

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-432

29.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil på elektrisk anlegg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1987 i Lebesby kommune ble solgt "som den" er for kr 760 000. Overtakelsen var i udatert kjøpekontrakt angitt til 25.6.18. Kjøper reklamerte over feil ved det elektriske anlegget den 17.7.18. Hun hadde etter overtakelsen lagt merke til at det var brukt mange skjøteledninger og at det var to stikkontakter som ikke virket. Kjøper har anført at selger må ha kjent til feil ved stikkontakter og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selger har erkjent at det var enkelte stikkontakter som ikke virket, men anså ikke det som noe problem. Selskapet har avvist kravet og anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 56 313 pluss forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig fra 1987 i Lebesby kommune.

I salgsoppgaven ble det opplyst at *"Boligen fremstår som godt vedlikeholdt"*.

Medfølgende verdi- og lånetakst datert 4.5.18 opplyste bl.a. at:

Det er ikke foretatt kontroll av el./rør anlegget (...).

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde kjøpt boligen i 2017 og hadde bodd der i vel ett år. På spørsmål i egenerklæringen *"om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner"* ble det krysset av for *"Ja, kun av faglært"* og fylt ut at det var montert ny smartmåler av N. kraftlag. På spørsmålet *"Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg)?"*, var det krysset av *"Nei"* og utfylt kommentar *"kjenner ikke til"*. Det var også krysset av *"nei"* på spørsmålet *"Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegg og eller andre installasjoner?"*.

Prisantydningen var kr 800 000. Boligen ble solgt "som den er" for kr 760 000 ved udatert kjøpekontrakt. Kontrakten anga overtakelsen til 25.6.18, men kjøper har opplyst at faktisk overtakelse var 9.7.18.

Kjøper reklamerte i e-post av 17.7.18 over feil ved det elektriske anlegget.

Kjøper opplyste i reklamasjonen at hun la merke til at det var brukt mange skjøteledninger i stikkontaktene og oppdaget at det var flere av kontaktene som ikke fungerte. Hun tilkalte elektriker som ordnet to stikkontakter i stua som ikke virket, men dagen etter ble det oppdaget

strømbrudd i kontakt på kjøkkenet. Kjøper forklarte at hun deretter oppdaget at flere av kontaktene rundt i huset ikke fungerte, og at elektriker oppga at det ikke kunne være fagfolk som hadde utført anlegget.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Jeg har aldri visst at det elektriske anlegget i sin tid ble montert av ufaglærte - eller at det skal være brannfarlig. Tidligere eier informerte/advarte aldri om noe slikt. En elektriker fra N kraftlag montert ny strømmåler for ett års tid siden. Jeg spurte ham i den forbindelse hva han mente om el-anlegget. Han svarte at han anså det som i bra stand – uten å foreta noen grundig inspeksjon. Kjøper peker på at enkelte støpsler ikke virker. Det gjorde de heller ikke i min tid som huseier. Men skjøteledninger montert av tidligere eier kompenserte for det. Ikke ideelt, men det fungerte for meg.

...

Da kjøper på visning spurte om el-anlegget var i bra stand, svarte jeg at det mente jeg det var, et naivt men ærlig svar.

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?

- Ikke i min tid som eier av boligen. Jeg vet heller ikke noe om hva som er gjort tidligere.

Kjøper har innhentet en rapport datert 2.8.18 fra firmaet A. Entreprenør:

El kontroll ...

Etter utført kontroll i (boligen) kan det konkluderes med at anlegget er ganske mangelfullt. I nesten alle rom i huset ser det ut til at kabler og utstyr har vært løsnet under oppussing og deretter festet igjen. Dette kan medføre at isolasjon på kabler er svekket og tilkoblinger i utstyr ikke er forsvarlig.

Kjøkken hadde et opplegg med skjøteledning til micro og ventilator som igjen var koblet på en ujordet stikk, det kan oppstå potensialforskjeller som kan være til fare for liv og helse. flere plasser var det blandet ujordet og jordet stikk, samt stikk som manglet jord. Bad manglet jordfeilbryter på 2 kurser som ved isolasjonsbrudd ikke sikrer tilstrekkelig utkobling.

Installasjonen kan konkluderes å ikke være utført av fagfolk og manglete dokumentasjon er med på å styrke dette.

Rapporten påviste avvik på en rekke punkter ved boligens el-anlegg. Samme firma har gitt pristilbud datert 7.8.18 på "*diverse installasjon i bolig*" på kr 56 313.

Elektriker har i e-post av 14.9.18 til kjøper forklart seg slik:

De rommene vi har priset med ny installasjon bærer preg av at denne ikke er utført av fagfolk. Det er blant ujordet og jordet stikk, kabler har vært løsnet og festet på nytt.

Dette innebærer at i de fleste rommene må man legge ny ledning frem til sikringsskap. I sikringsskap må man derfor montere ny type sikring som tilfredsstiller dagens krav.

Hovedregel er at blir eksisterende installasjon løsnet eller fjernet, så skal man følge dagens forskrift på ny installasjon.

Det finnes heller ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-installasjonen.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved det elektriske anlegget. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar både som en følge av misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og som en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at selger hadde vært klar over at det var stikkontakter som ikke fungerte. Kjøper har krevd prisavslag i henhold til pristilbudet på kr 56 313, tillagt renter en måned etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avist kravet og anført at det ikke var dokumentert noen mangel i avhendingslovens forstand. Selger var ikke kjent med forhold som var omfattet av opplysningsplikten etter avhl. § 3-

7. To stikkontakter som ikke fungerte kunne uansett ikke ha virket inn på kjøpet. Forholdet utgjorde heller ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 ikke var brutt. Ut fra fremlagt dokumentasjon var det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger måtte ha visst om feil ved det elektriske anlegget og i tilfelle i hvilket omfang. Sekretariatet anså heller ikke at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en konkret helhetsvurdering fant sekretariatet at det ikke forelå et vesentlig forventingsavvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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 forholdene.

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, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Selger har opplyst at han ikke var kjent med feil ved det elektriske anlegget eller at dette var ufagmessig utført. Han var imidlertid kjent med at to av stikkontaktene i stuen ikke virket. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for at selger var kjent med feil eller ufagmessig utførelse ved det elektriske anlegget med unntak av de to stikkontaktene i stuen som ikke virket. Det var ved salget ikke opplyst om at to av stikkontaktene i stuen var ødelagt, noe nemnda finner at det skulle ha vært opplyst om.

Spørsmålet er om en kan gå ut fra at det har virket inn på kjøpsavtalen at opplysningen om de to stikkontaktene ikke ble gitt. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at kostnadene for utbedring av de to stikkontaktene var begrensede. Det var ved salget opplyst at boligen er oppført i 1987, og kjøper hadde ikke berettigede forventninger om at det elektriske anlegget var oppgradert etter oppføringsåret med unntak av at det var installert ny strømmåler, jf. selgers egenerklæringsskjema. Det er også oppført et tilbygg til boligen etter 1987, og det elektriske anlegget i denne delen av huset er også noe nyere enn 1987. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger ikke kjente til om det forelå samsvarserklæring for det elektriske anlegget. I verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det videre opplyst at det elektriske anlegget ikke var kontrollert.

Nemnda har funnet innvirkningsvurderingen vanskelig, men har etter en helhetsvurdering kommet til at den tilbakeholdte opplysningen om at to av stikkontaktene i stuen ikke virket, ikke har innvirket på kjøpsavtalen. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at det elektriske anlegget var fra boligens byggeår, at det ikke forelå samsvarserklæring samt at det var opplyst om at det elektriske anlegget ikke var kontrollert.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere 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. Det skal for øvrig ved vesentlighetsvurderingen i henhold til Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel 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.

Nemnda er enig med sekretariatet i at utgangspunktet for drøftelsen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er avviket fra det som kunne forventes av det elektriske anlegget med utgangspunkt i opplysningene som var gitt ved salget.

Kjøper har fremlagt en kontroll av det elektriske anlegget og et tilbud på elektriske arbeider, begge deler fra firmaet A. Entreprenør. Rapporten konkluderer med at anlegget er *"ganske mangelfullt"*. Det er pekt på en rekke feil, bl.a. ved at kabler og utstyr ser ut til å være løst og festet igjen i nesten alle rom i forbindelse med oppussing, hvilket kan medføre at isolasjon på kabler er svekket og at tilkoblinger i utstyr ikke er forsvarlig. Videre var det potensielt farlige blandinger av jordet og ujordete stikkontakter samt manglende jordfeilbrytere. I rapporten fremgår det at installasjonen *"kan konkluderes å ikke være utført av fagfolk og manglende dokumentasjon er med på å styrke dette"*.

Det er fremlagt tilbud på *"diverse installasjon i bolig"* på kr 56 313. Nemnda bemerker at det ut fra de foreliggende opplysningene er uklart hvor stor del av kostnadene som er knyttet til utbedring av feil ved det elektriske anlegget, og hvor stor del av kostnadene som gjelder oppgradering av det elektriske anlegget. Nemnda bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og slik saken er opplyst finner nemnda å måtte legge til grunn at ikke alle kostnadene er knyttet til utbedring av feil ved el-anlegget.

Fra sekretariatets vurdering siteres for så vidt gjelder vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

Som nevnt finner vi det ikke dokumentert at hele beløpet på kr 56 313 skal inn i denne vurderingen. Beløpet ville fullt ut utgjøre 7,4 % av kjøpesummen på kr 760 000. Ut fra foreliggende opplysninger er det tvilsomt om det kvantitative element er dokumentert i tilstrekkelig grad. (...)

De *kvalitative* momentene i vesentlighetsvurderingen er særlig knyttet til en påregnelighets- og risikovurdering på grunnlag av blant annet uttalelser i salgsdokumentene og boligens/det elektriske anleggets alder. Videre kan mangelens art være av betydning.

Som nevnt fremgår det av salgsdokumentasjonen at det ikke er foretatt noen kontroll av anlegget ved verdivurderingen, at selger relativt nylig hadde kjøpt boligen av et dødsbo, at han ikke kjente til noen samsvarserklæring og at selger ikke kjente til om det var utført noen kontroll av anlegget. Dette kan tilsi at det kan være en viss risiko og påregnelighet for at det vil påløpe kostnader med det elektriske anlegget, herunder for å oppgradere det kapasitetsmessig til dagens krav.

I motsatt retning kan mangelens art trekke i retning av man ser noe strengere på avviket. Dersom deler av et elektrisk anlegg kan medføre fare for liv eller helse, kan dette medføre at terskelen for vesentlighet kan senkes noe, jf. for eksempel FinKN-2017-107. I foreliggende tilfelle er imidlertid kostnadene relativt lave i seg selv.

Vi er noe usikre på hvor langt elektrikerens konklusjon om at arbeidet ikke er utført av fagfolk skal trekkes, men anser det uansett ikke slik at det menes at det elektriske anlegget ikke var montert av fagfolk eller var forskriftsstridig helt tilbake i 1987.

Ut fra en helhetsvurdering, og særlig ut fra at det ikke anses dokumentert hvor store deler av tilbudet som er relatert til et objektivt forventningsavvik, er sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder med den presisering at det ikke er riktig at selger kjøpte boligen av et dødsbo. Det var vedkommende som solgte boligen til selgeren i foreliggende sak som hadde kjøpt boligen av et dødsbo. Slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at størstedelen av det elektriske anlegget var fra boligens byggeår, samt at det var gitt flere risikoopplysninger om det elektriske anlegget ved salget. Nemnda kan ikke se at kjøper har anført noe verken i klagen til nemnda eller i den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).