

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-611

10.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Avvik ved el-anlegg og manglende samsvarserklæring – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Bergen ble solgt "som den er" for kr 7 070 000, og overtatt av kjøper 8.8.16. Ved salget ble det opplyst at kjøkkenet ble pusset opp i 2013. Selger hadde i egenerklæringen krysset av for "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, eller om det var utført kontroll av el-anlegget. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved el-anlegget som ble påvist ved el-tilsyn den 19.10.16. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet og anførte at det ikke forelå mangel etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 39 625

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil med el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Bergen kommune oppført i 1964. I prospektet ble det bl.a. opplyst:

Meget sjarmerende og innholdsrik enebolig over 2 plan med stor og solrik tomt

...

Kjøkkenet ble pusset opp i 2013 og framstår som delikat og moderne med mye skap- og benkeplass. Her ligger virkelig alt til rette med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og mikro.

I tilstandsrapporten under punktet "*Elektrisk anlegg – Bolig*" stod det:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

El-skap med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

En del eldre brytere og stikkontakter.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha kjøpt boligen i 2013. På spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget, svarte selger "nei". Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg og andre installasjoner som f.eks. oljetank, med utfyllende opplysninger om at oljetank var gravd opp. Selger svarte "nei" på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,07 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.16, og overtatt av kjøper 8.8.16.

Kjøper oppdaget etter en kontroll av det elektriske anlegget utført av el-tilsynet den 19.10.16, at det forelå feil og mangler ved anlegget. Ifølge kontrollrapport fra tilsynet ble det avdekket:

3 Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Gjelder stikkontakt lokalisert ved vindu over kjøkkenbenk.

4 Kjøkken

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13

Gjelder installasjon på kjøkken montert ca 2013 og downlights i tak (mindre enn 5 år). Tilfredsstillende dokumentasjon manglet, jf. § 10, 12 og 13. Det forelå ikke samsvarserklæring med rapport etter sluttkontroll samt annen relevant teknisk dokumentasjon som montasjeveiledning, nødvendige tekniske beregninger etc. Dette er verdipapirer som skal overleveres til eier av installasjonen, fra den som forestår installasjonen (installatør). Dokumentene skal følge installasjonen for ettertiden. Kopi av dokumentasjonen oversendes Det lokale eltilsyn.

Kjøper innhentet et pristilbud på utbedringsarbeidene fra B. Elektro AS på kr 39 625. Dette inkluderte reinstallasjoner på kjøkken og omtrekk av spotter. I e-post datert 17.7.17 forklarte kjøper at ingen elektriker ga samsvarserklæring for arbeid de selv ikke hadde utført. For å få samsvarserklæring måtte derfor arbeidet gjøres på nytt, uavhengig av tilstanden til anlegget.

Selger har forklart at han ikke hadde kjennskap til feil og mangler ved el-anlegget. Selger har fremlagt dokumentasjon som viste at selger engasjerte L. Bygg til å montere nytt kjøkken. Ifølge selger, var det L. Bygg som administrerte dette arbeidet inkludert det elektriske og etablering av downlights.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at det i salgsprospektet var opplyst om nytt kjøkken fra 2013, uten at det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at det var gjort noe med det elektriske. Det er fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 39 625.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger verken har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger. Det ble bl.a. vist til at selger engasjerte L. Bygg til alt av arbeider på kjøkkenet, og at selger ikke hadde kjennskap til evt. feil ved dette arbeidet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at det ikke var noen holdepunkter for at selger hadde kjent til manglene, og viste videre til FinKN-2013-124.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis, som er basert på skriftlig behandling av sakene, lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen.

Selger har i saken opplyst at man ikke var kjent med at det forelå en jordfeil ved stikkontakten på kjøkkenet ved vindu, samt tilkjennegett i egenerklæringsskjemaet at samsvarserklæring ikke foreligger. Nemnda kan på dette grunnlag ikke se at det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, og tiltrer sekretariatets vurdering på dette punkt.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Kjøper har anført det er gitt feilaktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet ved at

det er kryssset av for "Nei" på spørsmål om det er foretatt el-arbeider i boligen. Det er vist til at B. Elektro AS i en innhentet uttalelse har konkludert med at det er utført ulovlig el-arbeid på kjøkkenet, dvs. arbeid som ikke er fagmessig.

Nemnda viser til at selger har opplyst at han engasjerte L. Bygg til å installere hele kjøkkenet, og ikke hadde grunn til å tro at disse utførte ufagmessige el-arbeider. Nemnda er her enig med sekretariatet i at de påviste avvikene ved el-anlegget ikke uten videre var enkle å avdekke uten kontroll. Det må videre antas at arbeidet med den aktuelle stikkontakten var en svært liten del av kjøkken-installasjonen, og det er ikke sannsynliggjort at selger overvar selve arbeidene med kontakten. Under enhver omstendighet mener nemnda kostnadene ved å utbedre jordfeilen – kr 39 000 inkludert samsvarserklæring – er så lave at de ikke kan sies å ha virket inn på avtalen. Det vises her til at boligen ble solgt for kr 7 070 000. Det vises videre til at kjøper ble informert om at det ikke forelå samsvarserklæring, og at utgifter til selve kontrollen og utstedelse av slik erklæring derfor uansett var påregnelige.

Det foreligger etter dette heller ikke mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).