

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-003

7.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Ufagmessig arbeid på el-anlegg – selgers kunnskap – avhl. § 3-7

En leilighet i Trondheim oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 4,29 mill. og overtatt av kjøper 1.9.17. Det ble opplyst ved salget at større oppgraderinger var gjennomført i boligen i selgers eiertid og at sikringsskap var skiftet ut av faglærte. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil på el-anlegget. Selger fremla dokumentasjon for deler av arbeidet, men de el-arbeider som ble utført tidlig i selgers eiertid manglet dokumentasjon. Kjøper anførte at de utførte arbeidene på deler av boligens el-anlegg var utført av ufaglærte, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet anførte at selger ikke kjente til avvikene og viste til at selger hadde fremlagt tilgjengelig dokumentasjon for arbeidene som var utført. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 138 825.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en leilighet i Trondheim kommune oppført i 1939.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Oppgradering/vedlikehold

Større vedlikehold og oppgraderinger er gjennomført i boligen, herunder.

Loft innredet i 2003 (..)

Kjøkken ble oppusset i 2009. Bad er pusset opp i 2003 (..)

Sikringsskap ble oppgradert i 2003/2009 med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Av tilstandsrapporten gikk det frem:

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

I selgers egenerklæringsskjema oppga selger at han hadde bodd i boligen i 17 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. På spørsmålet "*Kjenner til du til om det er utført arbeid/kontroll på el-anlegg og/eller andre installasjoner (..)?*" svarte selger "ja" og bemerket:

Skiftet nye sikringer i begge sikringsskap – (Firmanavn).

Selger svarte videre "ja" på spørsmål om arbeidene var utført av faglærte, og oppga navn på firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.8.17, og overtatt av kjøper 1.9.17.

Etter overtakelsen ble feil på el-anlegget oppdaget i forbindelse på oppussing. Kjøper sendte e-post til selger den 3.10.17:

Da har jeg hatt en grundig gjennomgang av elektriker på leiligheten. Han påpeker at det flere steder er kledd inn åpent elektrisk anlegg inne i veggene uten at det er lagt i rør. Vedlegger foreløpig rapport sånn at du ser. I tillegg til dette kommer det noe snekkerarbeide som jeg pr nå ikke har helt oversikt over. De må blandt annet ned med tak og vegger i gang da de spottene i taket der ikke er tilkoblet i henhold til brannforskrifter. Samt at det ligger åpne kabler inne i veggene.

Selger ga i flere e-poster følgende opplysninger:

(Firmanavn) har hatt badet og skiftet sikringer.

...

El arbeid på kjøkken var et el firma i X som tok husker ikke navnet i farten.

...

Spottene er koblet til anlegget som var i huset når jeg overtok.

...

Spottene har vel vært der i 10 år tenker jeg - rart ikke jeg har sittet i en askehaug, el tilsynet har vært på kontroll for noen år siden. Så jeg vet ikke men velger å tro på din elektriker. Gammelt hus som sikkert mange har vært innom og gjort ting.

Kjøper kontaktet elektrofirma P. som redegjorde nærmere for de avdekkede avvikene ved el-anlegget:

Det er tydelig at store deler av "nytt" anlegg er utført av ufaglærte personer og at det ikke er tatt hensyn til det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing.

Følgende avvik ble avdekket

I trappegang er bevegelig ledning benyttet til fast installasjon som stikkontakter, brytere og lampepunkt, kabel forlagt uten rør i vegg.

PN ligger åpent på/ved vegg på loft, dette gjelder blant annet flere kurser mellom fordeling og kjøkken.

Kabel frem til panelovn i gang ved inngangsdør er kledd inn uten rør.

Kabling til stikkontakt og dimmebryter for gang utenfor stue kledd inn uten rør mellom panel og gips.

Kabling til 6 stk downlights i gang tilfredstiler ikke temperaturkrav og er ikke forlagt i rør.

Kabling til 9 stk downlights på soverom tilfredstiler ikke temperaturkrav.

5 stk stikkontakter på soverom mangler jordforbindelse.

Både stikkontakter med og uten jordforbindelse på stue, stikkontakt med jording må byttes til type uten jording.

Flere av avvikene som ble avdekket er direkte brannfarlige og ble derfor koblet ifra under kontrollen.

Kostnad oppretting av ovennevnte mangler: 29 130,- eks. mva.

Det ble videre innhentet pristilbud fra S. AS:

Tottal material pris 13350 ink mva

Time antall for tømre og malings arbeid ca 75 timer og en pris på 50 000.- ink mva med tørke tid og oppbygging med forbehold om at det ikke dokker opp nå uforutsett

Selger fremla samsvarserklæring fra elektrofirma ES. datert 1.7.09, hvor det fremgikk:

Arb.beskrivelse

Diverse installasjon kjøkken. Stikk for ventilator. Sikkert for komfyr. Stikk micro. 5 Stk stikk generelt. 7 stk downlights lav type SG armaturen. Opplegg lampe kjøkken levert av kunde. 4 Stk armaturer under kjøkkenbenken levert av kunde montert. 4 Stk downlights fra Ikea montert i div skap. 2 stk kurser montert. Gewiss 25 A-C til platetopp og Gewiss 16 A-C.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til flere feil avdekket på el-anlegget og at dette bar preg av ufaglært arbeid. Kjøper anførte at selger hadde

gitt mangelfulle opplysninger da selger kun opplyste om faglært arbeid utført på sikringsskapet. Selger har etter avtaleinngåelsen opplyst om kjennskap til annet arbeid utført på el-anlegget, herunder montering av downlights/spotter. Ettersom selger ikke kunne redegjøre for hvem som hadde utført arbeidet, indikerte dette at arbeidene var utført av ufaglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 138 825, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har fremlagt tilgjengelig dokumentasjon på de arbeidene som var foretatt, og det måtte anses som naturlig at selger ikke lengre hadde dokumentasjon fra tidlig 2000-tallet i lys av tiden som hadde gått. Selskapet anførte at spottene var montert av faglærte, men at disse ble montert på et tidspunkt hvor det ikke forelå samme restriksjoner og krav til montering. Selskapet viste til at selger aldri hadde opplevd feil ved el-anlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke som tilstrekkelig sannsynliggjort at det var utført ufaglærte arbeider på el-anlegget i selgers eiertid, og at det dermed heller ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved det elektriske anlegget. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. 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.

Kjøper har anført at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte og at selger skulle ha opplyst om dette. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Avgjørende for vurderingen vil dermed være om det bevismessig kan legges til grunn at det er utført ufaglærte arbeider på el-anlegget i selgers eiertid. I så tilfelle, fremstår det som lite tvilsomt at selger skulle ha opplyst om dette, og at selger kan ha gitt mangelfulle opplysninger om forholdet. Sekretariatet bemerker at feil ved utførelsen vil forekomme også når arbeidet utføres av faglærte. At det oppdages feil og mangler ved el-anlegget er altså ikke ensbetydende med at arbeidet er utført av ufaglærte.

Sekretariatet bemerker at vår saksbehandling er skriftlig, og vi kan av den grunn kun vurdere saken ut ifra den fremlagte dokumentasjonen. Ut i fra dokumentasjonen går det frem at selger har pusset opp deler av boligen i sin eiertid, herunder innredning av loft og oppussing av bad og kjøkken, hvor oppussingens karakter forutsetter at det også ble utført arbeid på el-anlegget. Ved å sammenligne opplysningene og de påviste avvikene i rapporten utformet av (Firma P.), synes de primære avvikene ikke å knytte seg til rommene selger pusset opp. Etter vårt syn indikerer dette at selger benyttet faglært elektriker til å utføre arbeid i de aktuelle rommene.

Det er på det rene at de avvik som fremgår på el-anlegget ikke er forskriftsmessig eller sikkerhetsmessig godkjent i henhold til dagens standard. Det er videre liten tvil om at dette fremstår som ufagmessig i dag. Basert på sakens opplysninger forstår vi det slik at den del av el-anlegget hvor arbeidene ikke kan dokumenteres stammer fra tidlig 2000-tallet. Det er noe uklart for oss hvorvidt de påviste avvikene bærer preg av datidens praksis, fremfor ufaglært arbeid, og vi finner ikke at det foreligger dokumentasjon eller klare holdepunkter for at arbeidet er utført av ufaglærte. Av hensyn til tidsmomentet kan det videre ikke forventes at selger innehar dokumentasjon for arbeidene som ble utført.

Vi kan ikke se at de feilene som er påvist ved el-anlegget i denne saken sannsynliggjør at arbeidet som er utført må ha blitt utført av ufaglærte. Det fremstår som like sannsynlig at feilene ved el-anlegget i sin helhet stammer fra arbeid utført av faglært elektriker, eller fra arbeid utført før selgers eiertid, som at det i tillegg ble utført arbeider på el-anlegget av ufaglærte i selgers eiertid, se bl.a. FinKN-2017-633. Vi finner videre ikke holdepunkter for å betvile selgers forklaring på dette punkt. De påviste avvikene ved el-anlegget fremgår i hovedsak for å være skjult i konstruksjonen, og/eller det må antas at fagkyndig kompetanse er en forutsetning for å identifisere avvikene.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, da dette er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at de gir grunnlag for en annen vurdering av de spørsmål som saken reiser. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at de mangelfulle forholdene ved det elektriske anlegget er utført av ufaglærte i selgers eiertid. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).