

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-447

7.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Underdimensjonert el-anlegg – selgers kunnskap – "*måtte kjenne til*"? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Bodø kommune oppført i 1953, renoverert i 2016, ble solgt "som den er" for kr 3,59 mill., og overtatt av kjøper den 18.8.20. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-anlegget, bl.a. at sikringen gikk ved bruk av oppvaskmaskinen. Kjøper engasjerte en elektriker, som oppdaget at det var koblet for mange enheter på samme kurs. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde hatt problemer med el-anlegget i sin eiertid. Selger forklarte at sikringen hadde gått en eller to ganger, men at de hadde slått sikringen på igjen, og at de ikke hadde brukt så mye strøm fordi de var mye på jobb. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Estimerte utbedringskostnader mellom kr 100 000 og kr 150 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Bodø opprinnelig oppført i 1953.

I prospektet ble det opplyst om "*god standard*", og at kjøkkeninnredningen var pusset opp i 2016 med bl.a. integrert komfyr, oppvaskmaskin og komfyrtopp. Boligen var renoverert i 2016, med bl.a. nytt kjøkken, bad, vinduer, mv. Det ble opplyst i verditaksten som forelå ved salget at sikringsskap ikke var kontrollert av takstmann.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2016. Selger opplyste at V. byggmester hadde renoverert badet. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og oppga:

Nei, ingen problemer med dette.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 590 000 ved kjøpekontrakt datert 10.7.20, og overtakelsen fant sted den 18.8.20.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.9.20 over at sikringen gikk når man brukte oppvaskmaskinen.

Etter befaring av elektriker ble det avklart at det er koblet for mange enheter på samme kurs. Elektrikeren skrev i sin rapport bl.a. følgende:

Konklusjon:

Vi kan vel konkludere med:

Merkingen ikke er riktig og fremstår som mangelfull (se bilder av kursfortegnelse)

Anlegget er ikke egnet til forutsatte bruk

Tidligere eier har ikke foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold for å tilfredsstille forskriften

Samsvarserklæring var mangelfull

Prosjekteringer og endringer i eksisterende installasjon var ikke forvarlig utført i henhold til NEK 400 (se bilder der kurs til vaskemaskin og tørketrommel er hentet på kurs 3 10A, 2300W der vaskemaskin og tørketrommel normalt er 2000W hver noe som gir 4000W hvis begge er inne samtidig med varmeelement).

Estimert pris på utbedrelser av det elektriske anlegget på kurs 3, med forbehold, da her kan være flere feil og mangler som ikke er blitt oppdaget, da installasjonen er nokså uoversiktlig

Pris estimat mellom kr 100 000,- og kr 150 000,- ink moms

Vurdering som er lagt til grunn for pris estimatet er.

Ny kurs til oppvaskmaskin (Samme etasje) 2 etg

Ny kurs til vaskemaskin (kjeller) 2 etg ned

Ny kurs til tørketrommel (kjeller) 2 etg ned

Ny kurs til hybelleilighet (loft) en etg opp

Ny kurs til soverom(Samme etasje) 2 etg

Kjeller og gang på eksisterende kurs.

Oppdelinger og frakoblinger samt demonteringer og ombygging av eksisterende sammenslåtte kurser, noe som må gjøres el-sikkert og vil gå en god del tid på bare og finne ut hvordan dette er koblet sammen og hvordan dette skal splittes opp og endres på.

Utførelse av installasjon:

Ut i fra det vi har sett anser vi det som om at her har det vært utført arbeid av ufaglærte, som ikke har forståelse for forskrift og norm (NEK 400) og heller ikke har forståelse for effekter når det på en sikring som maks kan belastes 2300W er tilkoblet faste laster som vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin på 2000W hver noe som gir 6000W i tillegg kommer de ukjente lastene på stikkontakter som kan innholde tilkobling av varmeovner, lyskilder, datamaskiner, mobilladere, støvsugere mm, så det sier seg selv at enhver fagmann ville sett at dette ikke ville tilfredsstille normen og forskriftene, hvis et firma skulle prosjektert og utført en slik elektrisk installasjon, ville ikke den elektriske installasjonen tilfredstilt §1 og §16 i forskrifter om elektriske lavspenningsanlegg.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har vært i kontakt med selger som har opplyst:

Vi har ikke hatt problemer med dette i vår eiertid. Vi kjøpte leiligheten i september 2016 og alt var på plass og fungerte bra.

(...)

Selgerne har ikke gjort noe med det elektriske anlegget i sin eiertid.

Kjøper har redegjort for feilene ved el-anlegget:

For å gi noen eksempler på hvordan tidligere eier umulig ikke kunne vært klar over dette er at det er en panelovn på loftet og om denne blir brukt samtidig som oppvaskmaskinen går strømmen, bruker man varmeovn på soverom i samme etg. Som oppvaskmaskin, går strømmen og bruker man vaskemaskin eller tørketrommel samtidig eller noe som helst samtidig går strømmen.

Siden det var panelovner i de rom som er tilknyttet samme kurs er det helt umulig at tidligere eier ikke har oppdaget problemet.

Jeg har også spurt naboene i 1. etg. Som kunne fortelle at selger hadde i starten vaskemaskin i kjeller, men valgte å flytte denne til badet som verken har egen vanntilførsel eller utslag til dette formålet. Det blir litt spekulativt, men lett å trekke konklusjon om hvorfor selger ikke ville bruke vaskekjeller.

(...)

Viser også til rapporten fra elektriker der han konkluderer med at det kan se ut som det er ufaglærte som har gjort arbeid med sikringsskap.

Selskapet innhentet deretter en ny forklaring fra selger, hvor det fremgikk:

jeg vil bare si at vi ikke var kjent med dette. Kjøper skriver om at vi måtte oppleve problemer med strøm i huset med det er ikke sant. Hvis det i løpet av perioden da vi var eierne, oppstod et slikt problem, ville vi definitivt ønske å fikse det. Vaskemaskinen var alltid oppe, nedde i kjelleren hadde vi litte fryseboksen. Vi jobbet på to skift (dag og kveld) og vi var veldig lite hjemme. Kanskje en eller to ganger sikkerring gikk ut, men vi bare tok den opp. Vi brukte ikke så mye strøm eller maskinene hjemme fordi vi var nesten hele tiden på jobb.

Det er veldig urettferdig at han (kjøper) beskylder oss for bevisstighet å skjule problemet.

Vi er ikke elektrikere, og vi har aldri sett etter ulemper med strøm i huset.

Vi hadde kjøpt leilighet i lik tilstand som den er nå og vi aldri hadde noen problemer med elektrisitet, eller noe annet.

Hans insinuasjoner er sjokkerende for oss.

Kjøper har klaget på selskapets avslag, og vist til at boligen hadde for mange elementer på samme el-kurs, som gjorde at el-anlegget ble overbelastet. Kjøper viste til at elektrikerens hadde avdekket ufaglært arbeid, siden ingen faglærte ville lagt varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel på en 10 A-kurs.

Selskapet har i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjent til feil ved el-anlegget, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Det var dermed ikke grunnlag for kjøpers krav, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet bemerket at underdimensjonering av el-anlegget kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN 2014-541, men at det i denne saken var uklarheter i faktum bl.a. knyttet til om forholdene var merkbare ved alminnelig bruk av boligen/el-anlegget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved og underdimensjonering av det elektriske anlegget i boligen. Selger har bestridd kjennskap til de anførte mangelfulle forholdene.

Sekretariatet fremholdt i sin vurdering av saken den 23.2.21:

Vi vil vise til at etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel hvis selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

For at vi kan legge til grunn at selger har hatt faktisk kjennskap til en mangel så må det grunnet vår skriftlige behandlingsform foreligge "klare bevismessige holdepunkter". Se bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. I denne saken har selger bestridd kjennskap til problematikken som nå anføres som mangel, samt avvist at det er utført el-arbeider i selgers eiertid. Etter hva vi forstår er det mye som tilsier at arbeider ved kjøkken, el-anlegg og leiligheten for øvrig stammer fra renoveringen utført av byggmesterfirmaet. Slik saken er dokumentert for oss er det uansett ikke tilstrekkelige holdepunkter for annet. Vi kan følgelig ikke legge til grunn at selger har hatt faktisk kjennskap til de anførte forhold.

Vi har imidlertid vært i adskillig tvil om det kan legges til grunn at selger "måtte kjenne til" de problemene og symptomene på svikt som ble avdekket etter overtakelsen. Sekretariatet vil vise til at vilkåret "måtte" vil bero på en normativ vurdering, og er følgelig ingen bevisregel. Vurderingen blir dermed om de faktiske forhold var

av en slik karakter og omfang et en normalt aktsom boligselger må antas å være kjent med forholdet. I retts- og nemndspraksis blir selgers opptreden da gjerne karakterisert som grovt uaktsom, og det må følgelig ikke foreligge noen rimelig grunn for selgeren å være uvitende om mangelen.

Nemnda er enig i de rettslige utgangspunkt som trekkes opp av sekretariatet, og deler også sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde faktisk kjennskap til feilene og underdimensjoneringen av el-anlegget. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om selger "*måtte kjenne til*" feilene ved det elektriske anlegget, kan ikke nemnda se at det er holdepunkter for at selger måtte kjenne til disse. Spørsmålet er etter dette om selger "*måtte kjenne til*" underdimensjoneringen av el-anlegget. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er utfordrende ut fra sakens dokumenter å ta stilling til dette spørsmålet.

I salgsdokumentasjonen var det blant annet opplyst at boligen har en "*god standard*" og at kjøkkeninnredningen var pusset opp i 2016 med bl.a. integrert komfyr, oppvaskmaskin og komfyrtopp. Boligen var renovert i 2016, med bl.a. nytt kjøkken, bad, vinduer, mv. Når ikke annet er sagt, er disse opplysningene egnet til å gi kjøperne en forventning om at blant annet kjøkkenet med tilhørende elektrisk anlegg fungerte bra, uten slike kapasitetsproblemer som senere har vist seg. Til dette kommer at selgeren i egenerklæringsskjemaet også opplyste at de ikke kjente til mangler ved det elektriske anlegget.

Kjøper har redegjort for at sikringen blant annet går dersom panelovnen på loftet blir brukt samtidig med oppvaskmaskinen. Det samme gjelder dersom oppvaskmaskinen blir brukt samtidig med varmeovnen på soverommet i samme etasje, eller dersom vaskemaskin og tørketrommel blir brukt samtidig. Nemnda kan ikke se at selskapet har bestridt at dette er en korrekt gjengivelse av kapasiteten på det elektriske anlegget. Selskapet har heller ikke bestridt kjøpers opplysning om at selger hadde leieboere på loftet under visningen av boligen forut for avtaleinngåelsen.

Nemnda har som nevnt funnet vurderingen vanskelig. Men slik saken er forelagt nemnda, er den kommet til at selgerne "*måtte kjenne til*" de kapasitetsmessige utfordringene på boligens elektriske anlegg ut fra den beskrivelse som er gitt om anleggets kapasitet. Det vises til at det må legges til grunn at anlegget blant annet ikke har kapasitet til samtidig bruk av ordinære elektriske innretninger til bruk i en husholdning. Nemnda finner det klart at informasjon om underkapasitet på det elektriske anlegget er en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Når det gjelder spørsmålet om de ufullstendige opplysningene har virket inn på kjøpet, bemerker nemnda at det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Denne bevisbyrden kan ikke anses oppfylt i saken. Det foreligger etter dette en mangel i medhold av avhl. § 3-7.

Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag i medhold av avhl. § 4-12. Nemnda finner at prisavslaget etter en skjønnsmessig vurdering kan settes til kr 60 000. Det er ved vurderingen sett hen til at selv om kjøper hadde grunn til å påregne at anlegget var dimensjonert for bruk av ordinært elektrisk utstyr i en husholdning, så må det gjøres et standardhevingsfradrag ut fra det elektriske anleggets forventede alder.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).