

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1240

21.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – dårlig vannkvalitet fra brønn – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Ringerike kommune oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var totalrenovert, og at vannforsyning var fra egen brønn. Kjøper avdekket feil ved det elektriske anlegget og dårlig vannkvalitet, og fremsatte krav mot selskapet. Kjøper viste til at de elektriske arbeidene måtte være utført av ufaglærte, og at det ikke forelå noen rimelig grunn til at selger kunne være ukjent med vannkvaliteten. Selskapet avviste kravet og viste til at selger ikke var kjent med de avdekkede forholdene. Nemnda kom til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 164 352, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Ringerike kommune oppført i 1979.

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

Boligen er totalrenovert med gode løsninger og gjennomgående god standard ifølge takst.

Under punktet "*Vei, vann og avløp*" fremgikk det bl.a. at det var eget borhull/brønn til eiendommen.

Hva gjaldt det elektriske anlegget fremgikk det av boligtaksten at det var et delvis skjult og delvis åpent anlegg. Det forelå ingen samsvarserklæring, og det ble opplyst at det var porselenssikringer i hovedplan, men ny tavle med automatsikringer i underetasjen. Det elektriske anlegget ble utover dette ikke vurdert i boligtaksten da takstmannen ikke hadde kompetanse på området. Det ble anbefalt å gjennomføre en el-sjekk med tilhørende samsvarserklæring.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1999. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og opplyste om varmegang i koblingsboks på loft, og at det meste av ledninger i huset derfor var under 10 år gamle. Selger opplyste videre at det ikke var utført kontroll på el-anlegget, men at det var utført arbeider på el-anlegget av navngitt firma. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, og opplyste om rørbrudd på toalettrom for 15 år siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 850 000 ved kjøpekontrakt datert 24.6.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19.

Kjøper har etter overtakelsen fremsatt reklamasjon over flere feil ved det elektriske anlegget, samt dårlig vannkvalitet, henholdsvis den 2.10.19 og 21.4.20.

Ifølge el-rapport fra I. AS inneholdt boligens el-installasjon en rekke åpne og skjulte feil og mangler. Total kostnad for utbedring utgjorde kr 84 156.

Kjøper har fremlagt e-post datert 30.10.20 og 3.11.20 fra de opplyste elektrikerne i egenerklæringen, hvor det het:

Jeg ser i systemet vårt at vi har utført 2 stk jobber for denne kunden tilbake i tid, jobben har ikke noe adresse, men arbeidsted er merket (...). Trolig har ikke stedet hatt noe gateadresse tidligere.

1. Skjøtt kabel til vannpumpe, vi har fakturert kunde 1 time 16.05.11, ikke noe materiell.kr 750 + mva

2. Installasjon av lys og stikk i leilighet. Vi har levert 2-3 lysbrytere å festet opp noe kabel på vegg ifølge ordreteksten. Jobben er tilbake i 2004. Fakturert kunde kr 8000 + mva

Enig i konklusjonen din her, ser ut som dette er noe lappverk, god miks av gammelt og nytt. Våre standardrutiner for sluttkontroll hadde avdekket mange av avvikene i denne rapporten. H. AS påtar seg ikke noe ansvar i forbindelse med de påståtte arbeidene i denne boligen ihht rapporten.

Dersom kunde mener vi står ansvarlig som utførende på denne jobben, får kunde dokumentere dette i via lovpålagt dokumentasjon. (samsvarserklæring)

(Fra CN. AS):

Vi avkrefter herved at vi har utført ufagmessig arbeid på denne lokasjonen. Vi kan derimot bekrefte at CN. AS har hatt arbeid på denne lokasjonen i 2018 og 2019. Dokumentasjon for dette arbeidet vedlegges.

Vi kan bekrefte at vi på denne lokasjonen har informert kunde om mangelfull/ ufagmessig installasjon. Våre oppdrag har dessverre ikke omhandlet disse feil og mangler.

Vedrørende vannkvaliteten ble det i analyserapport fra K. konkludert med at det var behov for å redusere vannets innhold av mangan og kalk, og det ble indikert at vannet fikk tilsig av brakkvann. Kombinasjonen ville sette smak på vannet. Det ble fremlagt pristilbud fra C. for nytt renseanlegg for drikkevann på kr 68 370.

Ifølge selskapet har selger forklart at det ikke var utført noe arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte. Selger stilte seg videre uforstående til at CN AS skulle ha gitt beskjed om at det var mye feil på el-anlegget. Selger har videre forklart at de ikke var kjent med vannkvaliteten på vannet, og var av den formening at vannet smakte godt.

Kjøper har i hovedsak anført at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Avvikene som var avdekket på det elektriske anlegget var av en slik karakter at det utvilsomt var utført av ufaglærte. Det ble videre vist til at elektriker fra CN AS informerte selger om flere feil/ufagmessigheter. Det var heller ingen rimelig grunn til at selger kunne ha vært ukjent med vannkvaliteten, gitt deres lange botid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 164 352, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selger har bestridt å være kjent med avvik på det elektriske anlegget, og stilte seg uforstående til uttalelsen fra elektrikerens.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet ufagmessig arbeid ved det elektriske anlegget og dårlig vannkvalitet i boligen fra 1979.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og fremholdt følgende hva gjelder det elektriske anlegget:

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Det er vist til en uttalelse fra CN AS som har fremholdt at de opplyste selger om mangelfull/ufagmessig installasjon. Dette er imidlertid imøtegått av selger som har opplyst at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget utover det som fremgår av egenerklæringsskjemaet. Selger er videre ukjent med eventuelle feil, og stiller seg uforstående til uttalelsen fra CN.

Som nevnt, er Finansklagenemndas bevisvurdering begrenset til sakens dokumenter. Vi har ikke mulighet til å foreta avhør av sakens parter og vitner. På bakgrunn av en skriftlig saksbehandling, er det vanskelig å legge avgjørende bevismessig vekt på en slik uttalelse fra elektriker, når denne bestrides av selger.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er dokumentert at selger har gitt feilaktige opplysninger i egenerklæringen. Det er heller ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved det elektriske anlegget for øvrig, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette. Nemnda bemerker at saken reiser bevismessige spørsmål som det er noe krevende å ta stilling til ved middelbar bevisførsel, og det er sannsynlig at saken ville ha blitt bedre opplyst ved umiddelbar bevisførsel. Det er blant annet uklart hvordan informasjonen fra CN AS om *"mangelfull/ufagmessig installasjon"* i boligen ble formidlet til selger og hva som rent faktisk ble sagt/skrevet. Selskapet har for øvrig bekreftet å ha utført arbeid på det elektriske anlegget ved to anledninger, og dokumentasjon for dette skal være oversendt kjøpers advokat. Slik nemnda ser det, er det etter en gjennomgang av sakens dokumenter ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, eller at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget. Nemnda kan ikke se at det i klagen til nemnda er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering.

Hva gjelder kjøpers reklamasjon over vannkvaliteten, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at vannet hadde dårlig kvalitet. Det vises til selgers forklaring om at han opplevde vannet som godt nok som drikkevann. Videre finner nemnda i likhet med sekretariatet at det har *"formodningen mot seg at vannet fremsto for selger å være av dårlig kvalitet uten at de skal ha reagert på dette eller iverksatt tiltak"*. Nemnda viser også til at det ved salget var opplyst om at boligens vannkilde var fra privat borehull/brønn, og det var påregnelig at vannkvaliteten kunne avvike fra den kvalitet en kan forvente fra det offentlige ledningsnettet.

Nemnda kan etter dette ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).