

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-395

3.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved el-anlegg – TG 0 og TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 4,75 mill. og overtatt av kjøper den 1.4.18. Ved salget ble det opplyst at leiligheten hadde *"høy standard"*, var totalrenovert i 2014/2015 og at selger som faglært elektriker hadde *"lagt opp lys og stikk i leilighet og kjøkkenet, downlights og varmekabel på bad"*, men at det manglet samsvarserklæring. I boligrapporten var el-anlegget vurdert til tilstandsgrad (TG) 0 og TG 1, og *"funnet i orden"*. Etter overtakelsen ble det avdekket omfattende feil ved det elektriske anlegget. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufagmessige arbeider. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke hadde opplevd noen feil i sin botid. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 228 790, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms andelsleilighet i Oslo, opprinnelig oppført i 1949 og totaloppusset i 2014/2015.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Gjennomgående leilighet med høy standard som ble totalrenovert i overgangen 2014/2015. Alle veggene i leiligheten er malt på nytt igjen så nylig som desember 2017. Leiligheten har enstavs parkett på alle gulv. Det er lagt isolerende og lyddemperne matte under parketten i hele leiligheten. Alle vegger er avrettet og er helsparklet under renoveringen.

I boligrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

#### ELEKTRISK ANLEGG

Følgende punkter er vurdert TG 0 og 1 og funnet i orden:

Om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr - Kursoversikt - Om det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr - Om det er synlige defekter på kabler og om disse er tilstrekkelig festet.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og at han hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på el-anlegget svarte selger *"ja, kun av faglært"*, og videre opplyst:

Ingen firma. Gjort det selv da selger har fagbrev som elektriker.

(...)

2014 november tom 2015 januar, lagt opp lys og stikk i leilighet og kjøkkenet, downlights og varmekabel på bad.

Selger svarte "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til hvorvidt det hadde vært kontroll av det elektriske anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 750 000 ved kjøpekontrakt datert 7.3.18, og overtatt av kjøper den 1.4.18.

Ved periodisk el-kontroll vinteren 2018/2019 ble det gjort noen anmerkninger på det elektriske anlegget. V. AS fikk i oppdrag å rette opp anmerkningene samt gjøre noen øvrige arbeider. V. AS avdekket da omfattende feil på det elektriske anlegget. Arbeider ble igangsatt, og kjøper mottok en faktura på kr 51 208 inkl. mva. den 13.2.19, hvorav kr 21 790 gjaldt feil og mangler ved anlegget.

Den 8.3.19 mottok kjøper tilsynsrapport fra V. AS. Fra rapporten hitsettes:

#### BESKRIVELSE

Større mangler og ufagmessig arbeid avdekket hos kunde i forbindelse med utbedring av en mindre tilsynsrapport. Gjennomgående for alt som har blitt avdekket er "pent på overflaten", men bak alle deksler, brytere, koblingspunkter, lampepunkter, under kjøkkensokkel er arbeidet både slett utført og ei heller fagmessig. Ikke etter dagens standard, eller noen standard noen gang for den saks skyld.

Det begynte ved å skulle gjøre om på belysning/dimmere i bryterpanel til kjøkken. I utgangspunktet en enkel sak, som ga første alvorlige indikasjon på det elektriske anlegget ikke var i forskriftsmessig stand. Dette viste seg dessverre bare å være toppen av isfjellet.

Bryterpanel i stue - for kjøkken. To dimmere. Fungerte ikke etter forutsatt bruk. Dimmer koblet gjennom annen dimmer. Hadde vanskelig for å forstå hvordan anlegget i det hele tatt var sydd sammen. Svært lite oversiktlig. Ikke forskriftsmessig eller fagmessig utført.

Stikkontakter under nevnte bryterpanel (bak TV). Kabler løst forlagt i vegg, multibokser ikke festet ordentlig. Særdeles slett og slurvete utført. Ikke fagmessig. Ikke forskriftsmessig utført.

Bad. Bryterpanel. Strømledere løsnet fra komponenter ved kun å forsiktig løsne disse fra boksene og bøye til siden for tilgang til koblinger bak komponenter. Downlights på bad. Slurvete tilkoblinger. Mulig noe av tilbakemonteringen at belysningen ble påvirket av reparasjoner som følge av vannskader fra badet over i forbindelse med rehabilitering. Dette var det tydelige tegn på downlights av. Typisk skade eller påvirkning som strengt tatt gjør det naturlig å skifte ut disse da disse har blitt skadet som følge av fuktige omgivelser. Ingen dokumentasjon, samsvarserklæring eller lignende for dette reparasjonsarbeidet ble overlevert til leiligheten under (S.R.). Inspeksjonsluke på bad. Løse ledere. Rottreir. Dokumentasjon på varmekabel mangler - tilsynelatende ok måleverdier, men disse forteller lite om utførelse mht samsvarserklæring.

Sikringsskap. Flere avvik avdekket og tilsynelatende mindre fagmessig utført. Se bilder.

Kjøkken. Elektrisk anlegg under sokkel og bak benkeskap, veggskap, takpunkt. Gjennomgående alt elektrisk slurvete utført. Gamle stikkontakter og veggbokser var gjennomgående bygd over, tildekket, utilgjengelig for inspeksjon eller tilsyn. Nye kjøkkenskap har regelrett blitt montert rett over gammelt eksisterende anlegg (for tidligere soverom) uten å blitt tilpasset. Kjøkken ble flyttet av tidligere eier til nytt rom (full bruksendring og derfor trer nye normer og forskrifter i kraft), uten at den elektriske innstallasjonen ble tilpasset og at nye kurser o.l. har blitt lagt frem forskriftsmessig eller fagmessig. (...) Ikke fagmessig eller forskriftsmessig utført.

(...)

Jevnt over ufagmessig utførelse og mye som ikke er forskriftsmessig. Feil bruk av kabeltyper inn i koblingsklemmer og generell slett utførelse.

Kjøper fremla pristilbud fra V. AS og N. AS for gjenstående arbeider på til sammen kr 207 000 inkl. mva.

Selger har opplyst at han ikke hadde kjennskap til feilene. Han har vist til at han og familien bodde i boligen i tre år, og at han hadde rettet opp avvikene dersom han hadde hatt mistanke om alvorlige feil. Selger har lagt frem elektrikerfagbrev utstedt 4.4.03.

Selskapet fremla en "*Skrivebordsvurdering*" fra elektrofirma O. datert 26.3.20 som kommenterte enkelte av avvikene ved el-anlegget. Det fremgikk av konklusjonen at pristilbudet fra V. AS ikke var unormalt høyt sett opp imot de tiltakene som var foreslått utført.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger om feil på det elektriske anlegget ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selger hadde særskilt fagkompetanse innen elektrisk arbeid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for gjenstående utbedringskostnader kr 207 000, jf. avhl. § 4-12, krav om erstatning for allerede utførte arbeider på kr 21 790, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist kravet, og har i hovedsak anført at selger ikke hadde kjennskap til feilene, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger ikke opplevde feil i tiden da han bodde i boligen. Videre ble det vist til at selger pusset opp boligen for å bo i den med familien, og at han således ikke hadde noen interesse i å gjøre feil.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at de samlede utbedringskostnadene utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har pålagt sekretariatets vurdering, og anført at vesentlighetskravet ikke var oppfylt, og bl.a. vist til at flere av kostnadene som var krevd dekket ikke var relevante i mangelsvurderingen.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken, og vist til følgende:

Vurderingen etter avhl. § 3-9 er om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Det objektive avviket vil bero på en vurdering av utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

Hva gjelder vurderingens kvantitative side, krever vesentlighetskriteriet normalt relevante utbedringskostnader i det øvre sjikt av 3-6 % av kjøpesummen, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 103. I denne saken er kostnadene innenfor dette spennet, og hensyntatt boligens markedsførte beskaffenhet og feilenes alvorlighet, finner vi at avviket er kvantitativt tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel. Se til sml. FinKN-2017-173.

Boligen er fra 1949, og er opplyst å ha høy standard etter å ha blitt totaloppusset av selger i 2014-2015. Det er videre opplyst at selger hadde elektrikerfagbrev, og at selger selv hadde lagt opp lys og stikk på kjøkkenet og i leiligheten, samt montert varmekabler og downlights på bad. Ifølge boligrapporten hadde sikringsskapet automatsikringer, og det elektriske anlegget var gitt TG 0 og 1.

Slik vi vurderer saken, kunne kjøper ut ifra det samlede opplysningsbildet forvente at store deler av det elektriske anlegget var av nyere dato og fagmessig utført, se til sml. FinKN-2018-315.

Rapporten fra V. AS har derimot beskrevet arbeidene utført ved totaloppussingen som jevnt over ufagmessig og forskriftsstridig. V. AS har også uttalt at feilene ved arbeider utført av selger innebærer økt risiko for varmgang som kan lede til brann.

Nemndspraksis har lagt seg på en streng linje når el-arbeider er vurdert som ufagmessige utført og det foreligger alvorlige sikkerhetsmangler. Det vises blant annet til FinKN-2018-315, der det forelå en vesentlig

mangel selv om utbedringskostnadene tilsvarte ca. 4 % av kjøpesummen, samt til FinKN-2018-185, der det var stor sikkerhetsmessig risiko knyttet til et eldre el-anlegg.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet.

Etter vårt syn foreligger det mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg selskapets innsigelse om at sekretariatet har avgjort saken etter avhl. § 3-9 andre punktum uten at dette ble anført i klagen og dermed heller ikke ble gjort til gjenstand for kontradiksjon. Sekretariatet har imidlertid innledningsvis i sin begrunnelse vist til at man ikke er bundet til partenes rettslige anførsler, noe nemnda er enig i. Nemnda viser uansett til at det forut for nemndas behandling nå er blitt gitt anledning til å komme med merknader også til spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. En eventuell feil grunnet manglende kontradiksjon har derfor blitt reparert.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet utmålt kr 175 000 for de samlede utbedringskostnader, i tillegg til forsinkelsesrente. Nemnda har merket seg selskapers innsigelser mot utmålingen i brev 6.4.20, men kommet til at man kan tiltre både sekretariatets konkrete utmåling og begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*