

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-873

29.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Ufaglært arbeid på el-anlegg – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet fra 1960 i Skedsmo kommune ble solgt "som den er" for kr 2,49 mill., og overtatt av kjøper 23.2.18. Ved salget ble det opplyst at boligen var pusset opp de senere år med nye overflater i alle rom. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det var utført arbeid av ufaglærte på el-anlegget og kommenterte "*Gulvet me fliser.*" Selger svarte videre benektende på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte. Etter overtakelsen ble leilighetens el-anlegg kontrollert, og det ble avdekket flere alvorlige avvik som måtte utbedres. Kjøper reklamerte til selskapet og krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Selskapet avsto kravet og viste bl.a. til at selger hadde opplyst om egeninnsats i egenerklæringsskjemaet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 223 693

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-roms leilighet oppført i 1960.

I salgsprospektet ble det opplyst at mesteparten av boligen var pusset opp de senere år med nye overflater i alle rom, nye fliser på bad i 2017, samt at kjøkkenet ble pusset opp i 2014.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. I rapporten ble bl.a. følgende opplysninger om boligens "*Standard*" gitt:

Innvendig er hele boligen pusset opp de seneste år. Laminat og fliser på gulv. Malte flater, tapet og fliser på vegger.

Under tilstandsrapportens overskrift "*Elkraft, generelt*" ble følgende opplyst:

Sikringsskap med skrusikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

Videre ble det under overskriften "*Belysningsutstyr*" opplyst om downlights i alle rom med "*OK funksjon*". Installasjonen var imidlertid ikke åpnet og inspisert, men ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. På generelt grunnlag anbefalte takstmannen en gjennomgang av el-anlegget av en el-fagmann, da takstmannen ikke hadde kompetanse og autorisasjon til å vurdere det elektriske anlegget utover det som eventuelt var kommentert.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til om "*det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner*" svarte selger "*Ja, kun*

av ufaglært/egeninnsats/dugnad". Selger ble bedt om å redegjøre for hva som var gjort og når, og oppga:

Gulvet me fliser.

Selger opplyste også i egenerklæringen at det ikke forelå samsvarserklæring, samt at det elektriske anlegget var blitt kontrollert, men at han ikke visste *"helt når"*. Selger svarte *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til om *"ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.2.18. Overtakelse fant sted 23.2.18.

Boligens elektriske anlegg ble kontrollert 5.3.18. Det ble konkludert med at det elektriske anlegget bar preg av ufagmessig arbeid, med bl.a. henvisning til at det ikke kunne fremlegges noen form for dokumentasjon på utført arbeid. I rapporten ble det påvist flere feil i tilknytning til ufagmessig utførelse, herunder valgte løsninger og materialer på bl.a. downlights, ledninger, kabler mv. i alle rom.

Kjøper har fremlagt et prisoverslag fra elektrofirma S. på kr 223 693 inkl. mva.

Selskapet har ikke redegjort for selgers forklaring i saken, men vist til at selger opplyste om ufaglært arbeid på el-anlegget i egenerklæringsskjema.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger ikke hadde gitt opplysninger om at det var utført ufaglært arbeid/egeninnsats på det elektriske anlegget. Kjøper fremla bilder fra da selger kjøpte boligen, som viste at det var gjort endringer på el-anlegget i selgers eiertid. Opplysningen gitt i egenerklæringen kunne ikke forstås som å omfatte arbeider på det elektriske anlegget. I alle tilfeller var avvikene såpass store og upåregnelige at det forelå et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 223 693.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at selger hadde opplyst om egeninnsats i egenerklæringsskjemaet, i tillegg til at det var krysset av for at det ikke forelå samsvarserklæring. Selskapet påpekte også at kjøpers forventinger til anlegget måtte være begrenset, da dette var gammelt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold i klagen. Sekretariatet la til grunn at det var tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget, ut over arbeid med *"gulv me fliser"*, og at selgers svar på spørsmål om kjennskap til øvrige ufaglærte arbeider i egenerklæringen var uriktig, jf. FinKN-2017-772 og FinKN-2018-030. Det forelå dermed mangelsansvar iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge *"klare bevismessige holdepunkter"* i

sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt er gitt uriktige opplysninger ved salget. Forutsetningen er at opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert til at en kjøper har grunn til å stole på opplysningen.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Egenerklæringen etterspør spesifikt om selger har kjennskap til arbeider ved el-anlegget, og hvem som ev. har utført dette. I foreliggende sak har selger opplyst at det var utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte, og utdypet dette "gulv me fliser". Sekretariatet kan på den bakgrunn ikke se at selger sitt svar i egenerklæring relaterer seg til øvrige arbeider som er foretatt på det elektriske anlegget. Selger sin unnlatelse av å opplyse om dette utgjør følgelig en mangel, jf. avhl. § 3-7. (...)

I tillegg har selger svart nei på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av fagfolk. Slik sekretariatet forstår saken, er det ikke bestridt at selger har utført arbeidene som er omtalt i kontrollrapporten fra S. Det følger av dette at selgers avkrysning er uriktig, jf. avhl. § 3-8.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det var gitt ufullstendige og uriktige opplysninger ved salget. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse og konklusjon, som nemnda slutter seg til. Slik nemnda ser det, er det gitt ufullstendige og uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen da det i denne ikke er opplyst om at det er utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget med unntak av opplysningen i egenerklæringsskjemaet om ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget i tilknytning til "gulv me fliser".

Videre finner nemnda at man kan gå ut i fra at de ufullstendige og uriktige opplysningene har virket inn på kjøpet. Nemnda viser til at ufullstendige eller uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på boligens elektriske anlegg gjelder forhold som etter sin art er viktig for de fleste kjøpere og det kan ikke legges til grunn at opplysningen ikke har hatt betydning i dette tilfellet. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Kjøper har krevd kr 223 693 i prisavslag. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at dette utgjør utbedringskostnadene i saken. Sekretariatet har funnet at det må gjøres noe fradrag da kjøper etter utbedringen bl.a. får samsvarserklæring, noe det var opplyst om i salgsdokumentasjonen at ikke forelå, samt utvidet reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. Nemnda deler sekretariatets vurderinger, og er enig med sekretariatet i at prisavslaget skjønnsmessig kan fastsettes til kr 200 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).