

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-690

9.10.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved el-anlegg og innkledt pipe – "måtte kjenne til" – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En tomannsbolig fra 1936 i Marker kommune ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kontrakt datert 14.10.16. Boligen ble beskrevet som oppgradert utvendig og innvendig i 2006/07. Det ble opplyst i verditaksten at boligen hadde røykrør i strid med dagens forskrift. Selger hadde i egenerklæringen opplyst at et navngitt firma hadde etablert nytt sikringsskap. Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil ved det elektriske anlegget, samt at boligens pipe var innkledt. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid ved el-anlegget og om at pipen var innkledt, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke hadde kjent til feilene, og at ikke var opplyst om fornyelse av el-anlegget bortsett fra sikringsskapet. Nemnda kom til at feil ved el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 313 424 hvorav kr 279 674 er kostnader til utbedring av spotter i himling og kr 33 750 er kostnader til utbedring av pipe.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved el-anlegg og innkledt pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en tomannsbolig oppført i 1936. I salgsprospektet ble det opplyst:

Boligen er oppgradert utvendig og innvendig av nåværende eier i 2006/2007

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Innvendig ble boligen pusset opp i 2006 med nye overflater på vegger, himling og gulv

...

Åpent røykerør i kjeller og i 2. etasje. Dette strider i mot dagens forskrifter.

I egenerklæringsskjemaets spørsmål "*kjenner du til om det er utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?*" hadde selger krysset av for "ja" og opplyst:

Nytt sikringsskap, M. installatør

Selger svarte "ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget. For øvrig opplyste selger at drenering, arbeid ved vann og avløp samt oppussing av bad i 2007 ble gjort ved egeninnsats.

Boligen ble kjøpt for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt datert 14.10.16. Overtakelse fant sted den 1.11.16.

Kjøper avdekket feil ved det elektriske anlegget samt at pipen var innkledt. Kjøper innhentet rapport fra elektrofirma M. Det fremgikk her at selger hadde gjort bygningsmessige endringer av

betydning for den elektriske installasjonen da det var etablert ny himling hvor tak ble nedforet. Gammelt ledningsopplegg hadde ikke blitt demontert og lå derfor utilgjengelig mellom nytt og gammelt tak. Det ble antatt i rapporten at det satt igjen koblinger, stikkontakter, m.m. Videre bemerket rapporten at dersom ledningsopplegget skulle ligge skjult, måtte dette enten ligge i trekkerør eller være godkjent til å ligge uten trekkerør. Det ble videre uttalt i rapporten at tilførselskabler fra sikringsskapet måtte legges om på nytt, koblingsbokser over himling måtte demonteres, samt at spotter måtte demonteres og monteres i spottkasser. Totalt ble utbedringskostnadene estimert til kr 279 674 inkl. mva.

Kjøper innhentet i tillegg prisoverslag for demontering og montering av ny himling fra Byggefirma JWS. på kr 143 112 inkl. mva.

Kjøper viste videre til uttalelse fra murer vedrørende pipen hvor det fremgikk at:

Angående pipe i (boligen). Under oppussing av leilighetene i huset. Er tegelsteins pipa tildekket av treverk. Tegelsteins pipe skal alle 4 sider være i puss og synlige for inspeksjon. Ved å rehab. Med stålrør. Skal 2 sider være synlig. Treverk og tapet må fjernes fra pipestokken, eller rehab. Pipa med stålrør. Da slipper en unna med noen større inngrep i leiligheten. Pris på rehab av pipe inkl. Rette rør ø 180 mm. Med 2 T stykker bunnelement x- blikk og arbeid 27000.- eks mva

Selger forklarte til selskapet at:

jeg har forklart alt som jeg viste om boligen og det meste jeg utførte selv. dokumentasjon om elektriske anlegg kjøperen har fått originale dokumentasjon m. El-Installasjon jeg har forklart alt som jeg om

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at det fremgikk av salgsoppgaven at boligen var pusset opp og modernisert av selger, og man måtte dermed legge til grunn at downlights i himling var montert i selgers eiertid. Arbeidet som berørte el-anlegget i himlingen fremsto som ufaglært og selger hadde følgelig holdt tilbake opplysning om forholdet. Videre har kjøper anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd prisavslag på kr 314 424, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 eller avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at huset var fra 1936 og at det kun var sikringsskapet som var opplyst å være nytt. Det var også opplyst om et betydelig omfang av egeninnsats hva gjaldt boligen forøvrig. Vedrørende pipen var det det bemerket i verdi- og lånetakst at det forelå brudd på forskrift.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet la til grunn at det var utført arbeider i selgers eiertid som berørte el-anlegget i form av nedsenkning av taket. Sekretariatet fant det imidlertid ikke bevist at det var selger selv som hadde stått for arbeidet, og kom derfor til at forholdet ikke utgjorde en tilbakeholdt opplysning. Hva gjaldt innkledd pipe bemerket sekretariatet det kun var utarbeidet en verditakst ved salget, og forholdet utgjorde ingen mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen. I henhold til Rt. 2002 s. 696 er "*måtte kjenne til*" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger grov uaktsomhet fra selgerens side. Sagt på en annen måte, så må det ikke foreligge noen rimelig grunn for selgerens uvitenhet. Etter fast nemndspraksis må det foreligge klare bevismessige

holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Når det gjelder el-anlegget i himlingen, har sekretariatet lagt til grunn at dette ikke er en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. uttalt:

Vi bemerker at kjøpers rapport tilsier at det er gjort arbeider i selgers eiertid som berører det elektriske anlegget, herunder nedsenkningen av tak med spotter. Vi kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at det er selger selv som har utført dette arbeidet, herunder gjort arbeider som berører el-anlegget.

På bakgrunn av sakens dokumenter anser nemnda det sannsynliggjort at arbeidene med el-anlegget i himlingen ble gjort i selgers eiertid. Dette synes heller ikke bestridt av selger. Nemnda mener videre at selger måtte ha kjent til disse arbeidene, selv om selger ikke nødvendigvis utførte disse selv. Det fremstår som lite sannsynlig at såpass omfattende elektriske arbeider i forbindelse med senkningen av himlingen kan ha blitt utført uten at selger var informert om dette.

I egenerklæringen er det eksplisitt spurt om selger kjenner til om det er utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner. Her er det kun blitt informert om nytt sikringsskap. Nemnda mener selger her skulle ha informert om arbeidet med el-anlegget i himlingen. Dette må gjelde uavhengig av om selger utførte disse arbeidene selv eller fikk andre til å utføre det. Avgjørende for opplysningsplikten må her være at det har funnet sted til dels omfattende arbeider på el-anlegget som selger kjente til. Opplysningen er videre noe kjøper hadde grunn til å regne med å få. Opplysningen må antas å ha virket inn på avtaleinngåelsen, og det foreligger etter nemndas syn derfor en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder pipen, har sekretariatet lagt til grunn følgende i sin vurdering:

Vi bemerker hva gjelder opplysningen om innkledt pipe at dette i henhold til nemndspraksis er noe takstmann skal opplyse om for de tilfeller hvor det foreligger en boligsalgsrapport. I herværende tilfelle er det kun utarbeidet en verdi- og lånetakst. At denne ikke bemerker at pipen er innkledt utgjør ikke grunnlag for ansvar på takstmans hånd. Vi finner det heller ikke dokumentert at selger har kjent til forholdet.

Nemnda tiltrer i sin helhet denne vurderingen, og finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder dette forholdet. Nemnda har vurdert den innkledte pipen også i relasjon til avhl. § 3-9 andre punktum, sammenholdt med mangelen etter avhl. § 3-7 for det elektriske arbeidet i himlingen, men kommet til at dette ikke fører til noe annet resultat.

Det skal etter dette fastsettes et prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har fremsatt krav om kr 279 674 for utbedring av det elektriske arbeidet knyttet til spottene i himlingen, og nemnda legger kravet til grunn som dokumentert og godtgjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).