

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-500

4.7.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Ufaglært arbeid ved el-anlegg — selgers kunnskap — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

Etter kjøp av et enderekkehus i Sarpsborg kommune for kr 2 214 447 medregnet fellesgjeld høsten 2016, ble det gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i februar 2017. Det ble avdekket feil på el-anlegget som i hovedsak var knyttet til bad og kjøkken som hadde blitt pusset opp i selgers eiertid. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en mangel som følge av opplysningssvikt. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 40 363, forsinkelsesrente fra 19.6.17.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av feil ved det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er et enderekkehus i Sarpsborg kommune oppført i 1968.

I prospektet ble det opplyst at deler av boligen var blitt pusset opp i de senere år, herunder oppussing av badet i 2013 ved egeninnsats samt at kjøkkenet ble skiftet i 2014. Kjøkkenet hadde integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Prisantydning var kr 1,85 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 274 447.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi og lånetakst hvor det bl.a. fremgikk at boligen innvendig fremsto med overflater og utstyr med varierende standard og bruksslitasje. Det ble videre opplyst at boligen hadde elektrisk anlegg med automatsikringer, men takstmannen vurderte ikke det elektriske anlegget grunnet manglende kompetanse. Det ble gjort et fradrag på kr 450 000 grunnet alder og slitasje.

I egenerklæringen opplyste selger at hun hadde kjøpt boligen i 2003. Selger opplyste også at det var utført arbeid på det elektriske anlegget, at dette arbeidet var utført av C., at det forelå samsvarserklæring samt at det elektriske anlegget var blitt kontrollert. Selger svarte nei på selskapets spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av fagfolk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 214 447 medregnet andel fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 10.10.16, og overtatt av kjøper den 1.12.16.

Boligens elektriske anlegg ble kontrollert den 8.2.17. Det ble påvist flere feil i tilknytning til sikringsskapet, herunder blant annet manglende jordfeilvarsler som skulle ha blitt montert ved oppussing av kjøkken og bad. Sikringsskapet burde ombygges til dagens standard. Deler av anlegget bar preg av ufagmessig utførelse herunder belysning under overskap på kjøkkenet, downlights på kjøkken og stue, remonterte gamle ledninger på soverom, opplegg for

oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr samt skjulte kabler bak vegger og lister på kjøkkenet. Dette i tillegg til at det ikke kunne fremskaffes dokumentasjon på arbeid utført etter 1999.

Kjøper innhentet prisoverslag datert den 28.3.17 fra I på kr 47 625 inkl. mva. hvorav kr 16 875 var knyttet til nytt sikringsskap.

Kjøper forela rapporten fra kontrollen for C., som opplyste at feil ved anlegget påvist ved kontroll i selgers eiertid hadde blitt rettet av dem den 3.5.14. Flere av feilene var ikke funnet ved den tidligere kontrollen samt at det måtte ha blitt utført arbeid på anlegget etter at C. hadde vært i boligen.

Selger opplyste til selskapet at det elektriske anlegget var blitt kontrollert av C. i hennes eiertid. Kjøper hadde fått rapport på at feilene var blitt tilfredsstillende rettet og at tilsynsrapporten var blitt godkjent. Selger opplyste også at hun var ukjent med feil ved det elektriske anlegget. I senere korrespondanse med selskapet, opplyste selger at downlights på kjøkkenet var blitt montert av hennes sønn, men koblet av en elektriker som en vennetjeneste. Selger kunne ikke huske navnet på vedkommende. Lampene under overskapene hadde selger hengt opp selv, men dette ble senere spesifisert til at det var selgers sønn som hadde koplet disse lampene direkte til stikkkontakten. Selger opplyste også at kabler på soverom hadde blitt noe løse grunnet oppussing og at borettslaget hadde utført arbeid på utvendige anlegget under rehabilitering av fasader. Selger opplyste senere at downlights i trapp og stue var blitt montert i 2004 og at disse hadde fungert bra siden.

Kjøper mottok faktura fra I datert 30.9.17 på kr 40 362,50 inkl. mva. Beløpet inkluderte utbedring i henhold til tilbud samt utbedringer av spotter over trapp. I epost til selskapet den 2.10.17 opplyste kjøper at utbedringskostnadene beløp seg til kr 30 750 da kostnadene knyttet til sikringsskap ikke var en del av kravet. I e-post den 4.10.17, opplyste kjøper at arbeidene var utført og at kostnadene var knyttet til nødvendige arbeider.

Kjøper har i hovedsak anført mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det var blitt utført arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid som selger ikke kunne redegjøre for. Kjøper hadde heller ikke mottatt kopi av samsvarserklæring på anlegget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 40 343, samt forsinkelsesrente fra 19.6.17.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger hadde opplyst til selskapet at det ikke var blitt utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte og at det hadde blitt utført en kontroll av anlegget i selgers eiertid. Selger hadde derfor rimelig grunn til å tro at anlegget var i orden. Selger hadde også trodd at det forelå samsvarserklæring da anlegget var blitt kontrollert. Selskapet påpekte også at kjøpers forventinger til anlegget måtte være begrenset da dette var gammelt samt at det tatt et høyt fradrag i taksten. Som minnelig løsning, fremmet selskapet et tilbud til kjøper på utbetaling på kr 15 000.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2018-030 og FinKN-2018-244.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det var utført arbeider på det elektriske anlegget i hennes eiertid av faglærte, at det forelå samsvarserklæring og at det elektriske anlegget var kontrollert. Selger svarte nei på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av fagfolk.

Selger har i ettertid opplyst at downlights i taket var blitt montert av hennes sønn, men koblet av en elektriker som en vennetjeneste, jf. e-post av 19.6.17 som er sendt en måned etter kjøpers spesifiserte reklamasjon. Selger kunne ikke huske navnet på vedkommende elektriker. Nemnda bemerker at det er uklart om selger her kun henviser til spottene på kjøkkenet, eller om det også henvises til spottene i stuen og i trappen. Selger har opplyst at spottene i stuen var montert omkring ett år etter at selger overtok boligen i 2003. Lampene under overskapet på kjøkkenet har selger opplyst å ha hengt opp selv, mens hennes sønn hadde koblet lampene direkte til stikkkontakten.

Selger har opplyst at et navngitt firma utførte en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i 2014, og at selskapet da utbedret de feil som ble funnet. Nemnda legger selgers opplysninger til grunn på dette punktet, med den presisering at det var selgers forståelse at selskapet skulle rette de manglene som ble funnet. Kjøper har etter overtakelse av boligen oppdaget at det er flere feil ved det elektriske anlegget.

Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at det er gitt ufullstendige og uriktige opplysninger ved salget om at det ikke er utført elektriske arbeider på kjøkkenet av ufaglærte. Selv om det legges til grunn at deler av arbeidet er gjort av en faglært som en vennetjeneste, er vedkommendes navn ukjent for kjøper som også mister muligheten til å forholde seg til et ansvarlig firma dersom det senere oppstår feil ved arbeidene. Det er noe uklart for nemnda om arbeidene med spottene i stuen og i trappen er, helt eller delvis, utført av ufaglært. Slik saken er opplyst for nemnda, hvor saksbehandlingen er skriftlig, finner nemnda det mest sannsynlig at selger i sin e-post av 19.6.17 også sikter til spottene i stuen og i trappen. Også på dette punktet er det følgelig gitt en uriktig eller ufullstendig opplysning. At elektrikerfirmaet som gjennomgikk boligens elektriske anlegg i 2014 ikke fant noen feil med de aktuelle spottene den gangen, kan i denne forbindelse ikke tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger i avhl. §§ 3-7 eller 3-8s forstand.

Slik nemnda ser det, er det også gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet når det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring på arbeidene på det elektriske anlegget. At selger har misforstått hvilken dokumentasjon som ble gitt etter at det navngitte elektrikerfirmaet hadde utført arbeider på det elektriske anlegget i 2014, kan ikke tillegges avgjørende vekt.

Etter nemndas syn må de ufullstendige og uriktige opplysningene antas å ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises særlig til den sikkerhetsrisiko det kan innebære dersom det er utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, og betydningen av å ha sikkerhet for at arbeidene er utført av fagpersoner.

Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Kjøper har krevd dekket kr 30 750, jf. spesifisert prisoverslag av 29.3.17. Det er fremlagt faktura datert 30.9.17 på kr 40 363, men det er ikke nærmere spesifisert hvilke arbeider som er utført ut over en generell henvisning til prisoverslag. Nemnda bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og nemnda legger kravet på kr 30 750 til grunn. Slik nemnda ser det, omfatter prisoverslaget noen kostnader som selger ikke skal svare for, men de øvrige arbeider var nødvendige for at kjøper skulle få samsvarserklæring som angitt i salgsdokumentasjonen. Etter

en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 30 000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter, som også er krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Kjøber Opstad (forbrukerrepresentant).