

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-076

4.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

36 år gammel bolig – feil ved el-anlegg – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Asker oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 15 mill., og overtatt av kjøper 19.11.16. Kjøper oppdaget feil ved el-anlegget i boligen og fremsatte krav mot selskapet under henvisning til at selger måtte ha vært kjent med avvikene og bruk av ufaglært arbeid. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at selger forklarte at de hadde benyttet fagkyndige til å utføre alt elektrisk arbeid i boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 69 504.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Asker kommune oppført i 1980.

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

Downlights/fast belysning i de fleste rom.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det:

Elkraft, generelt

3 x 63 amp. hovedsikringer - 22 kurser.

Sikringsskap med automatsikringer.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 13 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om selger kjente til feil ved el-anlegget, og oppga at arbeider/kontroll på el-anlegget kun var utført av faglærte. Selger oppga at firma SE. AS hadde utført arbeidene, og ga følgende beskrivelse for arbeidet:

Har byttet/utbedret sikringer og utført all elektro arbeide i boligen/garasjen i årene vi har bodd her.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.16, og overtatt av kjøper 19.11.16.

Kjøper oppdaget feil ved det elektriske anlegget i boligen etter overtakelsen. Kjøper engasjerte elektrofirma E. til å undersøke anlegget. Det hitsettes fra rapport datert 12.12.16:

Etter en sjekk i Hovedfordeling ble det oppdaget at komponenter er utsatt for brann/kraftig kortslutning. Det stilles spørsmål om komponentene er sjekket, med tanke på sot, kontaktflater og funksjonalitet. (Ser ikke ut som det er prøvd å rengjort utstyr/ kontaktflater.) Hovedfordelingen anbefales ombygd / byttet berørte komponenter.

...

Den visuelle gjennomgangen av anlegget har i første omgang konsentrert seg om innfelt belysning da det er i stor utstrekning benyttet dette som belysning på alle rom. Her ser det ut som det er ufaglærte som har montert belysning, det finnes ikke papirer på utførte arbeider - kassene som skulle vært benyttet står på loftet i et hjørne.

Kjøper fremla pristilbud fra elektrofirma E. for utbedring av deler av det elektriske anlegget datert 6.2.17. Kostnadene var angitt til kr 27 600 for "*sjekk av belysning*", kr 25 004 for "*utbedring av belysning*" og kr 16 900 for "*utbedring av sikringsskap*". Totalt var kostnadene beregnet til kr 69 504.

Kjøper fremla e-post datert 27.4.17 fra firma E. hvor det ble opplyst:

Jeg har snakket med montøren som var på plassen og han har ikke noe mere å tilføre en det som er oversendt tidligere, samt bildene som vi har oversendt - syns bildene sier mye i seg selv.

Slik jeg kjenner bransjen og jobber som SE AS har utført, tror jeg ikke dette er noe de har utført.

Det jeg har vært borti SE AS, så har det ikke vært noe å utsette på arbeidet de har utført.

Ut ifra det som er avdekt under oppussingen, så tyder dette på ufaglært arbeid.

Det ble fremlagt e-post fra SE. AS datert 17.6.17:

DET ER DETTE VI FANT. VI HAR IKKE NOE MED DOWNLIGHTENE Å GJØRE.

ALLE PRODUKTER VI MONTERE SKAL VI FØLGE MONTASJEVEILEDNING SOM FØLGER MED PRODUKTENE I TILLEGG FORSKRIFTENE.

VIL BARE SI FØLGENDE: NORMEN HAR ALDRI SAGT NOE OM DOWNLIGHT KASSER, DET GÅR PÅ AVSTANDER TIL BRENNBARE DELER.DETSTÅR I MONTASJEVEILEDNINGEN.

2 . JORDFEILBRYTER, DET KOM FØRST I 1991, DA BLE DET PÅBUDT F.EKS. STIKK PÅ BAD.

3. 15A SIKRING, DET KUNNE MAN BRUKE PÅ MANGE INSTALLASJONER VED BRUK AV 1,5MM2. I 1991.

4. VI ER PÅLAGT Å OPPBEVARE HMS PAPIRENE I 5 ÅR.

SÅ DET ER IKKE LETT FOR OSS NÅR VI SKAL LAGE EN RAPPORT PÅ F EKS ET HUS. DER KAN MAN HA BRUKT MANGE FORSKJELLGE FORSKRIFTER.

KUNDENE TAR DES SJELDEN VARE PÅ FAKTUAENE.

Det ble fremlagt fakturaer fra SE. AS for arbeid utført i boligen i perioden 2002-2015.

Det ble også fremlagt e-post fra elektrofirma L. AS datert 10.1.18 hvor det fremgikk:

Jeg finner hverken navnene på selgerne som står oppgitt i salgsoppgaven eller adressen i vårt CRM-fakturasystem.

Det kan være at vi allikevel har utført oppdrag på adressen, men da må det være som underleverandør til en annen leverandør (tømrer/snekker, entreprenør m.m.).

Kjøper fremla e-poster fra E. datert 18.1.18, hvor arbeidene på det elektriske anlegget ble omtalt:

Ut ifra dato på belysning, så er det utført El - arbeider etter mai 2014 - se vedlagt bilde. Forrige eier skal kunne fremvise samsvarserklæring med sluttkontroll / verifisering av utførte arbeider ihht NEK om det er utført av Elektroentreprenør.

Selger har via selskapet forklart at alt av el-arbeid som var utført i deres eiertid, ble gjort av faglærte. Ingenting er utført ved egeninnsats. Mesteparten av arbeidene som ble gjort i 2003/04 ble hovedsakelig utført av SE. AS. Noe el-arbeid ble utført av fagkyndig VN.

Kjøper har i hovedsak anført at det er konstatert ufagmessig utførelse på det elektriske anlegget, og selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger hadde underkommunisert bruken av ufaglærte arbeider eller egeninnsats knyttet til el-anlegget. Kjøper

har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, samt krav om å få dekket utgifter til fagkyndig bistand.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selger ikke hadde noen kjennskap til at det skulle være utført ufaglærte arbeider på el-anlegget, og heller ikke kjent til noen feil eller opplevd problemer med el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for opplysningene om det elektriske anlegget. I begge bestemmelsene er det et vilkår om at det aktuelle forholdet må antas å ha virket inn på avtalen. Uavhengig av om de aktuelle manglene ved det elektriske anlegget kan henføres til ufagkyndig arbeid, har nemnda kommet til at innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Boligen ble solgt med opplysninger om at boligen var bygget i 1980. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst om at det var utført noe arbeid på el-anlegget i selgers eiertid, men ellers ikke opplyst noe konkret om alderen på det elektriske anlegget som sådan eller de ulike komponentene. En opplysning om at arbeider på el-anlegget var utført som egenarbeid eller av personer med manglende fagmessig bakgrunn ville etter nemndas syn ikke virket inn på avtalen. Selv om et forskriftsmessig el-anlegg regelmessig vil være et sentralt forhold, utgjør de aktuelle manglene i dette tilfelle et meget lavt beløp sett i lys av kjøpesummen. Nemnda kan derfor verken se at avtaleinngåelsen eller avtalebeløpet ville ha blitt påvirket av den aktuelle opplysningen. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og det er ikke nødvendig å gå nærmere på spørsmålet om tilbakeholdte eller uriktige gitte opplysninger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).