

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-327

15.6.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – selgers kunnskap – utbedringskostnader på 3 % – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lillestrøm fra 1941 ble solgt "som den er" for kr 5.305.000 ved kjøpekontrakt av 16.12.15. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det elektriske anlegget ble sjekket i 2007. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var feil ved det elektriske anlegget. Selger forklarte at det var hennes avdøde mann som hadde stått for rekvirering av elektriker i forbindelse med nytt kjøkken i 2007. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det også forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå mangler, og viste til at selger ikke hadde kjent til feil ved det elektriske anlegget og hadde besvart egenerklæringen etter beste evne. Utbedringskostnadene utgjorde under 3 % av kjøpesummen og det forelå etter selskapets syn ingen vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 143.375, utgifter til takstmann kr 12.188, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen var opplyst oppført i 1941. Prospektet opplyste at det i selgers eiertid hadde blitt utført tilbygg på stue, bygget terrasse, montert EPS fuktsikring i kjellervegger, montert ny kjøkkeninnredning, montert varmepumpe og montert fuktstyrt vifte.

Selger hadde i egenerklæringen opplyst at el-anlegget ble sjekket i 2007 og at dette ble gjort av et firma hvis navn selger ikke husket. Selger hadde unnlatt å sette kryss på spørsmål om det forelå samsvarserklæring.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 5.305.000 ved kjøpekontrakt datert 16.12.15. Overtakelse var den 1.4.16.

I mai 2016 påbegynte kjøper arbeider på badet, og en elektriker avdekket i den forbindelse indikasjoner på feil og ufagmessigheter ved det elektriske anlegget.

Kjøper fremla en elektrisk tilstandsrapport som konkluderte med at det forelå feil ved det elektriske anlegget og at dette trolig hadde sin årsak i at arbeidet var gjort av ikke-faglærte. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 143.375.

Selger forklarte at det var hennes avdøde mann som stod for rekvirering av elektriker i forbindelse med arbeid på kjøkkenet i 2007.

Kjøper anførte at det forelå en tilbakeholdt opplysning, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at selger måtte ha kjent til at det var utført ufagmessig arbeid på el-anlegget i løpet av selgers eiertid.

Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8 da selger hadde opplyst i egenerklæringen at el-anlegget var kontrollert i 2007. Dette var ikke sannsynlig all den tid det nå var dokumentert omfattende avvik og ufagmessigheter ved utførelsen. Endelig anførte kjøper at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnaden utgjorde i underkant av 3 %, men sett hen til feilens alvorlighetsgrad ville prosentlæren kun utgjøre et veiledende utgangspunkt og ikke være avgjørende for mangelsvurderingen.

Kjøper krevde prisavslag på kr 143.375. I tillegg krevde kjøper å få dekket utgifter til takstmann på til sammen kr 12.188, samt forsinkelsesrente fra 9.9.16.

Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at selger hadde besvart egenerklæringen etter beste evne, og at det var hennes nå avdøde mann som stod for rekvirering av elektrikere til arbeider som krevde slik kompetanse. Selger hadde ikke kjent til ufaglært eller ufagmessig arbeidsutførelse ved det elektriske anlegget. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum ettersom boligen var opplyst å være fra 1941 og kjøper ikke kunne ha en berettiget forventning om et nyere el-anlegg enn oppføringsår.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om selgeren har gitt mangelfulle opplysninger om ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget slik at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått.

Selger har bestridt at hun kjente til at det var utført ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget. Det er opplyst at det var hennes avdøde mann som rekvirerte arbeidene på anlegget. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forholdene. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Slik saken ligger an, finner nemnda å måtte legge selgers forklaring til grunn. Nemnda kan heller ikke se at det er dokumentert at feilene var synlige for selger. På denne bakgrunn finner nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det er gitt en uriktig opplysning som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått, jf. avhl. § 3-8. Selger har opplyst at det elektriske anlegget ble kontrollert i 2007, og kjøper har bestridt at det kan være korrekt basert på de avdekkede feilene ved det elektriske anlegget. I egenerklæringsskjemaet som var vedlagt salgsdokumentasjonen, hadde selger krysset av for at det elektriske anlegget var sjekket i 2007, at hun ikke husket navnet på firmaet samt at dette var i forbindelse med nytt kjøkken samme år. Det var ikke krysset av verken ja eller nei for om det forelå samsvarserklæring. Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen er gitt lite utfyllende opplysninger om kontrollen som er opplyst å være utført i 2007. Det er blant annet ikke opplyst hvem som utførte kontrollen, og det er heller ikke fremlagt noen dokumentasjon på kontrollen eller opplyst hvor omfattende den var. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda må følgelig basere sin uttalelse på den dokumentasjonen som foreligger. Slik nemnda ser det, kan det ikke uten videre legges til grunn at det ikke har vært gjennomført en kontroll som opplyst selv om det i ettertid avdekkes feil og mangler ved det elektriske anlegget. Ut fra de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen, er det uklart hvilket omfang kontrollen hadde og nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at det ikke var utført en kontroll av det elektriske anlegget i 2007. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Det er også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og

kjøpesummen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103 hvor det fremgår at utbedringskostnadene som den klare hovedregel må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen. I den foreliggende saken utgjør utbedringskostnadene i underkant av 3 %.

Feil ved det elektriske anlegget kan få store konsekvenser, noe som skal tillegges vekt i den helhetsvurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er til tross for dette kommet til – særlig hensett til alderen til det elektriske anlegget og utbedringskostnadenes størrelse – at det er klart at det strenge vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).