

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-185

13.3.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved eldre el-anlegg — sikkerhetsmessig betydning — avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-10, 4-12 og 4-19.

En leilighet i Oslo oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2.682.000 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 1.6.16. I verdi- og lånetaksten fremgikk det at boligen hadde skrusikringer, men at anlegget ikke var vurdert. I mars 2017 avdekket kjøper alvorlige feil ved det elektriske anlegget og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 6 % av kjøpesummen, samt at feilene var så alvorlige at el-anlegget umiddelbart måtte kobles ut grunnet stor fare for liv og helse. Selskapet avviste ansvar og viste til at det måtte legges til grunn at anlegget var fra byggeåret 1969, og at det var uvisst hvilken tilstand det var i. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 177.325 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav etter avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av feil ved det elektriske anlegget.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1969. I verdi- og lånetaksten innhentet i forbindelse med salget fremgikk følgende under overskriften "*Elkraft, generelt*":

25 amp. hovedsikring (skrusikringer, porselen). 1 jordfeilbryter. Sikringsskap og strømmåler på vegg i trappegang utenfor leilighet. Elektriske anlegg er ikke vurdert, utenfor takstmannens fagområde.

Under overskriften "*Belysningsutstyr*" fremgikk videre følgende:

Downlights med dimming i senket himling i entre/gang, bad og kjøkken.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært mangler/utført arbeid på el-anlegget. Det var videre krysset "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll ved el-anlegget.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2.620.000 samt andel av fellesgjeld på kr 62.000 ved kjøpekontrakt av 6.4.16, og overtatt av kjøper 1.6.16.

I mars 2017 avdekket kjøper flere feil og avvik på det elektriske anlegget, og reklamerte til selskapet den 3.3.17. Noen timer senere samme dag varslet kjøper selskapet om at forholdet var så alvorlig at utbedring måtte igangsettes umiddelbart som følge av fare for liv og helse.

I en udatert tilstandsrapport utarbeidet av E. Installasjon AS, fremgikk følgende om anlegget:

Elektrisk anlegg bar preg av å være utført av ufaglærte. Følgende feil og mangler ble avdekket og er utbedret.

- Himling senket i kjøkken og entre uten tilgang til koblingspunkter.

- Downlight på kjøkken og entre montert for nærme brennbare konstruksjoner.
 - Koblingspunkter i vegger på kjøkken ikke tilgjengelig pga fliser lagt over.
 - Det var stedvis benyttet stikk uten jord på kjøkken.
 - Koblingspunkter under og over skap på kjøkken var ikke kapslet. Berøringsfare.
 - Det var benyttet ledning av feil type og med for lite tverrsnitt på kjøkken
 - Direktekoblede skjøteledninger var benyttet som fast opplegg til hvitevarer.
 - Koblingspunkter kjøkken var isolert med plastpose.
 - Det var benyttet blanding av stikk med og uten jord samt mange stikk manglet deksel på stue.
 - Tilførsel til stue var utført med ledninger med av feil type og med for lite tverrsnitt samt at det var benyttet brun Pn ledning som jordleder.
 - Resterende kabling til stikk i stue var utført med Pr kabel direkte forlagt i vegg uten rør. Kabling til innmurte lamper i stue-vegg var utført med ledninger av feil type og tverrsnitt.
 - Stikkontaktene på stue og entre var ikke godkjent for bruk i Norge da de ikke var CE-merket eller hadde annen relevant godkjenning.
 - Det var benyttet blanding av stikkontakter med og uten jord på soverommene.
- El-anlegget hadde gjennomgående berøringsfare samt tegn til varmegang og branntilløp flere. Stor fare for liv og helse.

Det ble fremlagt en faktura for utbedring av avvikene på kr 152.950 inkl. mva., samt et pristilbud på kr 24.375 inkl. mva. for snekkerarbeider, totalt kr 177.325 inkl. mva.

Kjøper anførte at de alvorlige feilene på el-anlegget medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at feilene var så alvorlige at el-anlegget umiddelbart måtte kobles ut grunnet stor fare for liv og helse, og at opplysninger om downlights og oppgradering av bad og kjøkken ga kjøper en berettiget forventning om at el-anlegget var av vesentlig nyere dato enn byggeåret. Det ble oppgitt at det hadde vært tegn til varmegang og branntilløp flere steder.

Kjøper krevde prisavslag på kr 201.700, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav av 22.5.17.

Selskapet anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det måtte legges til grunn at anlegget var fra byggeåret 1969 og at det var uvisst hvilken tilstand det var i. Det ble videre anført at det ikke ble reklamert over anlegget på soverommene, bod eller sikringsskap, og at disse forholdene derfor ble utbedret i strid med selgers rettingsadgang, subsidiært at det ble reklamert for sent.

Finansklagenemnda eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner at den reklamasjonen som ble inngitt 3.3.17 etter omstendighetene må ansees som en generell reklamasjon vedrørende konsekvensene av svikten ved el-anlegget. Det er etter nemndas mening ikke foretatt utbedring i strid med selgers rettingsadgang etter avhl. § 4-10.

Kjøper gjør gjeldende at feilene på el-anlegget innebar at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51, HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29 og FinKN-2017-421.

Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er i rettspraksis lagt til grunn at utbedringskostnadene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. I

dette tilfellet utgjør de påberopte utbedringskostnader totalt kr 177.325, herunder kr 24.375 til snekkerarbeid i forbindelse med tilbakeføring av tak og vegger, noe som utgjør 6,61 % av den totale kjøpesummen på kr 2.682.000. Selskapet har påpekt at kravet når det gjelder det elektriske anlegget ikke er nærmere spesifisert, og har fremhevet at det her er kostnader som etter selskapets syn må holdes utenfor vesentlighetsvurderingen. Nemnda er enig i at kravet burde vært mer spesifisert og antar at en nærmere vurdering ville medført en viss beløpsmessig reduksjon. Nemnda er imidlertid kommet til at en slik justering i dette tilfellet ikke vil være avgjørende for konklusjonen på vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved vurderingen av det kvalitative elementet tas det utgangspunkt i hvilken tilstand det var påregnelig at boligen hadde ved salget. Dette vurderes i lys av blant annet de opplysninger som ble gitt ved salget, anleggets alder, vedlikehold og fysiske tilstand for øvrig. I dette tilfellet var el-anlegget av ukjent alder og tilstand. Det var opplyst om skrusikringer i sikringsskapet, noe som signaliserer at eventuelle el-arbeider som er skjedd i senere tid, er gjort uten oppgradering av anlegget for øvrig. Den generelle tilstanden var slik som det kan forventes av et el-anlegg som hovedsakelig antas å være fra byggeåret 1969. Det er imidlertid viktig å understreke at de feilene som i dette tilfellet ble avdekket ved el-anlegget, ikke hadde direkte sammenheng med anleggets alder, men skyldes feil ved monteringen av dette.

I følge skaderapporten var det stor sikkerhetsmessig risiko knyttet til el-anlegget. Det heter blant annet *"El-anlegget hadde gjennomgående berøringsfare samt tegn til varmegang og branntilløp flere. Stor fare for liv og helse."* De fagfolk som var engasjert i forbindelse med avdekkingen av feilene ved anlegget anså det for å foreligge en så farlig situasjon at el-anlegget omgående ble utbedret. Nemnda kan ikke se at den har noe grunnlag for å overprøve denne vurderingen. Det er lagt til grunn i nemndspraksis at den omstendighet at feilene har sikkerhetsmessige konsekvenser, kan tillegges stor vekt ved vurderingen av det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen. I saken i FinKN-2017-327 heter det: *"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."* I den saken kom nemnda riktignok ikke til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men der var det kvantitative avviket bare i underkant av 3 % av kjøpesummen.

Etter en helhetsvurdering er nemnda kommet til at det sviktende el-anlegget i dette tilfellet innebar at boligen ved salget var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget fastsettes etter avhl. § 4-12 andre ledd. De relevante utbedringskostnader settes – etter en viss justering – skjønnsmessig til kr 150.000. Det må gjøres et betydelig fradrag for standardheving og forventet levetid. Prisavslaget settes til kr 60.000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).