

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-315

8.5.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg — 4,1 % av kjøpesummen — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En 3-roms borettslagsleilighet fra 1960 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 3 192 316 medregnet andel fellesgjeld. Kjøper ble informert i salgsdokumentasjonen at tidligere eier hadde pusset opp leiligheten med blant annet nytt bad og kjøkken i 2013, og boligen ble oppgitt å ha svært høy standard. Kjøper overtok leiligheten i mai 2015 og ved kontroll av det elektriske anlegget ca. 2 år senere, ble det avdekket flere feil ved det elektriske anlegget i hovedsak relatert til manglende jording blant annet på bad og kjøkken. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 130 709, samt forsinkelsesrente.

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en 3-roms borettslagsleilighet fra 1960 i Bergen.

I prospektet ble leiligheten beskrevet som flott og stilfull, med en svært høy standard. Det ble opplyst at badet var pusset opp i 2013, og at kjøkkenet hadde fått ny innredning i 2013 med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt at det var opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Leiligheten hadde blitt pusset opp i 2013 med gjennomgående god standard og moderne og tidsriktige overflater og innredning med lite bruksslitasje. Prisantydning var kr 2,8 mill. med en andel fellesgjeld på kr 192 316.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt leiligheten i 2013. Selger opplyste at badet var blitt pusset opp i 2013 av tidligere eier ved egeninnsats. Selger kjente ikke til om det var utført arbeid på det elektriske anlegget eller om anlegget var blitt kontrollert, og det forelå ikke samsvarserklæring på anlegget.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst hvor det ble opplyst at leiligheten hadde blitt pusset opp av tidligere eier. Det elektriske anlegget var ikke vurdert, men det ble opplyst at leiligheten hadde sikringsskap i fellesgang med automatsikringer. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 75 000.

Leiligheten ble solgt som den var for kr 3 192 316 medregnet fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert den 11.5.15. Overtakelse fant sted den 27.6.15.

Den 8.6.17 ble det utført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Det ble påvist flere feil i tilknytning til sikringsskap, kjøkken, gang, soverom, stue og bad. De fleste feilene var relatert til manglende jording.

Kjøper innhentet pristilbud datert 28.6.17 fra T. for nødvendige bygningsmessige arbeider i forbindelse med utbedring av det elektriske anlegget. Tilbudet inkluderte riving og gjenoppbygging av yttervegger på begge soverom og kjøkken, vegg mot nabo i stue samt vegger og tak på bad på kr 75 000 eks. mva., opphugging og støping av nytt gulv på bad på kr 25 000 eks. mva. og nytt kjøkkengulv på kr 12 000 eks mva. I tillegg ville det påløpe kostnader til maling på kr 20 000 eks mva.

Kjøper innhentet pristilbud datert 13.7.17 fra A. for utbedring av det elektriske anlegget på kr 130 250 inkl. mva. Tilbudet inkluderte også arbeid på kr 30 000 som allerede var utført. A. opplyste senere at utbedringskostnadene hadde blitt billigere enn først antatt. Utbedringskostnadene var på kr 107 480 med unntak av riving av vegg i gang. Dette på bakgrunn av at installasjonen i stue og på soverom kunne utbedres slik den var, samt at det kun hadde vært behov for en delvis ny installasjon i gang og bad. Installasjonen på kjøkkenet måtte imidlertid skiftes til ny. Dette medførte at det var spart betydelige utgifter til snekkerarbeid og maling.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det forelå et kvantitativt og kvalitativt avvik fra forventbar stand, og anførte at det ikke var påregnelig for kjøper med omfattende arbeider i boligen for å utbedre el-anlegget.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter selskapets vurdering, forelå det verken et kvantitativt eller kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble det lagt til grunn at kostnadene utgjorde ca. 3,36 % av kjøpesummen, og sekretariatet konkluderte med at vesentlighetskravet etter avhl. § 3-9 andre punktum. ikke var oppfylt.

Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse, og fremla pristilbud og faktura fra T. knyttet til arbeid på kr 23 447 inkl. mva. Kjøper oversendte også dokumentasjon på at det ville ha kostet kr 30 625 inkl. mva. å legge det elektriske anlegget skjult i vegger på kjøkkenet. Kjøper bemerket at prosentsatsen ville blitt enda høyere dersom feilene på kjøkkenet var blitt utbedret ved å legge et skjult anlegg.

Kjøper anførte at det kvantitative avviket utgjorde 4,09 % av kjøpesummen, og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge avhl. § 3-9 andre punktum foreligger det en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum inneholder et kvantitativt og et kvalitativt element. Det kvalitative elementet går ut på at relevante utbedringskostnader i utgangspunktet må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen. Det kvalitative elementet innebærer at også avvikets art kan ha betydning i vurderingen, og medføre at vesentlighetsvilkåret kan være oppfylt selv om relevante kostnader utgjør mindre enn 5-6 %. Det uttales i dommen at det skal mye til for å konkludere med mangel når det kvantitative kravet ikke er oppfylt.

Utbedringskostnadene for el-anlegget utgjør ca. kr 130 000 inkludert nødvendige bygningsmessige arbeider. Dette tilsvarer litt over 4 % av kjøpesummen, noe som ut fra en ren kvantitativ vurdering ikke er tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskravet. Kjøper hadde ut fra salgsopplysningene ingen grunn til å tro at el-anlegget skulle være av nyere dato. Nemnda er likevel kommet til at feilene på

el-anlegget utgjør en mangel. Det er avdekket at el-anlegget er amatørmessig utført, og at det er beheftet med alvorlige sikkerhetsmangler, blant annet manglende jording på bad og kjøkken. Feilene på anlegget medfører ut fra en kvalitativ vurdering at vesentlighetsvilkåret er oppfylt selv om utbedringskostnadene på ca. 4 % ligger under den veiledende kvantitative terskelen på 5-6 %.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Ved utmålingen av prisavslaget må det tas i betraktning at kjøper langt på vei vil få et nytt el-anlegg som oppfyller dagens forskriftskrav. Kjøper måtte i utgangspunktet forvente et anlegg fra byggeåret 1960. Med utgangspunkt i samlede utbedringskostnader på ca. kr 130 000 mener nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 75 000 inkl. rente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).