

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-152

29.3.2017

AmTrust Europe Limited

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

Underdimensjonert elektrisk anlegg – fritidsbolig? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En eiendom i Kragerø med hovedhus fra 1884 ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill. i 2016. Det ble opplyst ved salget om nytt el-anlegg i 2004 med 6 kurser. Videre ble det opplyst at boligen ble benyttet som fritidsbolig av nåværende eier. Etter overtakelse oppdaget kjøper at anlegget ikke var dimensjonert for bruk som moderne fritids- eller helårsbolig, med hensyn til blant annet oppvarming, oppvaskmaskin, vaskemaskin osv. Det ble reklamert over at dette ikke ble opplyst før salget, og forholdet utgjorde etter kjøpers mening uansett en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet og viste i hovedsak til at kjøper hadde kjøpt en eldre fritidsbolig og måtte ha begrensede forventninger til standarden, samt at selger ikke hadde opplevd problemer med anlegget i sin eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 250.000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. som en følge av at el-anlegget i hovedhuset ikke var dimensjonert for bruk hverken som moderne fritids- eller helårsbolig.

Eiendommen har et hovedhus oppført i 1884, og annonsen som lå ute på Finn.no før salget, var sortert under punktet "*Bolig*". I annonsen sto det videre:

Boligtype: Enebolig

Av prospektet kjøper mottok før salget fremgikk:

BEBYGGELSE

Boligen er en del oppusset/oppgradert av nåværende eier og jevnt over i bra stand.

INNHold

Boligen er i dag benyttet som fritidsbolig av nåværende eier. Det må søkes kommunen om fritak fra boplikt for å fortsette å bruke eiendommen som fritidseiendom

STANDARD

Ellers av oppgraderinger kan blant annet nevnes:

- Nytt el-opplegg i 2014 med 6 kurser. El-tilsynet i 2012.

Av tilstandsrapporten som ble utarbeidet før salget, under punktet "*konklusjon*", fremgikk:

Fritidsbolig i 1,5 etg. Oppført i 1884. ... Ikke isolert. ... Boligen er en del oppusset av nåværende eier og er jevnt over i bra stand. ... Nytt el-opplegg i 2004, tilsyn i 2012.

Rapporten refererte videre til hovedhuset som en "fritidsbolig". Under punkt "Piper og ildsteder" var det opplyst: "det er montert 4 stk. vedovner og en vedkomfyr". Videre fremgikk under punktet for "elektrisk anlegg":

Vurdering: Nytt El-anlegg i 2004 og tilsyn i 2012 – alt i orden ifølge eier.

Det er skap med 6 kurser og det er overspenningsvern.

I egenerklæringen hadde selger krysset av for kjennskap til arbeider ved el- anlegget og kommentert "Nytt el-anlegg 2004".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert den 13.6.16

Etter overtakelse hadde kjøper befaring med fagfolk i forbindelse med at kjøper ønsket å sette inn blant annet vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin. Det ble da oppdaget at hovedsikringen kun var på 2 x 25 Ampere, tilsvarende 5.750 W. Elektriker uttalte at det er det som legges frem til komfyren i nye boliger. Elektrikerfirma KE gjorde en vurdering av muligheten for å få oppgradert anlegget:

Vi har sett på fordelingsnett i området og bekrefter at det er teknisk mulig å gi en effektøkning tilsvarende OV 3x32A for eiendommen tilknyttet til Kragerø Energi sitt distribusjonsnett.

Følgende endringer har blitt satt som forutsetning: (i) Forsterking av ca. 560 m lavspent luftledning til EX 3x95 mm². (ii) Begge ca. 230 m sjøkabel TXRE 3x50 mm². ...

Når det gjelder estimerte kostander (planlegging, prosjektering, montør timer og materiell) har vi utført en grov for-kalkyle /skrivebordsarbeid og vil anslå at eiendommen kan få ønsket effekt for kr 250.000

Selger opplyste til selskapet i etterkant av reklamasjonen at hun ikke hadde hatt problemer med det elektriske anlegget.

Kjøper har prinsipalt anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om den lave kapasiteten til anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er vist til at opplysningene gitt i forbindelse med salget var misvisende og at de gav kjøper grunn til å tro at det elektriske anlegget var dimensjonert for moderne bruk. I den forbindelse viste kjøper til FinKN-2013-544 og at underdimensjonering faller inn under avhl. § 3-8 som en uriktig opplysning. Videre anførte kjøper at takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten måtte kjenne til at el-anlegget var betydelig underdimensjonert. Det ble videre vist til at utbedringskostnaden på ca. kr 250.000 tilsvarte 19,2 % av kjøpesummen, og at forholdet uansett må utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kravet som er fremsatt ovenfor selskapet er på kr 250.000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det er i hovedsak vist til at kjøper har kjøpt en eldre fritidsbolig med den standard dette medfører. Selger har videre ikke opplevd problemer med anlegget ut i fra sin bruk av boligen som en fritidsbolig. At kjøper nå opplevde at det elektriske anlegget ikke tilfredsstiller kjøpers moderne bruk av boligen som helårsbolig, kan ikke selger lastes for.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om opplysningen om nytt el-anlegg i 2004 sammen med andre opplysninger i salgsdokumentene og forholdene på stedet slik de kunne observeres før kjøpet, medfører at kjøperne kunne forvente et anlegg med god kapasitet, eller i hvert fall bedre kapasitet enn det som har vist seg å være tilfelle. Ved vurderingen av saken legger nemnda stor vekt på at det dreier seg om et gammelt hus som etter opplysningene var blitt brukt som fritidsbolig av selgeren, og at kjøperne ved sin besiktigelse må ha sett at det ikke fantes vaskemaskin eller oppvaskmaskin i huset, og heller ikke opplegg for slike. Det var flere vedovner i huset. I salgsoppgaven er det

opplyst at anlegget bare hadde seks kurser, noe som indikerer lavt forbruk og liten kapasitet. Selv om det var boplikt på eiendommen og kjøperne skal ha gjort selgeren oppmerksom på at de hadde til hensikt å bruke huset som helårsbolig, og selv om en opplysning om nytt anlegg kan skape inntrykk av et modernisert anlegg med tidsmessig kapasitet, er nemnda etter en helhetsvurdering kommet til at dimensjonen på anlegget ikke kan anses som en mangel, verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om opplysningsplikt og uriktige opplysninger, eller i medhold av avhl. § 3-9 andre punktum om mangel som følge av vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne kunne forvente.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.