

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-27

23.1.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – takstansvar – vurdering av el-anlegg i boligsalgsrapport – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Mo i Rana oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.19. Boligsalgsrapporten som forelå ved salget inneholdt en egen del om det elektriske anlegget, hvor takstmannen hadde gitt en forenklet vurdering av el-anlegget, og besvart enkeltspørsmål om anlegget. Det elektriske anlegget ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, og takstmannen opplyste at *"på generelt grunnlag er det elektriske anlegget bra"*. Det fremgikk av rapporten at takstmannen ikke hadde spesiell el-faglig kompetanse. Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke feil ved el-anlegget. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avviste kravet og viste i hovedsak til at det fremgikk av rapporten at takstmannen ikke var fagkyndig på feltet, og at rapporten var utformet i tråd med mandatet. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om el-anlegget i boligsalgsrapporten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 87 465, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Mo i Rana oppført i 1986.

Det ble i forbindelse med salget utarbeidet salgsprospekt med boligsalgsrapport og egenerklæringsskjema utfyllt av selger.

I boligsalgsrapportens avgrensninger fremgikk følgende under overskriften *"Branntekniske forhold og elektriske installasjoner"*:

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Videre var det i boligsalgsrapporten inntatt en egen del om det elektriske anlegget, hvor følgende fremgikk:

FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering TG 1

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Det elektriske anlegget er et skjult anlegg. Sikringsskap montert i entre med automatsikringer, skrusikringer, ny måler og kursfortegnelse.

Vurdering og begrunnelse

Det er ikke tegn til skader eller termiske skader på anlegget. På generelt grunnlag er det elektriske anlegget bra. Det er ei heller pålegg om utbedringer av anlegget eller at det følger med kjente feil og mangler ved det. Det presiseres at takstmannen ikke er EL-takstmann eller har spesiell fagkompetanse ihht el-anlegg og kan derfor kun utale seg på generelt grunnlag og observasjoner som er gjort av anlegget under befaringen.

Merk. El-anlegg er en risikokonstruksjon og her er det meget viktig at det fremlegges dokumentasjon på oppgraderinger av anlegget i form av samsvarserklæring fra en godkjent el-installatør

Videre fulgte det i boligsalgsrapporten en sjekkpunktliste med følgende spørsmål:

- 1 Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).
- 2 Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- 3 Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?
- 4 Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
- 5 Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.
- 6 Forekommer det ofte at sikringene løser ut?
- 7 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
- 8.1 Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
- 8.2 Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
- 8.3 Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- 9.1 Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
- 9.2 Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
- 9.3 Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
- 9.4 Er kabelinnføringer og hull uttettet?
- 10 Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?
- 13 Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Spørsmål 1 til og med 7 i boligsalgsrapporten var ikke besvart. Spørsmål 8.1 til og med 9.4, samt spørsmål 13 var besvart med "Nei". Spørsmål 10 var besvart med "Ja".

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "Nei" på følgende spørsmål:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.19, og overtatt av kjøper den 5.4.19.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen avdekket en rekke feil ved det elektriske anlegget.

Kjøper kontaktet firma B. som gjennomgikk det elektriske anlegget i boligen. Det ble fremlagt bilder med påførte anmerkninger av avdekkede feil, bl.a. ufagmessigheter, løse kabler, manglende dekklokk, manglende deksler, berøringsfare, kabler utenfor kapsling, manglende jordforbindelse, løst røranlegg, manglende fast tilkobling, brent lukt, manglende forankoblet jordfeilbryter, PCB i lysarmatur og utstyr for nært brennbart materiale.

Kjøper fremla kostnadsoverslag fra firma B. datert 13.5.19, hvor totalkostnadene for utbedring ble angitt til kr 87 465.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og/eller selgers kontraktsmedhjelper har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens tilstand, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at takstmannen i boligsalgsrapporten hadde kommentert og vurdert det elektriske anlegget og at flere av de gitte opplysningene var positivt uriktige. Videre var det avdekket flere avvik som var synlige for en håndverker/takstmann. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at hverken selger eller selgers kontraktsmedhjelper har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger ikke var kjent med de påberopte forhold, og at dette heller ikke kunne forventes av ham. Når det gjaldt spørsmålet om takstmannen hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger har selskapet anført at de gitte opplysningene isolert sett ikke var uriktige. Videre har selskapet anført at takstmannen heller ikke burde ha forstått at informasjonen han ga var uriktig eller mangelfull. Det ble i hovedsak vist til at det fremgikk klart av rapporten at takstmannen ikke var fagkyndig på feltet, og at dette burde tilsi at det kunne foreligge avvik som takstmannen ut fra sin kompetanse ikke hadde forutsetninger for å avdekke. Selskapet påpekte at boligsalgsrapporten var utført i tråd med NS 3600:2018, hvor det fremgikk at takstmannen skulle utføre en forenklet kontroll av el-anlegget. Selskapet har videre anført at flere av forholdene måtte ha vært synlige for kjøper før salget, og at disse følgelig ikke kan gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10. Selskapet har videre fremholdt at forholdet uansett ikke har virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om el-anlegget i boligsalgsrapporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at en generell ansvarsfraskrivelse ikke hadde betydning i denne sammenheng, når takstmannen klart hadde gitt inntrykk av at el-anlegget hadde blitt vurdert, jf. LB-2015-111044. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet bemerket i den forbindelse at selv om boligen var 30 år gammel ved salget, var det ikke sannsynliggjort at utbedringskostnadene ville medføre noen standardheving eller levetidsforlengelse av betydning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet mangler ved det elektriske anlegget. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er holdepunkter for at selger selv har gitt uriktige opplysninger. Spørsmålet er imidlertid om takstmannen, som selgers kontraktsmedhjelper, har gitt uriktige opplysninger.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

I boligsalgsrapporten er det inntatt en egen del med forenklet informasjon om elektrisk anlegg. Her er ble det elektriske anlegget gitt tilstandsgrad 1, noe som innebærer at det kan være avdekket mindre eller moderate

avvik", men at tiltak ikke er ansett nødvendig. Videre ble det i rapporten opplyst at "(d)et er ikke tegn til skader eller termiske skader på anlegget", "(p)å generelt grunnlag er det elektriske anlegget bra" og "(d)et er ei heller pålegg om utbedringer av anlegget eller at det følger med kjente feil og mangler ved det".

Takstmannen har også besvart flere enkeltspørsmål om det elektriske anlegget med "Ja" eller "Nei". Vi vil særlig vise til spørsmålene "Er det synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?", "Er det berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?" og "Er kabelinnføringer og hull uttettet?", hvor Takstmannen har svart "Nei". Firmaet B. Elektro har avdekket en rekke feil ved det elektriske anlegget, blant annet løse kabler og ledninger, manglende dekklokk og deksler, løse stikkontakter, berøringsfare ved enkelte deler, brent lukt og defekt utstyr. En rekke steder fremstår arbeidet som ufagmessig. Sett hen til dette er opplysningene i boligsalgsrapporten objektivt sett uriktige.

Det fremgår av rapporten at det "presiseres at takstmannen ikke er EL-takstmann eller har spesiell fagkompetanse ihht el-anlegg og kan derfor kun uttale seg på generelt grunnlag og observasjoner som er gjort av anlegget under befaring". Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om kjøper ikke hadde grunn til å stole på at de gitte opplysningene var korrekte eller fullt ut dekkende.

Etter sekretariatets syn må bakgrunnen for å innta en egen del om det elektriske anlegget i boligsalgsrapporten nettopp være å gi opplysninger om det elektriske anlegget. Selv om det er snakk om "forenklet informasjon" og det er tatt et generelt forbehold om takstmannens fagkunnskap, må kjøper kunne gå ut fra at de opplysningene som faktisk gis er korrekte og at takstmannen er tilstrekkelig kyndig til å gjøre de vurderinger som han positivt uttaler seg om.

Nemnda deler sekretariatets vurderinger på disse punktene. I forlengelsen av dette bemerker nemnda også at ut fra boligsalgsrapportens utforming, fremstår det for den alminnelige kjøper som at det er gjort en adekvat kontroll av det elektriske anlegget.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Et generelt forbehold som det her er tatt, kan ikke anses tilstrekkelig klart når takstmannen samtidig har besvart flere spørsmål uten ytterligere merknader. Dersom situasjonen er den at takstmannen ikke besitter kompetanse som tilsier at man kan stole på de opplysningene han har gitt om det elektriske anlegget, burde heller ikke spørsmålene ha blitt besvart på den måten det her er gjort. Videre kan det at skjemaet ikke ble besvart på alle punkter tilsi at takstmannen har unnlatt å besvare de spørsmålene han ikke hadde kunnskap om, og at han har ansett seg kvalifisert til å uttale seg om de spørsmålene som faktisk er besvart. Den forventningen kjøperen kunne ha på bakgrunn av boligsalgsrapporten underbygges særlig av at takstmannen har svart "Nei" under spørsmål 13 "Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?". Dersom takstmannens vurdering ikke kunne anses fullgod, burde han etter vårt syn som et minimum ha tydeliggjort at han manglet kompetanse til å foreta en slik helhetsvurdering og til å avgjøre hvorvidt det var behov for en "utvidet el-kontroll".

Nemnda er enig i dette. Slik nemnda ser det, hadde kjøper grunn til å stole på det som positivt ble opplyst i boligsalgsrapporten. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper måtte ha oppdaget de mangelfulle forholdene under visning. Ut fra de foreliggende opplysningene, har nemnda kommet til at det er gitt uriktige opplysninger ved salget om tilstanden til det elektriske anlegget.

Nemnda finner det også klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Feil og mangler ved det elektriske anlegget har stor sikkerhetsmessig betydning, som etter sin art vil være av betydning for den alminnelige kjøper. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke kan se at det har avgjørende betydning for mangelsvurderingen at rapporten er utført i henhold til NS 3600:2018. Takstmannens utfylling av rapporten gir kjøper inntrykk av at det elektriske anlegget rent faktisk er kontrollert på en adekvat måte, og det er da ikke tilstrekkelig for å fritta for ansvar at takstmannen inntar en generell ansvarsfraskrivelse.

Nemnda bemerker at den også er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har etter en skjønnsmessig vurdering satt prisavslaget til kr 75 000. Nemnda finner dette passende, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse for utmålingen. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

