

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-736

17.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg/downlights – 3,7 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre punktum.

En 2-roms leilighet i Oslo i en bygård fra 1898 ble solgt "som den er" for kr 3,023 mill. inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 27.8.15. Det ble opplyst ved salget om pent kjøkken fra 1998, og at entré og bad hadde downlights i tak. To år etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet, etter at downlightsene plutselig hadde sluttet å virke. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde 3,7 % av kjøpesummen, og at det var tale om et brannfarlig forhold med stor risiko for alvorlige skader. Selskapet avslo kravet, og anførte at vesentlighetskravet ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 112 025, krav om å få dekket sakens omkostninger

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved el-anlegg/downlights, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1898.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som sjarmerende og pen, med god standard og klassisk preg. Det ble opplyst om pent kjøkken fra ca. 1998, og om downlights i taket i entré og på bad. Prisantydning inkl. fellesgjeld var kr 2,963 mill.

I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst at boligen fremsto som *"godt vedlikeholdt og pent oppusset"*.

Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved badet, og på spørsmål om feil ved el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,023 mill. inkl. andel av fellesgjelden ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper 27.8.15.

Ifølge kjøper, sluttet spottene i taket på kjøkken og badet plutselig å virke. Det ble reklamert til selskapet 17.8.17.

I rapport/pristilbud fra firma A. AS datert 17.8.17 fremgikk det at feilårsaken ved spottene var defekte 12 V-trafoer, og utbedringskostnadene ble angitt til kr 72 625. Det ble oppgitt:

Det ble under arbeidets gang også avdekket ulovlig type kabel for downlights samt varmegang i disse og i røranlegg som har ligget inntil eller i umiddelbar nærhet av lyskildene.

Installasjonen av denne belysningen tyder på at jobben er utført av ufaglært personell, og må byttes i sin helhet pga fare for brann og berøringssikkerheten.

Bygningsmessige arbeider ble i pristilbud fra M. Byggetjenester angitt til kr 39 400.

Selger har forklart at de har gitt all informasjon de satt på, og at de ikke hadde gjort noe med det elektriske i sin eiertid.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at det var tale om et brannfarlig forhold med stor risiko for alvorlige skader. Det ble anført at prosentberegninger ikke var avgjørende, jf. bl.a. HR-2017-1073-A.

Kjøper forklarte at han før salget hadde sjekket eiendomsregisteret, hvor han hadde funnet finn-annonsen fra 2007, hvor det var opplyst at leiligheten hadde *"nyere elektrisk"*. Kjøper antok dermed at downlightsene ikke var eldre enn om lag år 2006.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 112 025, samt krav om sakens omkostninger.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at vesentlighetskravet ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte bl.a. at det var opplysningene ved salget som måtte legges til grunn, og at kjøper ikke kunne hatt noen forventning om at el-anlegget var 10 år gammelt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet var enige med kjøper i at feil ved el-anlegget kunne innebære en sikkerhetsmessig risiko som tilsa en lavere vesentlighetsterskel enn normalt, jf. FinKN-2017-107. Sekretariatet kunne etter en konkret helhetsvurdering, særlig tatt i betraktning boligens alder og opplysningene gitt ved salget, likevel ikke se 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. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering uttalt følgende:

Denne saken gjelder en leilighet i et bygg fra 1898. Det ble opplyst at kjøkkenet var fra 1998, dvs. 17 år gammelt ved salget. Så vidt vi kan se, ble det ikke gitt opplysninger om badets alder. I utgangspunktet følger det av rettspraksis at byggeåret legges til grunn for kjøpers forventning til en bygningsdel dersom det ikke er opplyst om noe annet, se f.eks. LF-2008-45135. Selv om det er åpenbart at hverken badet eller downlightsene i denne saken var fra opprinnelig oppføringsår, er vi av den oppfatning at kjøper har overtatt risikoen for at downlightsene på badet hadde oppnådd en alder hvor det kunne oppstå et utbedringsbehov. Boligen er beskrevet som godt vedlikeholdt, men det er likevel ikke tale om en ny bolig av høy standard, hvor kjøper kunne ha særlig høye forventninger til boligen som sådan, eller til el-anlegget.

Vi er imidlertid enige med kjøper i at en sikkerhetsmessig risiko knyttet til alvorlige feil ved el- anlegget kan tilsi at vesentlighetsterskelen settes noe lavere enn normalt. I FinKN-2017-107 uttalte Finansklagenemnda Eierskifte at "feil på el-anlegg er mer alvorlig enn mange andre typer feil på boliger, og (...) terskelen for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum derfor ikke bør være høy."

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette, og skal i tillegg bemerke:

Utbedringskostnadene i saken utgjør 3,7 %, noe som ligger under den terskel Høyesterett har oppstilt i relasjon til avhl. § 3-9 andre punktum. I tråd med nemndspraksis skal det imidlertid legges særlig vekt på at det er tale om en feil av stor sikkerhetsmessig betydning. Det vises her til sekretariatets gjennomgang av sammenlignbar praksis:

Se til sammenligning avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN-2011-341, hvor nemnda uttalte:

"Feilene på el-anlegget er ikke i seg selv tilstrekkelig store til å utgjøre mangel etter avh.l. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra det kjøperne kunne forvente. Det har riktignok betydning i vurderingen at det dreier seg om feil med stor sikkerhetsmessig betydning. Når utbedringskostnadene utgjør høyst kr 110 000 pluss mva., dvs. ca 3,5 % av kjøpesummen, kan sikkerhetsaspektet ved feilene likevel ikke være tilstrekkelig til at vesentlighetskriteriet i § 3-9 andre punktum er oppfylt."

Tilsvarende uttalte nemnda i FinKN-2011-508:

At forskriftsfeilen i nærværende sak er av sikkerhetsmessig betydning, kan føre til at terskelen for vesentlig avvik settes lavere enn ellers. Nemnda kan likevel ikke se at terskelen kan settes så lavt at utbedringskostnader tilsvarende ca. 2 % av kjøpesummen kan utgjøre mangel etter § 3-9 andre punktum.

FinKN-2017-327 gjaldt feil ved el-anlegg som utgjorde en kostnad på ca. 3 % av kjøpesummen, hvor nemnda uttalte:

Feil ved det elektriske anlegget kan få store konsekvenser, noe som skal tillegges vekt i den helhetsvurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er til tross for dette kommet til – særlig hensett til alderen til det elektriske anlegget og utbedringskostnadenes størrelse – at det er klart at det strenge vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Nemnda kom til motsatt resultat i FinKN-2018-315, FinKN-2018-185, og FinKN-2017-112, men her var det tale om høyere utbedringskostnader, hhv. på 4,1 %, 6,6 % og 7,3 % av boligens kjøpesum.

Nemnda anser herværende sak som et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger i sin vurdering særlig vekt på at kjøper ikke kunne ha noen berettiget forventning om at el-anlegget var nytt. Der el-anlegget enten gjennom direkte eller indirekte informasjon fra selgers side må forutsettes å være nytt, skal det lite til før en sikkerhetsmessig feil må anses å være en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I dette tilfellet var det ikke gitt noen opplysninger som skulle tilsi dette. Kjøper skal riktignok selv ha antatt at downlightsene var fra ca. 2006, på bakgrunn av et søk på internett etter annonsen fra forrige salg. Dette kan imidlertid ikke anses som en del av de opplysninger selger har gitt og dermed svarer for. Under enhver omstendighet innebar dette at kjøper ikke fikk noen forventning om noe nytt el-anlegg, tvert imot indikerte også den eldre finn-annonsen at el-anlegget var minst ti år gammelt.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).