

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-249

17.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

52 år gammel bolig – feil ved el-anlegg – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 1,2 mill. og overtatt av kjøper 29.5.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var normalt vedlikeholdt opp igjennom årene, og noe modernisert med oppussing i senere år. Det ble bl.a. opplyst at altan ble ombygget til soverom, at bad og toalett ble sammenslått til ett baderom, og at to soverom ble overflateoppusset i selgers eiertid. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at det på befaringen ble oppdaget at "*delar av det elektriske anlegget ikke kan være utført av fagpersonell*". Det ble for øvrig opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert og det ble anbefalt gjennomgang av el-fagmann. I salgsprospektet ble det opplyst at "*delar av røropplegg og elektriskanlegg ikke er utført av fagpersonell*". I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om ny kurs til varmepumpe utført av fagfolk, og at han selv hadde montert spotter, samt at han ikke var fagmann. Selger hadde også opplyst om arbeid ved egeninnsats på bad, herunder "*lagt fliser, nytt på vegger og ny innredning/sanitærutstyr*". Etter overtakelsen ble det funnet flere feil ved el-anlegget i boligen, bl.a. på soverom og bad. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte prinsippalt at kjøper hadde akseptert risikoen for ufaglært arbeid på el-anlegget slik at avvikene ikke kunne gjøres gjeldende som mangel. Subsidiært anførte selskapet at det ikke var holdt tilbake opplysninger, at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt og at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 62 000.

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 punktum.

Saken gjelder en enebolig i Rana kommune oppført i 1967.

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

Enebolig med kjeller som er oppført i 1967 med datidens materiell og byggeskikk. Boligen er normalt vedlikeholdt opp igjennom årene og er noe modernisert med oppussing i senere år. Boligen innehar en praktisk planløsning med alt på ett plan. Tidligere "innhuket" altan er innredet til boligformål med et ekstra soverom. Boligen er enkel standard og fremstår med endel opphopede bruks og slitasjeskader. Kjeller fremstår med standard fra byggeår. Oppussing må påberegnes.

Følgende mangler påpekes:

(...)

- Våtromsplater på baderom er ikke festet i nerkant på enkelte plasser og mangler tetting med sokkellist (...)
- Mangler endel listverk, manglende ferdigstilling av påbegynt arbeider

Det gjøres oppmerksom på at deler av røropplegg og elektriskanlegg ikke er utført av fagpersonell.

Følgende påkostninger er utført i senere tid:

- 2018: Ny opparbeidet innkjørsel med singel
- 2018: 2 soverom ble overflateoppusset
- 2015: Varmepumpe installert
- 2014: Inntrukket altan ble ombygd til ett nytt soverom. Glass i storvinduer stue ble skiftet. Oppusset stue og kjøkken med bl.a. nye gulv. Nye dører innvendig i stue. Mdf-panel med spotbelysning lagt i stue, kjøkken og gang
- 2013: Boligen ble malt utvendig
- 2011: Bad og toalett ble sammenslått til ett baderom og oppusset. Samme år ble grunnmur opprettet ved kjellernedgang.

(...)

Standard

Eneboligen er oppført etter 60-års byggeskikke og fremstår med enkel standard.

I verdi- og lånetakst ble det bl.a. opplyst om følgende:

Standard: Boligen er en enebolig oppført i 1967 med datidens materiell og byggeskikk. Tilbygget garasje i boligen. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold: Boligen er stedvis oppusset opp gjennom årene. Tilbygd nytt soverom med adkomst fra stue.

(...)

Tekniske installasjoner

(...)

Elkraft generelt:

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.

Mangler:

På befaringen ble det oppdaget at deler av det elektriske anlegget ikke kan være utført av fagpersonell.

Eneboligens tekniske verdi ble anslått til kr 1 966 000 etter et fradrag på kr 1 490 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, etc.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2010. På spørsmål 2 om kjennskap til arbeid på bad/våtrom hadde selger krysset av "Ja" og opplyst:

2011: lagt flise, nytt på vegger og ny innredning/sanitærutstyr

På spørsmål 2.3 "Hvem er arbeidet utført av?", opplyste selger: "Eget arbeid". På spørsmål 2.4 "Er arbeidet, eller deler av arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad", hadde selger krysset av "Ja".

På spørsmål 11 om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja", og gitt følgende beskrivelse:

Montert ny kurs til varmpumpe – fagfolk. Lagt spotter selv

På spørsmål 11.1 "Hvem er arbeidene utført av?", hadde selger opplyst:

Varmepumpe: E. elektro. Har montert spotter selv – ikke fagmann

På spørsmål 11.2 "Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?", hadde selger krysset av "Ja".

På spørsmål 12 om kjennskap til om det er utført kontroll av el-anlegget, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 13 om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 17 om kjennskap til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i deler av boligen, hadde selger krysset av "Ja". På spørsmål 17.1 "Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?", hadde selger krysset av "Nei", og opplyst:

Bygd inn altan til 1 soverom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.19, og overtatt av kjøper 29.5.19.

I forbindelse med at Det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i boligen ble det avdekket avvik. Det ble fremlagt tilsynsrapport utarbeidet av firma HK. med 18 anmerkninger, herunder om eldre sikringsskap, ikke oppdatert kursoversikt, avmantlet kabel utenfor kapsling, manglende jordforbindelse til enkelte stikkontakter, bevegelig ledning, manglende utjevningsforbindelse og støpsel plagget i stikkontakt til varmvannsbereder. Flere av anmerkningene gjaldt provisorisk anlegg/oppfyller ikke forskriftens sikkerhetskrav, og det ble på flere punkter påpekt at anlegget måtte gjennomgå av en registrert installasjonsvirksomhet og rettes slik at fagmessig utførelse kunne oppnås.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma E. for "utbedring av tilsynsrapport fra HK", på totalt kr 62 000 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger forteller at han ikke har noen kunnskap om de avdekkede avvikene ved el-anlegget i boligen. Det eneste av arbeid ved det elektriske som er utført under hans eiertid er montering av spotter og installasjon av varmepumpe. Oversendte dokumentasjon avdekker ingen feil ved disse komponentene.

(...)

Selger forteller at han ikke har noen kunnskap om de avdekkede avvikene ved el-anlegget i boligen. Han har ikke opplevd problemer i denne forbindelse under sin eiertid.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at deler av det elektriske anlegget var provisorisk og ikke oppfylte kravene som fremgikk av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, selger har pusset opp flere rom i boligen hvor avvikene var avdekket, flere av komponentene fremsto som relativt nye, og det fremsto som sannsynlig at arbeid ved el-anlegget ble gjort i forbindelse med oppussingen til selger. Kjøper har videre anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,7 % av kjøpesummen, og at kjøper hadde berettigete forventninger om at det elektriske anlegget holdt dagens standard.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 62 000.

Selskapet har anført at kjøper ikke kunne gjøre forholdene gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10 første ledd, og vist til opplysningene som ble gitt ved salget. I alle tilfeller var det ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og forholdet utgjorde heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om arbeid på el-anlegget, og det var heller ikke sannsynliggjort at selger kjente til avvikene ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av boligens alder, påregnelig oppussingsbehov og særlig risikoopplysningene om el-anlegget og ufaglært arbeid, kunne sekretariatet heller ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er vist til at det er holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om arbeid og feil ved boligens elektriske anlegg. Sekretariatet kom etter en grundig vurdering til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for å kunne legge til grunn at det er utført arbeid ved det elektriske anlegget i selgers eiertid som det ikke ble opplyst om ved salget, eller at selger kjente eller måtte kjenne til avvikene ved det elektriske anlegget. På denne bakgrunn fant sekretariatet ikke at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og viser til sekretariatets begrunnelse som er dekkende også for nemndas syn. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at selger har gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen av 29.1.21, men kan ikke se at det som der er anført gir grunnlag for en annen vurdering. Det vises til at nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, og slik saken er opplyst kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at det er utført andre arbeider ved det elektriske anlegget i selgers eiertid enn det som det ble opplyst om ved salget.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De nødvendige utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 62 000, noe som er 5,2 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at feil ved det elektriske anlegget i en bolig kan utgjøre en sikkerhetsrisiko noe som skal tillegges vekt. Det er likevel ikke slik at feil ved det elektriske anlegget alltid vil medføre at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det må foretas en konkret vurdering av de aktuelle feilene sett opp mot bl.a. hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene som var gitt ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette i sin vurdering av saken:

Saken gjelder en bolig oppført i 1967. I både salgsprospektet og verdi- og lånetaksten ble det opplyst at boligen er oppført etter datidens materiell og byggeskikk, at boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, samt at boligen stedvis er oppusset gjennom årene/noe modernisert med oppussing i senere år. Det ble også opplyst at boligen har enkel standard og fremstår med "en del opphopede bruks og slitasjeskader", og at oppussing må påregnes.

I salgsdokumentasjonen ble det gitt begrensede opplysninger om arbeid ved el-anlegget, og kjøper måtte gå ut ifra at arbeid ved dette i hovedsak var utført før selgers eiertid, samt at el-anlegget i all hovedsak kunne være som opprinnelig fra 1967. Slik saken er dokumentert er det vanskelig å få et klart bilde av hvorvidt, og eventuelt i hvilken utstrekning, avvikene ved el-anlegget har årsak i at installasjonene er gamle, eller om el-anlegget i større omfang er forskriftsstridig sett hen til kravene på oppføringstiden. Når det eksempelvis gjelder sikringsskapet forstår vi tilsynsrapporten fra DLE slik at det anbefales at dette renoveres nettopp fordi det er gammelt og slike eldre sikringsskap ikke har den samme sikkerheten som nye skap. Det at det foreligger avvik ved el-anlegget i henhold til någjeldende forskrifter og normer er ikke ensbetydende med at det foreligger avvik fra det kjøper kunne forvente. Sekretariatet vil bemerke at det til en viss grad er påregnelig at et eldre el-anlegg ikke på ethvert punkt oppfyller krav etter någjeldende forskrifter og normer. Ved et eldre el-anlegg vil det foreligge en risiko for skader og utdaterte løsninger. Se til sammenligning FinKN 2017-205, FinKN 2018-356, FinKN 2020-255 og FinKN 2020-297.

I denne saken står det videre helt sentralt at det i salgsprospektet ble opplyst at "deler av (...) elektrisk anlegg ikke er utført av fagpersonell", og at det i verdi- og lånetaksten ble opplyst at "deler av det elektriske anlegget ikke kan være utført av fagpersonell". Dette er klare risikoopplysninger. Kjøper måtte påregne at deler av det elektriske anlegget var ufagmessig, og kjøpers forventninger kunne ikke være et feilfritt el-anlegg. I verdi- og lånetaksten ble det videre opplyst om at det elektriske anlegget ikke var vurdert, og det ble anbefalt gjennomgang av en el-fagmann. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er utført kontroll av el-anlegget. Etter sekretariatets vurdering tok kjøper en betydelig risiko ved å ikke undersøke forholdene nærmere. Dette særlig sett hen til at takstmannen ikke ga mer konkrete opplysninger om hvilke deler av el-anlegget som ikke kunne være utført av fagfolk, og heller ikke om omfang. (...)

Etter sekretariatets vurdering kunne ikke kjøper rettmessig forvente at det elektriske anlegget holdt dagens standard. Kjøper måtte påregne behov for utbedring, og tok en betydelig risiko ved å ikke foreta nærmere undersøkelser før kjøpet. Slik vi vurderer saken foreligger det ikke noe vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, og følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).