

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-566

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Brann etter el-feil – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Skien oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 1 712 903 inkl. andel fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 10.4.18. I salgsoppgaven ble boligen markedsført som gjennomgående nyoppusset i selgers eiertid, med unntak av baderommet som var fra 2014. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at det var utført el-arbeider ved egeninnsats. Etter overtakelsen oppsto det brann i en stikkontakt i boligen. Fagkyndige ble engasjert, og det ble funnet omfattende avvik ved el-anlegget. Kjøper mente at det forelå mangelsansvar for selskapet og krevde utbedringskostnadene dekket. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. at det var opplyst om ufaglært egeninnsats før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 556 119.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil på boligens elektriske anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1981.

I prospektet ble boligen omtalt som "*romslig og innholdsrik*", og det ble opplyst at boligen var "*nyoppusset stort sett hele veien*". Det ble opplyst om nytt vindfang, MDF-panel på vegger, ny laminat på gulv, og innfelte spotter i tak.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget. På spørsmål om det var gjort el-arbeider "*utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte*" var det krysset "*ja*", og bemerket:

Utført ved egeninnsats.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var foretatt endringer i boligen som avvek fra opprinnelige plantegninger, opplyste segler:

Innredet et soverom der det var 3 boder. Gangen er innredet som gang. Der det var tidligere utebod. Fått godkjent fra boligbyggelaget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 650 000, med tillegg av andel fellesgjeld på kr 62 903, ved kjøpekontrakt datert 10.4.18. Overtakelsen fant sted 4.5.18.

I oktober/november 2018 begynte det å brenne i en stikkontakt i yttergangen. Elektriker ble kontaktet for utbedring av dette punktet via borettslaget, til en kostnad av kr 9 920. Kjøper rekvirerte deretter fagkyndige, og det ble oppdaget omfattende el-feil i boligen. Fra el-rapport utført av firma E. datert 20.11.18 hitsettes:

Deler av anlegget viser tydelige tegn etter arbeid av ufaglærte, dette gjelder spesielt kjøkken installasjon og spotter.

...

Kabler er avisolert utenfor kapsling

Komfyrstikk kjøkkenøy

...

Nytt kjøkken i 2017 og komfyrstikk er av nyere dato og det mangler komfyrvakt

Ihht NEK 2014. Så skal det monteres komfyrvakt

...

Kabler og rør til komfyrstikk er ikke festet

Kabler i kjøkkenøy

...

Stikkontakt mangler spenning

Måler OV i stikkontakt i stue

...

Spott installasjon er ikke fagmessig utført

Spott innstallasjon må skiftes

...

Pr er benyttet som bevegelig ledning

Loft

Utbedres, benytt sikkerhetsbryter

...

Vanlig stikkontakt (16A) har en forankoblet sikring på 25A

På kjøkkenøy

Må tilkobles en 16A kurs

...

Kabel til varmepumpe henger løst og det er ikke montert sikkerhetsbryter til varmepumpen

Utvednig.

...

Drivere til spotter er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold

I gang/vindfang og små spotter v/trapp

...

Mangler stikkontakter over benkeplate på kjøkken

Ihht NEK 400-2014-8-823.537.03 skal det være minimum to uttak pr. 2 m vegg over kjøkkenbenk.

...

Stikkontakt til komfyr og oppvaskmaskin er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold

Kjøkken

...

Mangler brukerveiledning for overspenningsvern

...

Kabelgjennomføring er ikke tett

...

Varmepumpe mangler forankoblet jordfeilbryter

...

Kursfortegnelse stemmer ikke

...

Mangler avdekkninger

...

Sikringer mangler merking

...

Ny innstallasjon til komfyr på kjøkken er uten jordfeilsikring

Montere jordfeilautomat

...

Benyttet 2,5 mm² som fasefordelere.

Må minst benytte 6mm²

Det ble innhentet pristilbud fra firma E. på kr 155 000 inkl. mva. Pristilbudet omfattet bl.a. nye downlights, varmekabel, nye kurser, og stikkontakter.

Byggmester J. ga pristilbud for bygningsmessige arbeider i forbindelse med el-feilene på til sammen kr 287 400 inkl. mva. Dette omfattet bl.a. lister, gerikter, vindu, laminat, panel, oppbygging av gulv, etc. Det ble også innhentet pristilbud for nytt kjøkken på kr 88 924 og rørleggerarbeider på kr 14 875.

Selskapet gjenga selgers forklaring i saken:

Selger har ikke opplevd tilsvarende problemer i sin eiertid, slik som beskrevet i motparts reklamasjon. Forholdet er således ukjent for selger. Hvilket forøvrig underbygges av at tiden det går fra du overtar boligen til det reklameres over forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhendingsloven og at selskapet pliktet å dekke utbedringskostnadene knyttet til de avdekkede el-feilene. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende kostnadene ved utbedring, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at det i lys av opplysningene som var gitt ved salget heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. på tross av opplysningen om egeninnsats ved el-anlegget, jf. LE-2013-145909 og LH-2014-112628.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved det elektriske anlegget i en bolig fra 1981. Omkring et halvt år etter at kjøper hadde overtatt boligen, begynte det å brenne i en stikkontakt i gangen. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om at store deler av boligen var nyoppusset. For så vidt gjelder det

elektriske anlegget, fremgikk det av egenerklæringen at selger verken var kjent med om det er utført kontroll av el-anlegget fra offentlige myndigheter eller om arbeidene er utført av godkjent elektroinstallatør. Videre har selger i egenerklæringen opplyst om at det er utført arbeider på det elektriske anlegget ved egeninnsats. Selger har ikke besvart spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om hvilke arbeider som er utført på det elektriske anlegget ved egeninnsats eller når arbeidene er utført. Nemnda bemerker for øvrig at det ikke var utarbeidet verken boligsalgsrapport eller annen tilstandsvurdering i forbindelse med salget.

Nemnda viser til at etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan det foreligge mangelsansvar for selger og selskapet dersom det ved salget ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Forutsetningen for mangelsansvar etter bestemmelsene er at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger klare holdepunkter i sakens faktum som tilsier at selgers tilbakemelding om at han ikke var kjent med feil ved det elektriske anlegget, er uriktig. Nemnda har følgelig kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at selger har gitt ufullstendige opplysninger om feil ved det elektriske anlegget.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering hva gjelder selgers besvarelse av egenerklæringsskjemaet:

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset "ja" på spørsmål om kjennskap til egeninnsats ved el-anlegget. Under pkt. 8.3. "Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når" skrev selger "utført ved egeninnsats". Etter vårt syn skulle selger konkretisert arbeidene nærmere. Likevel forstår vi det slik at el-arbeidene som er utført i all hovedsak knytter seg til deler av boligen hvor det er opplyst at det er gjort oppussingsarbeider i den senere tid. Som nevnt skulle omfanget av egenarbeidene ved el-anlegget vært spesifisert, men i lys av det samlede opplysningsbildet og kjøpers forventninger, kan vi ikke se at dette kan utgjøre mangel på selvstendig grunnlag etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig med sekretariatet i det som her fremholdes, og har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda drøfter etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har kjøper fremlagt utbedringskostnader knyttet til det elektriske anlegget på kr 155 000, tilhørende bygningsmessige arbeider på kr 287 400, samt nytt kjøkken og rørleggerarbeider på totalt kr 103 799. Nemnda bemerker at det kan stilles spørsmål ved om alle de anførte utbedringskostnadene er nødvendige, men nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette da det kvantitative elementet uansett er oppfylt i denne saken.

Hva gjelder det kvalitative elementet, skal det i samsvar med rettspraksis 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. Det følger av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

I den foreliggende saken var det opplyst om at store deler av boligen var nyoppusset samt at det var utført arbeider på det elektriske anlegget ved egeninnsats. Det er uheldig at selger ikke hadde besvart spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om hvilke arbeider på det elektriske anlegget som var gjort ved egeninnsats og når dette var utført. Det var følgelig uklart for kjøper hvilke deler av

det elektriske anlegget som var fra boligens byggeår (1981) og hvilke deler av det elektriske anlegget som selger hadde utført arbeider på ved egeninnsats. Ved salget var det ikke utarbeidet noen form for takst eller tilstandsvurdering som kunne belyse det elektriske anleggets beskaffenhet. Det er ikke opplyst om at kjøper selv – forut for salget – gjorde nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget.

Nemnda har funnet saken vanskelig, særlig sett i lys av risikoen som er forbundet med mangler ved det elektriske anlegget i en bolig. Men sett i lys av det totale opplysningsbildet, har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers til tross for at utbedringskostnadene er høye. Nemnda har særlig lagt vekt på at kjøpers forventning ut fra salgsdokumentasjonen var at det elektriske anlegget var fra boligens byggeår, med unntak av de delene av det elektriske anlegget hvor selger hadde utført arbeider ved egeninnsats. Det var i egenerklæringsskjemaet opplyst om at selger verken var kjent med om det var utført kontroll av el-anlegget fra offentlige myndigheter eller om arbeidene var utført av godkjent elektroinstallatør. I kombinasjon med selgers opplysning om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget samt at det ikke forelå noen takst eller tilstandsvurdering av boligen, tok kjøper en bevisst risiko ved ikke å undersøke forholdene nærmere. Opplysningen om egeninnsats på det elektriske anlegget ga kjøperen et varsel om at det kan være uprofesjonell utførelse og ufagmessige løsninger. 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), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).