

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-205

24.4.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – punkterte vinduer – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.16 og overtatt av kjøper 1.8.16. I salgsoppgaven var det opplyst at det var el-anlegg med automatsikringer og at det meste av ledningsnett var skiftet, samt at det var registrert at et vindu var punktert. Kort tid etter overtagelsen ble det gjennomført tilsyn av el-anlegget, som resulterte i et pålegg om utbedring av ufagmessigheter. Kjøper avdekket også at ytterligere tre vinduer og en balkongdør var punktert. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at opplysningen om at et vindu var punktert var uriktig, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at det ikke ble gitt noen uriktig opplysning og at vinduene uansett var utløpt på levetid. Det ble videre vist til at det ikke ble opplyst når el-anlegget ble skiftet ut, eller hva dette omfattet, og at kjøper derfor måtte ha begrensede forventninger til el-anlegget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedring av el-anlegg: kr 98.489, utbedring av punkterte vinduer: kr 47.566 – totalt kr 146.055.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers krav om prisavslag er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er påberopt som mangler:

- feil ved det elektriske anlegget
- punkterte vinduer.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.16. Overtakelse fant sted 1.8.16. Boligens byggeår ble opplyst å være 1955.

1. Feil ved det elektriske anlegget

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "*Møblering/utstyr*":

El-anlegg med automatsikringer og det meste av ledningsnett skiftet.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget, og kommentert:

Samsvarserklæring på utleiedel og deler av 1. etasje

Det ble videre opplyst at arbeidet ble utført av N elektro.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende under overskriften "*Tekniske installasjoner*":

Sikringsskap med automatsikringer, anlegget er delvis skjult og noe åpent anlegg.

I forbindelse med installering av ny varmtvannsspreder kort tid etter overtagelsen, avdekket kjøpers elektriker flere feil ved det elektriske anlegget. Det ble deretter gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget 26.8.16. I tilsynsrapporten fremgikk blant annet følgende:

Elektrisk installasjon i store deler av boligen var ikke fagmessig utført og må ettersees/omlegges, jf. § 10 og NEK del 2-8.

DLE har registrert at el installasjon i store deler av boligen ikke er utført av fagmann. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv. GJELDER HELE INSTALLASJONEN SOM IKKE KAN DOKUMENTERES.

Kjøper fikk 4.10.16 pålegg om utbedring av anlegget av DLE. Det ble innhentet et pristilbud for utbedring av anlegget pålydende kr 98.489 inkl. mva.

2. Punkterte vinduer

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "*Feil/mangler/merknader*":

Av feil og mangler ble det registrert følgende:

- Et punktert/ bristet vindu.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at ytterligere tre vinduer i stuen, samt balkongdøren var punktert. Det ble fremlagt et pristilbud for utskiftning av vinduene og døren pålydende kr 47.566 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at ettersom det ble opplyst om at det meste av ledningsnettets var skiftet, kunne kjøper forvente at anlegget var fornyet ikke lang tid før salget. Det ble videre vist til at opplysningen om at et vindu var punktert var objektivt uriktig, ettersom det også var flere vinduer som var punktert. Det ble også vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,87 % av kjøpesummen, og at de avdekkede feilene på ingen måte var påregnelige for kjøper. Det ble krevd prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, tilsvarende de totale utbedringskostnadene pålydende kr 144.415.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke kjente til de anførte forhold, og at det ikke ble gitt noen uriktig opplysning. Det ble videre vist til at kjøper måtte forvente at vinduene var utløpt på levetid, samt at det ikke ble opplyst når el-anlegget ble skiftet ut, eller hva dette omfattet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsopplysningene gir grunnlag for en forventning om at en del av el-anlegget er nyere enn byggeåret 1955. I prospektet opplyses det om automatsikringer og at "*det meste*" av ledningsnettets er skiftet. I selgerens egenerklæring er det opplyst at det finnes samsvarserklæring på el-anlegget i utleiedelen og deler av 1. etasje, og at disse arbeidene er utført av et navngitt elektrofirma. Nemnda forstår det slik at alle disse opplysningene er korrekte. Det er ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger om el-anlegget.

Det er ikke opplyst når arbeidene på el-anlegget ble utført. Nemnda kan ikke se at kjøperne kunne forvente samsvarserklæring på andre deler av anlegget enn de som er angitt i selgerens egenerklæring. Det er ikke avdekket feil på disse arbeidene. Andre deler av anlegget har slike feil at det er sannsynlig at arbeider er utført av andre enn fagfolk. Ut ifra opplysningene i saken legger nemnda til grunn at de ufagmessige arbeidene er utført før selgerens eiertid, og det er ingen avgjørende holdepunkter for at selgeren må ha kjent til forholdet og skulle ha opplyst om det i medhold av avhl. § 3-7. Det er derfor heller ikke grunnlag for mangel etter denne bestemmelsen.

Det har vist seg at det er flere punkterte vinduer enn det ene som det var opplyst om i salgsoppgaven. Nemnda kan ikke se at det dermed er gitt uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Heller ikke er det holdepunkter for at selgeren må ha kjent til flere punkterte vinduer enn det ene. Det foreligger derfor verken brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 eller uriktig opplysning etter § 3-8.

Mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum forutsetter at eiendommen er i vesentlig dårlige stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette beror på en samlet vurdering av el-anlegget og vinduene. Ved vurderingen tas det utgangspunkt i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen for eiendommen. Forholdstallet må etter rettspraksis i utgangspunktet ligge opp mot 6 % for at det skal foreligge mangel. Summen av utbedringskostnader er i denne saken oppgitt til kr 146.055, noe som utgjør ca. 6 % av kjøpesummen. Når byggeåret for boligen er 1955, og kjøperen bare kunne forvente at en del av el-anlegget og ingen av vinduene var fornyet etter den tid, måtte han være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedring av både el-anlegg og vinduer. Dette betyr at bare en del av kostnadene er relevante i vesentlighetsvurderingen. Nemnda er etter dette kommet til at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).