

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-356

1.6.2018

Protector Forsikring ASA

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

Elektrisk anlegg – ufagmessig utførelse – opplyst ufaglært – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Haugesund oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 1,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.5.15. Ved salget var det opplyst i egenerklæringsskjema at det i 2000-2003 var montert downlights og stikkontakter av ufaglærte. I september 2017 ble det utført el-tilsyn, og det ble avdekket feil ved det elektriske anlegget i boligen. Feilene knyttet seg i hovedsak til arbeidene som var opplyst utført av ufaglærte. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt fordi selger selv hadde utført arbeidene. Ettersom selger hadde kompetanse til å arbeide med telecom, måtte selger forstå at de arbeidene som selger utførte på det elektriske anlegget, var i strid med gjeldende forskrifter. Kjøper anførte også at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet viste til selgers forklaring om at selger selv ikke anså seg som faglært, og ikke hadde noen elektrokompetanse. Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, da det var opplyst at arbeidet var utført av ufaglært. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 204 423, krav om erstatning for advokatutgifter kr 80 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9.

Boligen er oppført i 1968. Boligen ble i salgsprospektet omtalt som en "*pen og godt utnyttet toppleilighet*". Følgende ble opplyst:

Leiligheten er betydelig oppusset med flotte gulv, nye innerdører m.m.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved el-anlegget. Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål om det var utført arbeid av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Selger ga følgende kommentar:

Montert downlight og stikkontakter. 2000-2003

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.5.15 og overtatt av kjøper 5.6.15.

Den 25.9.17 fikk kjøper utført el-tilsyn i boligen. Kraftselskapet som stod for tilsynet avdekket feil ved det elektriske anlegget i boligen. Det ble avdekket feil på flere punkter, herunder stikkontakter og downlights. Det hitsettes fra rapporten fra kraftselskapet:

Downlight

Belysningsutstyr var plassert for nær brennbare bygningsdeler. Jf. fel § 22

Kommentar: Gjelder ikke forskriftmessig monterte downlighter i stue, gang, bad og soverom. Ved stikkprøvekontroll ble det feks ikke funnet downlightkasser over armaturene og flere armaturer var for nært brennbart materiale. I en av downlightene i gang ble det også funnet aluminiumfolie som var dekket over armaturen.

Kjøper innhentet etter dette pristilbud på kr 89 250 for utbedring av de avdekkede forholdene. I tilknytning til disse utbedringene, var det ifølge elektrikerfirmaet nødvendig å de - og remontere himlingen ved hjelp av snekker. Kjøper innhentet et pristilbud på kr 115 173 inkl. mva. for disse arbeidene fra et byggefirma. Totalt kom utbedringskostnadene på kr 204 423.

Selskapet har fremlagt byggteknisk vurdering utarbeidet av deres bygningsinspektør. Bygningsinspektøren vurderte at det elektriske anlegget kunne utbedres uten at himlingen de- og monteres. Elektrikerfirmaet har forklart at de ikke kan utføre arbeidene på denne måten.

Kjøper og selger var ansatt i samme selskap siden før boligen ble solgt til kjøper. Kjøper har forklart at ettersom de arbeidet på samme sted, var hun kjent med at selger hadde utdanning og arbeidet innenfor elektrofaget. Hun har også forklart at selger på visning opplyste til kjøper at han helt eller delvis var faglært elektriker. Kjøper gikk derfor ut ifra at arbeidene som var utført av selger selv, var utført tilfredsstillende.

Selger har bestridt dette og forklart at han ikke var til stede under visningen, da han på dette tidspunktet var på arbeid i Nordsjøen. Selger har videre forklart at han ved kontraktsignering nevnte at han arbeidet i arbeidsgiverens installasjonsavdeling for telecom, hvorpå avdelingen også har elektro og VVS.

Kjøper har i hovedsak anført at selger må anses å inneha tilstrekkelig utdanning og arbeidserfaring til at han måtte forstå at de elektriske installasjonene han selv hadde utført, ikke var utført i henhold til forskrift. Kjøper anførte på denne bakgrunn at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 204 423 og krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til advokatbistand på kr 80 000.

Selskapet har avvist mangelskravet, og i hovedsak vist til at kjøper i forkant av salget ble opplyst om at arbeidene var utført av ufaglærte. Selskapet har også vist til at selger ikke har den nødvendige kompetanse til å utføre elektriske installasjoner i bolighus. Selskapet mente dermed at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har også avvist at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, og vist til at det var opplyst om ufaglært egeninnsats på det elektriske anlegget.

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, jf. bl.a. FinKN-2013-004, FinKN-2015-207 og FinKN-2016-111.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er også et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, at en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen som ble inngått at opplysningen ikke ble gitt. Det er i nemndspraksis forutsatt

at det må foreligge konkrete bevismessige holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at det i leiligheten er montert downlights og stikkontakter i perioden 2000 til 2003, og at disse arbeidene er utført av ufaglærte. Det er ikke spesifisert hvem som har utført arbeidene. Slik saken er forelagt nemnda, som må basere sin vurdering av saken på sakens dokumenter, er det ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var mangler ved det elektriske anlegget. Det er heller ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at kjøper kunne legge til grunn at selger var faglært. Hvilke forventninger kjøper hadde til selgers kompetanse ut fra sin yrkesrelaterte kjennskap til ham, kan ikke tillegges vekt i mangelsvurderingen. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter omstendighetene ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

I denne saken utgjør utbedringskostnadene mellom 10 og 15 % av kjøpesummen avhengig av hvilken kostnad som legges til grunn for mangelsvurderingen. Det kvantitative elementet er dermed oppfylt.

Nemnda kan likevel ikke se at leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen rettmessig kunne forvente. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at det var montert downlights og stikkontakter i perioden 2000 til 2003, og at dette arbeidet var utført av ufaglærte. Ut over dette var det ikke opplyst om at det var utført arbeider på det elektriske anlegget, som kjøper da måtte forvente var fra byggeåret (1968). Når det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at de nevnte arbeidene på det elektriske anlegget var utført av ufaglærte, har kjøper overtatt risikoen for eventuelle avvik i den forbindelse. For så vidt gjelder den øvrige delen av det elektriske anlegget, var det ut fra dets alder – uavhengig av hvordan det visuelt fremsto – heller ikke upåregnelig for kjøper at det kunne bli nødvendig med utbedringsarbeider på dette. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhendingsloven § 4-19.

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), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).