

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-173

3.4.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

13 år gammelt el-anlegg – feil ved varmekabler og downlights – TG 0 og TG 2 – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

Del av tomannsbolig i Lyngdal kommune ble solgt "som den er" for kr 1.565.000, og overtatt av kjøper den 5.5.16. Boligen var oppført i 2003. Etter overtakelse avdekket kjøper at varmekablene på badet, samt downlightene ikke fungerte. Kjøper innhentet rapport fra elektriker, som i tillegg til å påvise feil ved varmekabler og downlights, anbefalte at hele anlegget ble demontert og renoveret. Kjøper anførte at det forelå en tilbakeholdt opplysning, og at boligen hadde en vesentlig mangel, ettersom utbedringskostnadene utgjorde 8,4 % av kjøpesummen. Selskapet avviste kravet, og viste blant annet til opplysninger gitt ved salget, og at kostnader til å undersøke el-anlegget for flere feil ikke skulle medtas i mangelsvurderingen. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader inkl. full gjennomgang av el-anlegget kr 131.375, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved elektrisk anlegg og varmekabler.

Boligen ble oppført i 2003. Prospektet opplyste under punktet "*Oppvarming*":

Varmekabler, varmepumpe samt vedfyring.

Boligsalgsrapporten opplyste at:

Det elektriske anlegget er nyere enn 1999 og det er fremlagt erklæring om samsvar for alle utførte arbeider. Sikringsskapet er plassert i gang. TG: 0.

Innfelt downlights i første og i mot yttertaket i loftstue. TG: 2 Vurdering og begrunnelse: Dokumentasjon av utførelse mangler.

Innfelt downlights i skråhimling på loftstue. TG: 2 Vurdering og begrunnelse: Dokumentasjon av utførelse mangler.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset "*nei*" på spørsmål om kunnskap om arbeider på el-anlegg, og "*nei*" på spørsmål om kunnskap om utført kontroll av el-anlegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.156.500 ved kjøpekontrakt datert 18.4.16. Overtakelse var den 5.5.16.

Etter overtakelse avdekket kjøper at varmekablene på badet og downlights-belysning i boligen ikke fungerte. Kjøper kontaktet elektriker som kom på befaring for å gjennomgå det elektriske anlegget. Elektriker fant flere feil på anlegget og konkluderte med at anlegget ikke var utført i henhold til forskrift for elektriske anlegg.

I rapport fra elektrikerens av 3.10.16 ble det konkludert med at hele anlegget måtte demonteres og renoveres i sin helhet og kun deler gjenbrukes. Det ble stilt spørsmål ved gyldigheten av det elektriske anlegget da det var benyttet feil norm for installasjon. Rapporten opplyste videre:

Vår anbefaling:

De påviste manglene er skjult i bygningen, eller man må være sakkyndig for å se at det er benyttet produkter ikke egnet til formålet. Etter vår mening er avvikene innenfor de to områdene lys og varme så omfattende at hele det elektriske anlegget må gjennomgås. Det må demonteres og renoveres i sin helhet.

Gulvvarmeanlegg:

Vår anbefaling er å bytte alle seks termostater med følere og følerledninger. Da får vi kontroll på styring av varmeanlegget. Vi må termograferer gulvene for å se at kablene er lagt riktig og at vi styrer kabler i riktig rom, og for å kontrollere at det ikke er faste bygningsinstallasjoner over varmekablene.

Belysning:

Vår anbefaling er å gjennomgå lysesystemet i sin helhet. Alle ledninger i anlegget må byttes til ledninger som er varmebestandige og godkjent for den spenningen de utsettes for.

Alle trafoer må kontrolleres mot belastningen, og underdimensjonerte må byttes.

Elektrisk installasjon:

For å kunne gi kunden full trygghet må vi foreta en full gjennomgang av installasjonen.

Vi må kontrollere at installasjonen er trygg, og ihht forskrift NEK400:2002. Vi foretar en total demontering av hele anlegget, kontroll av benyttet materiell og installasjonsmetode og deretter oppbygning av anlegget.

Mye materiell kan naturligvis gjenbrukes, da alderen på anlegget ikke er høy. Men arbeidsmengden tilsvarer helt ny installasjon.

Elektriker kalkulerte samlede utbedringskostnader til kr 131.375 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at boligen var bygget i 2003 og den var kun 13 år gammel for tidspunktet for overtakelse. Sett i sammenheng med de avdekkede feil var det etter kjøpers syn klart at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med da utbedringskostnadene utgjorde hele 8,4 % av kjøpesummen. Kjøper anførte også at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper krevde prisavslag på kr 131.375, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at det var gitt negative opplysninger om downlightene i forbindelse med salget og kostnadene til dette ikke skulle medtas i den kvantitative vurderingen. Selskapet anførte også at kostnader til å kontrollere å renovere el-anlegget i sin helhet ikke skulle medtas i vesentlighetsvurderingen. Slik selskapet vurderte saken, var det kun kostnader til utbedring av avvik på gulvvarme og belysning som skulle medtas. Selskapet avviste at selger hadde holdt tilbake opplysninger om el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at det elektriske anlegget var nyere enn 1999, at det var fremlagt erklæring om samsvar for alle utførte arbeider og at sikringsskapet var i gangen. Disse forhold ble gitt TG 0. Videre fremgikk det at downlightene var gitt TG 2, og etter punktet om vurdering og begrunnelse fremgikk det at dokumentasjon av utførelse mangler. Slik nemnda ser det, ga boligsalgsrapporten kjøper grunn til en forventning om at det ikke var funnet avvik ved det elektriske anlegget. Når det gjaldt downlightene, var disse gitt TG 2 og dette taler for at det er funnet vesentlige avvik. Slik nemnda ser det, nøytraliseres imidlertid risikoopplysningen noe ved at

tilstandsgraden synes å være knyttet opp mot den manglende dokumentasjonen av utførelse og således ikke er basert på andre synlige avvik.

Nemnda legger til grunn at flere av de seks varmekablene i leiligheten ikke virker, og at det er mangler ved downlightene, jf. rapport av 3.10.16. Utbedring av disse manglene inkludert takst utgjør ifølge rapporten kr 83.375 inkl. mva. Dette utgjør 5,3 % av kjøpesummen. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger andre mangler ved det elektriske anlegget i leiligheten.

Spørsmålet er følgelig om manglene ved gulvvarmen og downlightene medfører at leiligheten ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, med den konsekvens at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Av Rt. 2010 s. 103 fremgår det at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum normalt krever relevante utbedringskostnader opp mot 5-6 % av kjøpesummen. Kostnadenes størrelse i den foreliggende saken er følgelig tilstrekkelig høye til at vesentlighetskravet kan være oppfylt, særlig når det også tas i betraktning at mangler ved elektriske installasjoner kan ha en sikkerhetsmessig betydning.

Leiligheten er oppført i 2003, og det var i utgangspunktet ikke påregnelig for kjøper at det kort tid etter overtagelse var behov for påkostninger på anlegget for gulvvarme og downlightene. Nemnda er kommet til at de avdekkede feilene ved gulvvarmen og downlightene er av en slik karakter at det foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra det forventbare. Det vises i denne sammenheng særlig til at deler av det elektriske anlegget i boligsalgsrapporten var gitt TG 0, samt at feilene kan ha sikkerhetsmessig betydning. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Slik nemnda ser det, må det i utbedringskostnadene gjøres et fradrag for standardheving. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at kjøper tilkjennes et prisavslag med kr 70.000. Det er også krevd forsinkelsesrente fra 12.11.16, og kravet tas til følge.

Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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