

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-297

27.4.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Inderøy kommune fra 1960 ble solgt "som den er". I tilstandsrapporten datert 3.9.18 fremgikk at det elektriske anlegget ikke var faglig vurdert. Det ble videre opplyst at boligen ble renoveret og tilbygd i ca. 2005, at strømmåler og sikringsskap ble oppgradert etter byggeår, og at det generelt måtte påregnes kostnader vedrørende oppgradering og oppussing. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ikke være kjent med om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over feil ved el-anlegget. Selger påtok seg å utbedre kursfortegnelse, sørge for dokumentasjon av spotter og utbedring av utelys, som ble godtatt av kjøper. Selger mente at det ellers ikke var forhold som stammet fra selgers eiertid, og at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Kjøper anførte at det forelå grove feil ved el-anlegget, og at selger hadde utført masse el-arbeid selv. Selskapet avslo kravet bl.a. under henvisning til at det ikke var dokumentert at det var noen feil ved el-anlegget, og heller ingen mangel etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Inderøy kommune oppført i 1960.

I tilstandsrapporten av 3.9.18 under punktet "*Konklusjon tilstand*" ble det blant annet opplyst om følgende:

Boligen opplyses å være oppført i ca 1960 og er oppført med byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen opplyses å være renoveret og tilbygd i ca. 2005. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

Fra tilstandsrapportens punkt om el-anlegget hitsettes følgende:

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.

Sikringsskap etablert i kjeller. Sikringsskapet inneholder automatsikringer og strømmåler. Sikringsskap renoveret i 2017.

Det er installert ny strømmåler i boligen. De nye målerne registrerer strømforbruket hver time og sender informasjonen automatisk til nettselskapet. Strømmåleren ble montert i 2018.

Det foreligger ingen opplysning når siste EL-kontroll ble utført.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EL-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

I selgers egenerklæring datert 21.9.18 ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2016 og hadde bodd der i ca. 2,5 år, herunder de siste tolv månedene.

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved el-anlegget. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til utført kontroll på el-anlegget. Det ble også svart "nei" på spørsmål om selger kjente til om det elektriske arbeidet/elektriske anlegget i boligen var utført av en godkjent elektroinstallatør. Videre ble det svart "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte. Det ble også svart "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget, og selger kommenterte "Det vet jeg ikke".

Kjøpekontrakten er ikke fremlagt, men boligen ble solgt "som den er" i slutten av 2018.

Kjøper reklamerte over feil ved det elektriske anlegget etter overtakelsen.

I følge selskapet har kjøper godtatt at selger utbedrer kursfortegnelse, dokumentasjon av spotter og utbedring av utelys. Selger har forklart følgende:

Spotter på kjøkkenet er montert av elektriker og godkjent for montering som de er satt opp. Kabler som er brukt i taket er lagt i rør. Elektriker har jeg snakket med og han kan framskaffe dokumentasjon på at de er godkjent som de er montert. Sikringsskap kan jeg skaffe dokumentasjon og papirer på hvis det er ønskelig. Jordfeil på utelys mener elektrikeren jeg har snakket med at kan ligge hos nabo så vel som i huset.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger grove feil ved det elektriske anlegget, herunder har kjøper anført at selger har utført masse el-arbeider i boligen selv.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at det forelå grove feil ved det elektriske anlegget i huset. Selskapet anførte også at det – foruten de forhold som kunne vært omfattet av selgers opplysningsplikt og som selger selv rettet – ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen. Videre har selskapet anført at det måtte påregnes utskifting av et eldre elektrisk anlegg, og at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre kom sekretariatet etter en konkret helhetsvurdering til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet feil på det elektriske anlegget. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av dette spørsmålet:

Slik sekretariatet forstår saken har kjøper godtatt at selger utbedrer kursfortegnelse, sørger for dokumentasjon av spotter og utbedring av utelys. Dette har selger, slik sekretariatet forstår det, ønsket å ordne opp i ettersom det er forhold som kunne relatere seg til selgers egen eiertid. Disse punktene vil da ikke lenger være del av kravet og sekretariatet går ikke nærmere inn på disse punktene.

Selger har forklart at det i alle tilfelle ikke er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger utover det selger allerede har påtatt seg å rette. Det er som nevnt kjøper som har bevisbyrden for at dette ikke stemmer.

Sekretariatet kan ikke se å ha mottatt dokumentasjon som sannsynliggjør selger har gitt mangelfulle opplysninger om det elektriske anlegget, og det foreligger ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

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

Spørsmålet er da om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ikke fremlagt noe kostnadsoverslag i denne saken, så det er vanskelig å ha en oppfatning av om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet, heter det følgende i sekretariatets vurdering:

Med mindre det er gitt opplysninger om annet ved salget er utgangspunktet for den kvalitative vurderingen hva kjøper kan forvente av et elektrisk anlegg basert på boligens opprinnelige oppføringsår. Det er etter gjeldende rett påregnelig at en brukt eldre bolig på 60 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverksskikk og forskrifter. Videre er det også påregnelig at hele eller deler av et elektrisk anlegg på 60 år må påregnes utbedret ut i fra ordinære levetidsbetraktninger.

I den salgsdokumentasjonen sekretariatet har fått oversendt fremkommer det ikke opplysninger om at det elektriske anlegget med unntak av strømmåler og sikringsskap er oppgradert etter byggeåret. Det er også opplyst at boligen ble renoveret og tilbygd i ca. 2005, men sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at det elektriske anlegget da ble utbedret. Basert på dette er det kjøper som har risikoen for at alderen på det elektriske anlegget er så høy at utbedringskostnader må anses påregnelige. Det er også gitt generelle risikoopplysninger i tilstandsrapporten ved at det blant annet opplyses at det generelt må påregnes kostnader vedrørende oppgradering og oppussing, samt at selger ikke kjenner til om det foreligger samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget.

Etter en konkret helhetsvurdering er sekretariatet av den formening at det ikke er dokumentert noe utvilsomt misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper måtte regne med. Eiendommen er ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, og det foreligger da ingen mangel, jf. avhl § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. 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. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for 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 Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).