

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1021

30.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – selgers opplysningsplikt – avhl. § 3-7.

En enebolig i Tønsberg oppført i 1934 ble solgt "som den er" for kr 2,72 mill., og overtatt kjøper den 24.5.18. Ved salget ble det opplyst om nytt el-anlegg fra 2013. Etter overtakelsen ble det avdekket feil og mangler ved det elektriske anlegget. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og viste til at flere feil som var avdekket ved el-anlegget bar preg av ufaglært arbeid. Selskapet avviste kravet, og viste til at det ikke forelå brudd på selgers opplysningsplikt. Det ble vist til at deler av det elektriske anlegget var av eldre dato, og flere av de påviste avvikene knyttet seg til de eldre delene av det elektriske anlegget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 116 915 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1934.

Det fremgikk av prospektet at boligen hadde vært gjenstand for oppgraderinger i senere tid. Selger hadde utarbeidet en liste på utførte arbeider siden 2008:

2010: Etterisolering av huset med 50 mm. Rockwool avsluttet med "Windy"

2011: Ny terrasse bygget

2011: Hele boligen ble malt opp

2013: Nytt el anlegg

2015: Nye elektriske porter til garasje med fjernkontroll

Fra punktet "*elektrisk anlegg*" i tilstandsrapporten hitsettes:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap i trappegang 2. etasje og eget skap i kjeller 3 x 50 Amp. hovedsikringer, 18 kurser for lys og oppvarming i for hoveddel og 8 kurser for kjeller. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Selger oppgir at el-anlegget ble i 2013 oppdatert med nytt inntak, sikringsskap samt omlegging av deler av det opprinnelig el-anlegget. El-anlegget er kun beskrevet i korte trekk og ikke videre vurdert eller satt tilstandsgrad.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2008. På spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner" svarte selger "Ja, kun av faglært", og oppga elektrofirma T. Videre opplyste selger at det var "Skiftet ut gamle ledninger, lagt opp nye kurser og overspenningsvern".

Selger svarte bekreftende på spørsmål om det forelå "samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)", og opplyste "Iht Nek 400.2010 og Elsikkerhet78, utført i 2013".

På spørsmål om selger kjente til "om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)", svarte selger "ja", og oppga elektrofirma T. "i 2013".

På spørsmål om selger kjente til "om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer" svarte selger "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 720 000 ved kjøpekontrakt datert 9.5.18, og overtatt av kjøper den 24.5.18.

Etter overtakelsen engasjerte kjøper elektrofirma V. for å montere et nytt inntak med eget abonnement for boligens hoveddel. Det ble i den forbindelse avdekket feil og mangler ved det elektriske anlegget. Fra notat datert 18.6.18 hitsettes:

- Ikke forskriftsmessig opplegg av kabel utenpåliggende.
- Ikke tilgjengelig koblingspunkt i tak.
- Bruk av lampettledning som fast opplegg.
- Mangel av bokser, godkjente innfestinger til brytere, stikkontakter etc.
- Ledninger som er kledd inn/skjult uten bruk av ekstra beskyttelse.
- Innføringer i sikringsskap som ikke er tettet og ligger rett mot brennbart materiale.

Kjøper innhentet rapport fra elektrofirma E., som i rapport datert 28.8.18 uttalte:

Det er i de senere år utført betydelig utvidelse/modernisering av el-anlegget. Kun noe av dette kunne dokumenteres utført av autorisert installatør. Ny eier kunne ikke fremlegge samsvarserklæring for tilbygg utført 2009-10, garasje, samt noen øvrige el-arbeider i boligene.

TG 3:

Det ble ikke fremvist samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999 etter krav i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12. Det virker som at det er utført omfattende el-arbeider av ikke-faglærte, og det er heller ikke opplyst hvilken installatør som har utført installasjonene. DSB har register over samtlige godkjente elektroinstallatører.

For å få utarbeidet en samsvarserklæring, bør i praksis deler av nå tilkoblet el-anlegg demonteres og bygges opp på nytt, ref også måleresultater i tabell 6.3.

TG 2:

Det må også utarbeides dokumentasjon for varmekabler som er tilkoblet i boligens 1 etg.

Boligen er gitt et totalt TG-nivå på TG 3.

Grunnen til det er berøringsfare, overnevnte, og at det er jordledninger som ikke er tilkoblet.

Estimerte kostnader på TG 3 og TG 2 er:

Fjerning av elanlegg i garasje og montering av nytt tilsvarende kr 13 000 eks mva

Dokumentasjon over tilkoblede varmekabler kr 20 000 eks mva

Utarbeide manglende samsvarserklæring kr 15 000 eks mva

Utbedring av øvrige punkter iht 6.5 kr 32 000 eks mva

Totalt: kr 80 000 eks mva

Ifølge selskapet skal selger ikke ha utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Selger skal ha gitt kjøper alt av dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget, samt godkjenninger av anlegget.

Det ble videre fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroller på arbeid utført av elektrofirma T. datert 9.1.13, 23.6.11 og 6.10.09.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til flere feil avdekket på det elektriske anlegget, og at dette bar preg av ufaglært arbeid. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger da selger kun har opplyst om faglært arbeid. Kjøper fremla bilder av stuen tatt da selger kjøpte eiendommen i 2008 og da eiendommen ble lagt ut for salg i 2018, og anførte at det var påvist mangler ved el-anlegget i et rom som selger hadde pusset opp i sin tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 100 000, med tillegg av forsinkelsesrente. Det ble videre fremsatt krav om å få dekket kostnadene for befaring og rapport fra takstmann på kr 16 915 som den del av prisavslaget.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at deler av el-anlegget var av eldre dato, og at flere av de påviste avvikene knyttet seg til de eldre delene av el-anlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil eller ufaglært arbeid ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved det elektriske anlegget. Etter bestemmelsen kan det foreligge 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.

Kjøper har anført at det er utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget og at selger skulle ha opplyst om dette, mens selger bestriker at det er utført arbeider av ufaglærte på det elektriske anlegget i selgers eiertid.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i avgjørelsen heter det:

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at i tilfeller hvor arbeidet fremstår som klart ufagmessig, kan det ikke legges til grunn at arbeidet er utført av faglærte når dette ikke kan dokumenteres av selger. Se f.eks. FinKN-2014-002 og FinKN-2012-462. Dette forutsetter at det foreligger klare holdepunkter i saken for at arbeidene er ufagmessig utført, se til sml. FinKN-2012-569.

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 eller at selger var kjent med forholdet.

Sekretariatet bemerker at vår saksbehandling er skriftlig, og vi kan av den grunn kun vurdere saken ut ifra den fremlagte dokumentasjonen.

Slik vi forstår saken, er det blitt utført større oppussingsarbeider i selgers eiertid, og at byggmester T.S. var ansvarlig entreprenør for dette arbeidet. Det er videre vist til en perm med utfyllende informasjon om dette arbeidet, som skal være overgitt kjøper ved overtakelsen. (...)

Ved en gjennomgang av de påviste avvikene i rapporten utarbeidet av elektrofirma E., synes de primære avvikene å knytte seg til manglende dokumentasjon og rom selger ikke har pusset opp. Sekretariatet kan på den bakgrunn ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har benyttet ufaglærte til å utføre arbeid på det elektriske anlegget.

Etter vårt syn fremstår det 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, se bl.a. FinKN-2017-633. Vi finner videre ikke holdepunkter for å betvile selgers forklaring på dette punktet. 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.

Sekretariatet legger dermed til grunn at selger ikke har hatt kjennskap til feil ved el-anlegget. Selv om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget i selgers eiertid, kan ikke sekretariatet se at det er klare holdepunkter for at arbeidet er utført av ufaglærte, eller at selger har kjent til ufagmessig arbeid. Tatt i betraktning at selger ikke er faglært elektriker, kan vi ikke se at forskriftsavvik ved el-anlegget faller innenfor hva selger måtte kjenne til.

Nemnda slutter seg til dette, og kan ikke se at det er noe i klagen til nemda som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har i klagen blant annet vist til at det er utført elektriske arbeider i stuen i selgers eiertid, men nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at disse arbeidene er utført av ufaglærte. Det følger av sluttkontroll av 23.6.11 og 9.1.13 at det er gjort elektrikerarbeider i stuen av faglærte. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).