elektroinstallatør er ikke tilstand på anlegget særlig interessant da dette må anses å være utført av ikke-sakkyndige så lenge dokumentasjon mangler. Slik arbeid kan vi ikke godkjenne. Vi er bundet av mange forskrifter, og plikter blant annet å benytte fast ansatt der kvalifikasjoner og kompetanse erkjent og dokumentert i våre systemer. ...

Dersom vi da skal kunne estimere hvor mye en utbedring vil koste, vil vi måtte vurdere dette tilnærmet en komplett nyinstallasjon i hele leiligheten, inkludert risiko for skjulte og ukjente feil. Vi har vurdert at utbedring av dette anlegget vil ligge på ca. 150.000 inkl. mva. Vil påpeke at dette ikke er et pristilbud.

Kjøper innhentet videre uttalelse fra E i T energi datert 13.4.16:

Hei, ved sak som dette har dommer sakkyndig tilstede. Regner med at det nå ordner seg, utførelsen er av en så farlig karakter at det er grunnlag for politianmeldelse.

I tilsynsrapporten datert 11.4.16 ble det opplyst om åtte avvik; feil ved sikringsskap, stikkontakt for VVB og på kjøkken var oversikret, provisoriske skjøter av flere kabler på kjøkken ved gulv i skap, manglende jordforbindelse i to stikkontakter i stue, manglende allpoling bryter på lysarmatur på bad, skjult kabelanlegg i sin helhet risiko for strømgjennomgang ved høye temperaturer/oversikret stikkontakt som kan føre til varmgang og brann, provisorisk skjøt av kabel i stuetak.

Videre innhentet kjøper et revidert pristilbud fra N E datert 27.4.16 pålydende kr 168.750 inkl. mva.

Selger fremla kontrakten mellom selger og håndverker fra oppussingen før salget, og i kontrakten fremkom det at arbeidet omfattet bl.a. følgende:

... nye ledninger, brytere og stikkontakter i hele huset.

Videre ble det i kontrakten avtalt at håndverker bl.a. skulle montere nye veggplater i stue, gang og kjøkken, varmeovner i hele huset, ny kurs til oppvaskmaskin på kjøkkenet, gulvvarme. Det ble opplyst at alt materiale ble dekket av håndverker, unntatt elektriker materiale. Avtalt sum var kr 55.000, og håndverker bekreftet å ha kompetanse og kvalifikasjon til arbeidet. Ut fra selgers kontoutskrift kunne det leses at selger betalte den aktuelle håndverkeren totalt kr 66.583,48.

Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til selgersidens forklaring om at det kun var stikkontakter, brytere og lamper som ble skiftet ut, men ut fra kontrakten mellom selger og håndverker ble også ledninger nevnt. Det ble også vist til at ledningene måtte ha blitt tatt i forbindelse med nye innvendige vegger i flere av rommene. Videre ble det vist til at el-anlegget var ufagmessig utført og manglet samsvarserklæring, noe selger måtte ha kjent til. Kjøper viste også til tidligere salgsoppgave fra da selger kjøpte boligen, og anførte at det var gjort store endringer på el-anlegget i selgers eiertid. Videre ble det også vist til at selger krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeider med el-anlegget, noe som var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte at feilene måtte anses som forskriftsmangel, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper anførte videre at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene pålydende kr 168.750 utgjorde nærmere 8 % av kjøpesummen. Videre ble det vist til måten boligen ble markedsført på, samt feilens karakter. Kjøper anførte at det ikke skulle foretas standardhevingsfradrag fordi nærmere hele anlegget ble skiftet i selgers eiertid.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 168.750, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt krav om advokatbistand pålydende kr 102.600 eks. mva.

Selskapet anførte at avhl. § 3-2 ikke kom til anvendelse og at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet viste til at rene avkrysninger i egenerklæringsskjema skulle vurderes etter avhl. § 3-7 om mangelfulle opplysninger. Videre anførte selskapet at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, og at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 annet ledd.

Selskapet anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at forventningen til alder måtte være byggeår da det ikke ble gitt konkrete positive opplysninger om oppgradering av el-anlegget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om feilene på el-anlegget medfører at kjøper kan påberope seg mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand kjøper kunne forvente. Kravet mot selgeren må baseres på en samlet vurdering av de opplysningene som ble gitt ved salget og den kjøpesummen som ble avtalt for eiendommen. Det følger av Rt. 2010 s. 103 at mangelsvurderingen skal ta utgangspunkt i forholdstallet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen for eiendommen, og tallet må være opp mot 6 % for at det skal foreligge en mangel. Kjøper har fremsatt et samlet krav for utbedring som utgjør ca. 7,3 % av kjøpesummen inkludert fellesgjeld. Kvantitativt foreligger det således et vesentlig avvik.

Spørsmålet er dernest om det foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra det forventbare. For så vidt gjelder anførselen om forskriftsfeil, jf. avhl. § 3-2 andre ledd, viser nemnda til at det i Rt. 2005 s. 1281 er slått fast at vesentlighetskravet i § 3-9 andre punktum får anvendelse også på forskriftsfeil som faller inn under § 3-2 andre ledd. At forskriftsfeilene i foreliggende sak er av sikkerhetsmessig betydning, kan føre til at terskelen for vesentlig avvik settes lavere enn ellers.

Nemnda bemerker at kjøpers forventninger til det elektriske anlegget ut ifra informasjonen som ble gitt i forbindelse med salget, var at det elektriske anlegget i hovedsak var fra 1971. Det var imidlertid opplyst at kjøkkenet og badet var pusset opp, og for disse to rommenes vedkommende legger nemnda til grunn at kjøper hadde berettiget forventning om at deler av det elektriske anlegget var av nyere dato. De avdekkede feilene ved det elektriske anlegget fremstår ikke som å være knyttet til alder og slitasje, men snarere som knyttet til feilarbeid ved oppgradering av el-anlegget. Feilene er av sikkerhetsmessig betydning og av en slik karakter at nemnda finner at det foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra det forventbare. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner at det i utbedringskostnadene må gjøres et fradrag for standardheving for den delen av det elektriske anlegget som kjøper kunne forvente var fra 1971. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at kjøper skal tilkjennes et prisavslag med kr 100.000.

Kjøper har også krevd erstattet påløpte utgifter til advokat. Nemnda finner at det foreligger kontrollansvar for selger for arbeid utført av ham selv eller hans håndverkere, og kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat tas til følge. Det følger av nemndspraksis at kun nødvendige

utgifter skal erstattes, og nemnda finner at kjøper skal erstattes kr 25.000 for nødvendige utgifter til advokat.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.