

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-492

23.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – avhl. § 3-7.

En hytte i Hol kommune fra 1962 ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill., og overtatt av kjøper den 28.8.18. Hytta ble solgt av selgers mor som fullmektig. Samme dag som overtakelsen, oppdaget kjøper at sikringer til stadighet gikk. Etter undersøkelser av et elektrofirma, ble det avdekket store feil og mangler ved el-anlegget. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selger forklarte at det i hans eiertid var satt inn automatsikringer og en ny måler, av faglærte. Selger hadde selv byttet deksel på noen stikkontakter. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til hverken ufaglærte arbeider eller andre feil ved el-anlegget. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 86 450, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en hytte i Hol kommune, oppført i 1962.

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

STANDARD

Eiendommen holder en gjennomgående standard fra byggeår med noen påkostninger.

Det fremgikk av egenerklæringen at den var fylt ut av andre enn eier grunnet "*Fullmakt på grunn av sykdom*", og egenerklæringen var signert av selgers fullmektig (selgers mor). Det ble oppgitt at selger kjøpte boligen i 2010. Videre ble det svart "*nei*" på følgende spørsmål:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?

Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen utført av en godkjent elektroinstallatør?

Kjenner du til om arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglært?

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

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

Eiendommen holder en gjennomgående standard fra byggeår med noen påkostninger.

(...)

Eiendommen fremstår som greit vedlikeholdt selv om enkelte løsninger og materialvalg er fra byggeår.

(...)

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke befart utover visuell observasjon. Sikringskapet har automatsikringer.

Markedsanalyse

Hytten har noen komponenter/løsninger som bør utbedres og som drar verdien noe ned, hytten er likevel bruksklar uten behov for spesielle påkostninger.

Kjøper besiktiget hytten sammen med selger før salget, og all korrespondanse rundt salget skal ha foregått med selger. Ifølge kjøper hadde han også et møte med selger hjemme hos selger dagen før budrunden.

Hytten ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.18, og overtatt av kjøper den 28.8.18. Det fremgikk av kjøpekontrakten at eiendommens hjemmelshaver var representert ved fullmektig ved salget.

Kjøper har forklart at han samme dag som han overtok hytten ble oppmerksom på at sikringen til stadighet gikk. Kort tid etter overtakelsen hadde han hatt besøk av en venn som var elektriker, og vedkommende skal ha blitt oppmerksom på at el-anlegget fremsto å være montert av ufaglærte.

Kjøper reklamerte til selskapet den 2.10.18.

Kjøper engasjerte elektrofirma P. som gjennomførte en el-kontroll av hytta. Fra kontrollrapport datert 7.11.18 hitsettes:

El-anlegget i hytta (..) har store feil og mangler og ansees IKKE trygt å bruke på grunn av berørings og brann fare.

Avvik:

DOKUMENTASJON: Mangelfull dokumentasjon (samsvarserklæring/risikovurdering) på nyere deler av installasjonene. Dette omfatter nyere jordete stikkontakter og nyere kabler som ikke kan ansees å være fra hyttas byggeår.

SIKRINGSSKAP: Mangler brukerveiledning for jordfeilbryter. Mangelfull kursfortegnelse. Mangler ende-avdekning på samleskinne. Jordfeil på kurs 10 (0.19Mohm) Jordfeilvarsler; kan ikke lokalisere alarmgiver inne som skal varsle ved jordfeil. Jordfeilbryter løser ikke ut ved test med måleinstrument. (over 30mA og 400mS).

LOFT: Mangler bunnskruer på en av fasene i inntaksboks. Hull i toppen av inntaksboks. Lampe mangler kuppel.

BOD: Fast stikkontakt er tilkoblet løs ledning og støpsel.

BAD: For høy verdi jordkontinuitet 0.63ohm. Taklampe er montert i dusj sone. Kunne ikke lokalisere termostat/styring av varmekabler.

ENTRE: Blandet jordet u/jordet stikkontakt. Taklampe mangler jordforbindelse. Flere steder er kabel avmantlet utenfor kapsling.

GANG: Blandet jordet u/jordet stikkontakt. Taklampe mangler jordforbindelse. Hull i kapsling til stikkontakt. Stikkontakt til varmeovn er koblet til bryter som går til utelys. Det er lagt opp PFXP kabel 3x1.0 mm² som går til stikkontakt tilkoblet 16 amper sikring. Det er også lagt opp PFXP 3x1.5 mm² til stikkontakt på 16 amper sikring.

UTE: Ute stikkontakt og utelampe mangler jordforbindelse.

STUE: Bladet jordet u/jordet stikkontakt. Taklampe mangler jordforbindelse. Gardiner er så lange at de overdekk panelovn. Disse må fjernes eller sys opp permanent.

KJØKKEN: Stikk o/benk mangler jordforbindelse. Stikk o/benk, platetopp og stekeovn går på samme 16 amper kurs og er således ikke egnet til forutsatt bruk.

WC: Fastmontert utstyr er tilkoblet i annet rom (varmeovn). Hull i kapsling på stikkontakt.

SOVEROM: Blandet jordet u/jordet stikk. Taklampe mangler jordforbindelse. Kabel ikke betryggende festet mellom stikkontakter, den ligger løst på gulvet og er en 1.5 mm² tilkoblet 16 amper sikring. Kabel til takboks er avmantlet utenfor kapsling. Gardiner overdekke panelovn.

SOV 2: Taklampe for høy verdi jordkontinuitet 2.34ohm. Taklampen er jordet, mens stikk i rommet er u/jordet. Her må mann velge; jord eller ikke jord.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra elektrofirma P. datert 2.1.19, hvor kostnader for utbedring ble estimert til ca. kr 70 000, og kr 16 450 for utført el-kontroll. Firma P. oppga følgende i tilbudet.

Under elkontroll av hytta (..) ble det avdekket store feil og mangler med det elektriske anlegget. Det var mangelfull dokumentasjon på det elektriske anlegget og mye kan tyde på at deler av det elektriske anlegget er ufagmessig utført.

Det mangler jordforbindelse på en rekke taklamper. Det er gjennomført blanding av jordet u/jordet stikkontakter. Deler av installasjonen er lagt opp med for lite tverrsnitt på ledningene iforhold til størrelsen på sikringene, dette kan medføre brann ved belastning.

Det er vår vurdering at deler av det elektriske anlegget må rives og legges opp på nytt.

Kjøper har fremlagt en fagkyndig rapport fra takstmann A. datert 3.9.19, med befaringsdato 14.6.19. Fra rapporten hitsettes:

(..) undertegnede har derfor fått i oppdrag å forsøke å finne ut av hvilket tidsrom de ulike installasjonene er installert i.

Hvis du har fått utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og går god for at alt er utført i tråd med forskriftene:

(...)

Om dokumentasjonen

I tillegg til samsvarserklæringen skal installasjonsvirksomheten utarbeide underlagsdokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftenes krav. (...)

Konklusjon:

Generelt så virker det som om store deler av el-installasjonen i hytten er utført av ufaglærte personer. Under dagens befarings så har kun utvalgte punkt blitt sjekket, så det kan være flere feil på installasjonen enn det som denne rapporten viser.

Mange av punktene som er funnet er langt utenfor hva regelverket tillater og er av en slik kategori at det er lite trolig at en faglært person ville utført en slik jobb.

De aller fleste stikkontakter og lamper med feil/mangler er produsert etter 2010, noe som vil si at det skulle foreligget samsvarserklæring på disse arbeidene dersom de var utført av et ansvarlig foretak. På bakgrunn av at selger har eid hytten siden 2010 så har dette utstyret blitt montert i selgers eiertid og således har selger et ansvar for å ivareta denne samsvarserklæringen. Ut ifra funnene på dagens befarings så anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget med påfølgende utbedring av feilene/manglene.

Inntatt i rapporten var bilder av el-installasjonene, med takstmannens kommentarer og opplysninger om produksjonsår fra oktober 2010 til 2014.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

(...) arbeidet som er gjort i selgers eiertid er at man har fått satt in automatsikringer, samt ny måler. Dette arbeidet er utført av fagpersonell. Videre har selger selv byttet deksel på noen stikkontakter. Dette er arbeid som er lov å gjøre og ikke krever elektriker. Utover dette er det elektriske anlegget i hytta av en eldre modell. Noe som gjør at det vil avvike fra dagens standard, da deler av el-anlegget kan spores tilbake til hytta sitt byggeår.

Vedrørende spørsmålet om at det er utført ufagmessig arbeid på hytta, er dette noe som avkreftes av selger sin fullmektig. Det at en del stikkontakter og lamper mangler jording kan ikke ses som ufagmessig, da det ikke

foreligger noe krav om at det skal være jordete stikkontakter i stuen. Et annet moment er at det ikke ble påbudt med jordete stikkontakter på kjøkken før i 2002.

(...)

Selger har selv ikke opplevd noe feil ved det elektriske anlegget. Selger har heller ingen positiv kunnskap om de arbeide som eventuelt skal være gjort i eiers eiertid.

(...)

Hytta er solgt med fullmakt, da eier var alvorlig syk. Det er eiers mor som har solgt hytta.

(Selger) har eid hytta siden 2011/2012, da han kjøpte den av sin mor som hadde eid den siden 2010. Selv om fullmektig har eid hytta, betyr det ikke at hun har oversikt over alt som er gjort av arbeid på hytta i (selgers) tid som eier.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om at det er gjort ufaglært arbeid på el-anlegget i hytta, også i selgers eiertid. Selger har ikke dokumentert at arbeidet var utført av faglærte. Selv om eiendommen ble solgt ved fullmakt, måtte selger fortsatt gi fullstendige opplysninger om eiendommen. Det var ingen opplysninger i salgsprospektet om fullmektigsalg eller at fullmektigen hadde begrenset kunnskap om boligen. Kjøper anførte videre at det var gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8, og at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 86 450, og forsinkelsesrente fra 22.6.19.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bestridt at arbeid på el-anlegget var ufagmessig utført. Det ble videre påpekt at kjøper måtte påregne de avdekkede avvikene, da det meste av det elektriske anlegget i boligen stammet fra hyttas oppføringsår. Selskapet anførte at det ikke forelå noen identifikasjon mellom selger og selgers fullmektig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at både selger og selgers fullmektig sin kunnskap var relevant ved vurderingen etter avhl. § 3-7, jf. FinKN-2014-093. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at det var utført ufaglærte arbeider på el-anlegget i selgers eiertid, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og spørsmålet er om det er sannsynliggjort at det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget i fritidsboligen av ufaglærte.

Det er i forbindelse med reklamasjonen utarbeidet to fagkyndige rapporter etter gjennomgang av det elektriske anlegget. I den første rapporten fra november 2018 er det påpekt flere avvik ved det elektriske anlegget. Det er fremlagt et pristilbud fra januar 2019, som er forholdsvis kortfattet og lite detaljert, hvor det påpekes at det er avdekket flere store feil og mangler ved det elektriske anlegget samt at *"mye kan tyde på at deler av det elektriske anlegget er ufagmessig utført"*. Den andre rapporten fra september 2019 konkluderer også med at det *"virker som om store deler av el-installasjonen i hytten er utført av ufaglærte personer"*. Denne rapporten bygger på befaring av kun utvalgte deler av anlegget, og det er fremhevet at de fleste stikkontaktene og lampene med feil/mangler er, ut fra merking på produktene, produsert etter 2010. Rapporten inneholder ingen kostnadsvurdering.

På bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen legger nemnda til grunn at det er flere mangler ved det elektriske anlegget, samt at deler av arbeidene på anlegget er utført etter 2010.

Selger har ut fra selskapets opplysninger eid fritidsboligen siden 2011/2012, mens selgers fullmektig (hans mor) kjøpte fritidsboligen i 2010. Det fremgår av selskapets brev av 27.5.19 at selger har opplyst å ha satt inn automatsikringer samt ny måler i sin eiertid. Dette arbeidet er opplyst utført av faglærte. Videre har selger selv byttet deksel på noen stikkontakter, som anføres å være arbeid som ikke kreves utført av faglærte.

Nemnda kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil på det elektriske anlegget. Det vises på dette punktet til sekretariatets vurdering, som nemnda tiltrer.

Nemnda legger til grunn som bevist at deler av arbeidene på det elektriske anlegget er gjort i selgers eiertid samt at disse arbeidene skal gjøres av faglærte. Det vises til rapporten fra september 2019 om datostemplingen på flere av stikkontaktene og lampene.

Sett i lys av selgers forklaring – om at han selv hadde skiftet deksel på stikkontaktene – fremstår det som uforklart hvem som har skiftet de øvrige delene av stikkontaktene da det må legges til grunn at mer enn dekselet i seg selv er skiftet i selgers eiertid. Selgersiden har ikke medvirket til å opplyse saken på dette punktet da datostemplingen på de øvrige delene av stikkontaktene eller lampene ikke er kommentert. Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene. Slik saken er opplyst, finner nemnda at kjøper har sannsynliggjort at det i selgers eiertid er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget. Nemnda har i denne vurderingen lagt avgjørende vekt på rapporten fra september 2019, som på de sentrale punktene er uforenlig med selgersidens redegjørelse for hvilke arbeider som er gjort og av hvem. Det presiseres at nemnda ikke finner det bevist at arbeidene med å sette inn automatsikringer samt å sette inn ny strømmåler, er gjort av ufaglærte. Nemnda finner det heller ikke bevist at arbeid på det elektriske anlegget forut for selgers eiertid, er gjort av ufaglærte. Selv om det hefter mangler også ved deler av dette arbeidet, er ikke det tilstrekkelig for å legge til grunn at det er gjort av ufaglærte da også ufaglærte kan gjøre feil.

Egenerklæringen og kjøpekontrakten er i den foreliggende saken signert av selgers mor som hans fullmektig, og det er uklart hvilke opplysninger hun har hatt om arbeidene på det elektriske anlegget. Det er opplyst at selger var alvorlig syk på tidspunktet for salget, men slik saken er opplyst må det likevel legges til grunn at han har vært sterkt involvert i salgsprosessen, jf. at han blant annet har avholdt visning av fritidsboligen for kjøperne samt hatt et møte med kjøperne dagen før inngivelse av bud. I en slik situasjon må vurderingen av om opplysningsplikten i avhl. § 3-7 ses i lys av både fullmektigen og fullmaktsgiverens forhold. Ut fra de foreliggende opplysningene finner nemnda å måtte legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det var utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte.

Nemnda finner at innvirkningsvilkåret er oppfylt, da ufaglært arbeid på det elektriske anlegget innebærer en sikkerhetsrisiko. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7. Omfanget av de ufaglærte arbeidene tilsvarer de arbeidene som er dokumentert utført i selgers eiertid, jf. rapporten fra september 2019.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men nemnda kan ikke se at kjøper kan få medhold i dette. Selv om det legges til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, så er det ikke dokumentert hvor store deler av utbedringskostnadene som relaterer seg til de ufaglærte arbeidene på det elektriske anlegget. Det

vises videre til at det i salgsdokumentasjonen ikke var opplyst om at det var gjort utbedringer på det elektriske anlegget siden fritidsboligens oppføringsår (1962), og i verdi- og lånetaksten var det opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert. Videre var det i egenerklæringsskjemaet krysset av for at det ikke forelå samsvarserklæring. Slik nemnda ser det, måtte kjøper forvente at det elektriske anlegget var gammelt og det var påregnelig at det ville påløpe utgifter til oppgradering og utbedring av anlegget. 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger etter nemndas syn ikke i denne saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedring av de ufaglærte arbeidene som er utført i selgers eiertid, jf. avhl. § 4-12. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva disse utbedringskostnadene utgjør. Pristilbudet fra januar 2019 gir ikke veiledning for vurderingen da det er for uspesifikt samt, at det omfatter arbeider som ikke skal være del av prisavslaget. Nemnda har derfor ikke grunnlag for å utmåle et prisavslag i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).