

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-564

29.8.2018

AmTrust Europe Limited

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

El-anlegg – unntak i forsikringsvilkårene – selgerforpliktelse? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-10, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.17. Det ble opplyst ved salget at hele el-anlegget var byttet i 2014. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart nei på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, med kommentaren "*skal frem skaffe!*". Kjøper oppdaget flere feil og mangler ved el-anlegget etter overtakelsen, og elektriker oppga at anlegget bar preg av ufagmessig utførelse. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet har avvist kravet, og anført at selgers forpliktelse til å fremskaffe samsvarserklæring er unntatt forsikringsdekningen i vilkårene. Videre har selskapet anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Nemnda kom til at unntaket i vilkårene ikke kom til anvendelse, og at det forelå en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 478 082, kostnad for rapporter kr 11 875, krav om erstatning for alternativ bolig.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, herunder om unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse.

Det hitsettes fra eierskifteforsikringens vilkår:

IV. UNNTAK

Forsikringsgiver er ikke ansvarlig overfor sikrede for ansvar eller tap som direkte eller indirekte er oppstått som følge av eller skyldes:

1. SELGERFORPLIKTELSE OG ANDRE ENDRINGER

a. Forsikringen dekker ikke feil eller mangler ved arbeid eller endringer som er foretatt eller skal utføres i forbindelse med salget, uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Det samme gjelder for garantier vedrørende utførelse eller tilstand som gis av sikrede.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig oppført i 1955. Tilstandsrapporten som forelå ved salget oppga under punktet "*elektriske anlegg:*"

Det opplyses at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2014 (jf. egenerklæring.)

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til arbeid ved på el-anlegget, og kommenterte:

Elektriske er byttet i hele boligen 2014

Selger krysset av "*nei*" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og opplyste i fritekst:

Skal frem skaffe!

I salgsoppgaven fremgikk:

Det er montert en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, men denne er defekt. Det opplyses at denne vil bli skiftet før salg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.17. Overtakelse fant sted den 30.11.17.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved det elektriske anlegget. Firma VE. foretok en el-kontroll, og påpekte en rekke avvik. Firmaet SE. ble også rekvirert for å kontrollere el-anlegget, som bemerket at anlegget bar preg av ufagmessig utførelse, og det ble utarbeidet en avviksliste med 44 punkter som krevde utbedring.

Kjøper innhentet pristilbud for å utbedre el-anlegget fra VE. på kr 271 500. Kjøper har i tillegg betalt kr 11 875 for avviskontrollene. Hafslund krevde et anleggsbidrag på kr 8 794 som en følge av endringene på el-anlegget.

Selskapet har innhentet rapport fra firma 2, som sluttet seg til rapporten fra SE. hva gjaldt avvikslisten. Rapporten anga samlede utbedringskostnader på kr 225 000 inkl. mva., og holdt utenfor kostnader til gulvvarme. I rapporten fremgikk:

Konklusjon: Hele anlegget synes for det meste å være utført av ikke sakkyndige – eller svært lite sakkyndige personer - og det fremstår derfor som: Ikke fagmessig utført. Anlegget har nå en utforming der man ikke kan oppnå tilfredsstillende virkemåte av vern og sikringer – og følgelig har man da heller ikke optimal brann- og personsikkerhet. Anlegget fremstår i strid med gjeldende regelverk. Det må snarest gjøres om på en slik måte at det er i samsvar med de gjeldende forskrifter og normer, så det igjen kan bli trygt og sikkert å bruke

Selskapet kontaktet elektriker A. som hadde utført arbeid på el-anlegget i selgers eiertid. I e-post fra selskapet av 9.2.18 fremgikk:

På vegne av selskapet tilbyr vi kr 30 000 i fullt og endelig oppgjør i saken. Utbetalingen medfører at kjøper står fritt til å kjøpe tjenester etter tilbud fra (elektriker A) (...). Dette tilbudet innebærer dermed ikke bare retting, men også å dekke kostnader for kjøper i forbindelse med flytting av sikringsskap samt noen poster som faller utenfor.

Forlikstilbudet ble avslått av kjøper. Kjøper bemerket at det var uten relevans for selgers rettingsadgang om elektriker A. hadde en rettingsadgang.

Ifølge selskapet, forklarte selger at de trodde at alt av el-anlegget i stor grad var skiftet ut.

Kjøper oppga at det var nødvendig å rive opp gulvet for å legge nye godkjente varmekabler, og fremla pristilbud på kr 124 788 fra firma FFM. for nye varmekabler, fliser og gulv i stue og soverom.

Selskapet fremla rapport fra firma OH. hvor det ble konkludert med at det ikke var nødvendig å rive eksisterende varmekabelinstallasjon.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 og 3-8, og i hovedsak vist til at selger før salget opplyste at hele det elektriske anlegget var byttet i 2014 av fagfolk, og at det skulle fremskaffes samsvarserklæring. Videre har kjøper anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at el-anlegget var opplyst å være skiftet så sent som i 2014. Kjøper har bestridd at det foreligger en selgerforpliktelse som er unntatt forsikringsdekning.

Selskapet har avvist kravet, og anført at selgers forpliktelse til å fremskaffe samsvarserklæring i egenerklæringsskjemaet utgjør en selgerforpliktelse som er unntatt dekning i vilkårenes pkt. IV. Når selger hadde påtatt seg ansvaret for å fremskaffe dokumentasjon, måtte også nødvendige arbeider falle inn under forpliktelsen, jf. LB-2008-82516.

Selskapet har vist til at det ble fremsatt tilbud om retting og prisavslag for resterende avvik, som etter selskapets syn ville sette boligen tilbake til rettmessig kontraktsrettslig stand.

Videre har selskapet avvist at det foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til at selger ikke kjente til noen feil ved el-anlegget. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet bemerket bl.a. at det måtte legges til grunn at boligen var fra 1955 og pusset opp i den senere tid, og at en rekke komponenter i tilstandsrapporten hadde blitt gitt TG 2 og TG 3. I alle tilfeller mente selskapet det måtte gjøres et skjønnsmessig fradrag ved utmålingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en selgerforpliktelse som var unntatt forsikringsdekning, og bemerket at selgers opplysning i egenerklæringen mest naturlig måtte forstås slik at det ikke gjensto noen arbeider ved el-anlegget, men at samsvarserklæringen forelå, og at selger kun skulle innhente denne. Videre kunne ikke sekretariatet se at det var gitt et uforbeholdent rettingstilbud, jf. avhl. § 4-10. Sekretariatet kom videre til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum som en følge av feil ved el-anlegget. Videre reiser saken spørsmål ved om selger har påtatt seg en garanti "*vedrørende utførelse eller tilstand*" som medfører at unntaket i forsikringsvilkårene punkt IV nr. 1 litra a kommer til anvendelse.

I egenerklæringsskjemaet punkt 10.2 har selger krysset av for at det ikke foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift for elektriske lavspenningsanlegg, men tilføyd med hånd at "*skal frem skaffe*". Selskapet har anført at dette faller innenfor unntaket i forsikringsvilkårene punkt IV nr. 1 litra a. Nemnda har kommet til at det slik saken er opplyst ikke kan legges til grunn at selger ved opplysningen i egenerklæringsskjemaet har påtatt seg en garantiforpliktelse slik at unntaket i forsikringsvilkårene får anvendelse. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda i hovedtrekk slutter seg til. Slik nemnda ser det, må selgers lovnad ses i lys av at selger – som er forbruker – var av den forståelsen at samsvarserklæring forelå og at selger kun skulle kontakte utførende håndverker for å få denne forelagt.

Nemnda går etter dette over til å drøfte hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Også på dette punktet er nemnda enig i sekretariatets drøftelse og konklusjon, og det vises til denne. Nemnda finner det klart at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt uansett om kjøpers eller selskapets estimat for utbedringskostnadene størrelse legges til grunn. Når det gjelder det kvalitative element, vil nemnda særlig vise til at det av salgsdokumentasjonen fremgikk at hele det elektriske anlegget var byttet i sin helhet i 2014. Kjøpers forventning var altså at det elektriske anlegget var 3 år gammelt, og det var ikke påregnelig for kjøper at det ville oppstå et større utbedringsbehov i nær fremtid. Videre viser nemnda til at feil ved det elektriske anlegget kan ha sikkerhetsmessige konsekvenser, noe som tillegges ikke uvesentlig vekt i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. blant annet FinKN-2018-195. Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at selgers rettingsadgang etter avhl. § 4-10 er krenket, og det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet som flertallet tiltrer.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 eller § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre skadeårsak og skadeomfang. Slik saken er opplyst, og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig, finner nemnda å måtte legge til grunn den skadetaksten og de utbedringskostnadene som er fremlagt av selskapet. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for fradrag på grunn av forlenget levetid eller standardheving. Prisavslaget settes etter dette til kr 225 000, noe som inkluderer anleggsbidraget til Hafslund. Kjøper har i tillegg krav på dekning av utgifter til utbedring av manglene ved varmekablene. På bakgrunn av sakens dokumenter finner nemnda å måtte legge til grunn at det er en forsvarlig utbedringsmåte å benytte termografering og måling av varmekablene. Kostnadene til dette beløper seg til samlet kr 17 500 (kr 6 000 pluss mva. for den første varmekabelinstallasjonen samt kr 2 000 pluss mva. for de øvrige varmekabelinstallasjonene). Prisavslag tilkjennes etter dette med totalt kr 242 500. I tillegg tilkjennes forsinkelsesrenter i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2, jf. kjøpers krav av 19.1.18.

Nemnda kan ikke se at utgifter til erstatningsbolig er dokumentert, og finner følgelig ikke å kunne ta kjøpers krav til følge på dette punktet. Nemnda finner det da ikke nødvendig å ta stilling til hjemmelsgrunnlaget for et slikt krav. Hva gjelder dekning av utgifter til takstrapporter, kan flertallet heller ikke se at dette er et økonomisk tap for kjøper da disse er dekket av boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).