

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-851

1.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En tomannsbolig på Askøy oppført i 1994 ble solgt "som den er" for kr 2,875 mill., og overtatt av kjøper den 22.7.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om kjøkkeninnredning fra 2017. Selger opplyste at sikringen gikk ved bruk av sentralstøvsuger. Etter overtakelsen opplevde kjøper at hovedsikringen gikk ved bruk av komfyren på kjøkkenet, og videre ble det oppdaget at stekeovnen var tilkoblet en skjøteledning. Ifølge selskapet hadde ikke selger hatt kjennskap til at el-anlegget var brannfarlig, og selger hadde ikke hatt problemer med anlegget i deres eiertid, med unntak av forholdet med sentralstøvsuger som det ble opplyst om før salget. Kjøper anførte at selger måtte ha hatt kunnskap om skjøteledningen, og at unnlatelse av å opplyse om denne innebar et brudd på opplysningsplikten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 26 149, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en tomannsbolig på Askøy oppført i 1994.

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

TIDLØST OG STILFULLT KJØKKENINNREDNING FRA 2017 MED HVITE HØYGLANSFRONTER, FLOTTE FLISER MELLOM BENKEPLATE OG OVERSKAP OG LAMINAT BENKEPLATE. DET ER INTEGRERT INDUKSJONSTOPP, STEKEOVN, OPPVASKMASKIN, KJØLESKAP OG FRYSER. HER HAR MAN GOD SKAP- OG BENKEPLASS SOM GJØR MATLAGINGEN TIL EN DRØM.

I tilstandsrapporten var kjøkkenet gitt TG 1, og det ble opplyst om:

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Hvite høyglansfronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskapp.

Det er montert magnetventil/lekkasjestopp under vask/oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredningen er fra 2017, har en normal brukslitasje iht. alder, vurderes dermed til TG1.

Om elektrisk anlegg var det opplyst bl.a.:

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.

I egenerklæringsskjema var det krysset av "ja" på spørsmål om selger kjenner til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende og

opplyst om: "Har opplevd at sikringen går ved bruk av sentralstøvsuger. Skjer i så fall kun ved oppstart, ikke gjentakende."

Videre var det kryssset av "nei" på spørsmål om selger kjenner til om elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av godkjent elektroinstallatør, om selger kjenner til om arbeider er utført ved egeninnsats/ufaglært og på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring for el-anlegget.

Selger opplyste å ha bodd i boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,875 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.5.19, og overtatt av kjøper 22.7.19.

Den 26.10.19 opplevde kjøper at hovedsikringen gikk ved bruk av komfyren på kjøkkenet. Kjøper oppdaget da at stekeovnen var tilkoblet en enkelt skjøteledning.

Kjøper rekvirerte elektriker fra S. AS. Ifølge kjøper opplyste elektriker at skjøteledningen ikke var tilstrekkelig med hensyn til strømbelastning, og at kjøper måtte etablere en permanent løsning for strøm til stekeovnen for å ivareta brann sikkerheten. Kjøper fremla et pristilbud fra S. AS på kr 11 125 inkl. mva. for elektrisk installasjon av strøm til stekeovn. Det ble også fremlagt et pristilbud fra byggmester R. på kr 15 024 inkl. mva. for tømrerarbeidene.

Ifølge selskapet hadde ikke selger hatt kjennskap til at det elektriske anlegget var brannfarlig. Videre hadde selger ikke hatt problemer med anlegget i sin eiertid, med unntak av at sikringen gikk ved bruk av sentralstøvsugeren. I forbindelse med etablering av ny kjøkkeninnredning i 2017, benyttet selger seg av elektriker fra O. AS til det elektriske arbeidet. Elektriker laget da to nye stikkontaktpunkter. Det ble fremlagt faktura for dette arbeidet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-7. Selger måtte kjenne til at stekeovnen var tilkoblet skjøteledning. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at stekeovnen ikke kunne benyttes uten at hovedsikringen slo ut. Forholdet var også synlig da selger etablerte ny kjøkkeninnredning. Videre måtte opplysningen anses å ha innvirket på avtalen, jf. § 3-7 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 26 149 og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en rettslig mangel ved eiendommen. Det var ikke tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger hadde kunnskap om feilen, eller for at selger selv utførte, eller fikk utført, ufaglært arbeid på anlegget og hadde holdt tilbake opplysning om dette, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kunnskap om feil eller ufaglært arbeid på anlegget, eller at selger selv monterte skjøteledningen, og at det derfor ikke forelå brudd på opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om tilstanden til el-anlegget på kjøkkenet. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det kan ikke ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til ufagmessigheten for så vidt gjelder skjøteledningen, og det er også uklart for nemnda hvor ofte sikringen går ved vanlig

bruk. Nemnda har merket seg anførselene i klagers brev av 2.10.20, men kan ikke se at det fremkommer noe her som tilsier at sekretariatets vurdering og konklusjon er uriktig.

Nemnda finner heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger.

Verken for avhl. §§ 3-7 eller 3-8 er det derfor påkrevd for nemnda å vurdere om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).