

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-497

20.5.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Feil ved el-anlegg – lysbryter/stikkontakt – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 4,597 mill. inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 14.11.19. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget. Etter overtakelsen avdekket kjøper at to lysbrytere til taklyset i stuen ikke virket. Selger forklarte at de ikke hadde brukt de aktuelle stikkontaktene, men selger forklarte også at de hadde brukt den ene bryteren hver jul uten problemer. Videre forklarte selger at samtlige lysbrytere bortsett fra de to bryterne hadde blitt skiftet ved ettårsbefaring i 2009. Ifølge selger ble de to bryterne vurdert å være i orden, og det ble ikke vurdert nødvendig å skifte ut disse. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet bestred at det hadde blitt gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og anførte at en evt. opplysningssvikt uansett ikke hadde virket inn på avtalens innhold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 11 808.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms andelsleilighet i Oslo kommune oppført i 2008.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008, og at selger hadde bodd i boligen i 10 år og 6 mnd., inkl. de siste 12 månedene. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om utførte el-arbeider, kontroll av el-anlegget, samt på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør gjøres av faglærte personer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,795 mill. samt andel fellesgjeld kr 1,802 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.8.19, og overtatt av kjøper den 14.11.19.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at to brytere til taklyset i stuen ikke virket.

Selger har forklart følgende i brev av 10.8.20:

Vi er helt utenforstående til dette.

Vi kjøpte leiligheten 26/11-2008 ny.

Året etter kom (...) på ettårsbefaring og sjekket alle brytere i leiligheten. De mente at de to brytere det er snakk om her ikke burde skiftes at de var helt i orden men skiftet ut samtlige av de andre brytere. Vi har brukt den ene av de to bryterne hele tiden og kun skifte batteri. Jeg var først ikke innenforstått med dette men mannen min har skiftet batteri på bryteren og vi har brukt den i de 11 årene vi bodde i leiligheten. Vi har snakket med andre leieboere og dem har ikke hatt noe trøbbel med disse bryterne.

Kjøper har forklart at avvikene har blitt utbedret for totalt kr 11 808. Kjøper har videre opplyst at utførende elektriker sa at utstyret som var brukt var dårlig og åpenbart defekt, men også brannfarlig. Tilsvarende utstyr hadde visstnok tatt fyr i en naboblokk.

Selgers forklaring vedrørende bruken av lysene hitsettes slik den er gjengitt av selskapet:

Selger opplyser for selskapet at de ikke kjente til at de to lysbryterne ikke fungerte. Den ene har de benyttet hver jul uten problemer. Den andre har aldri vært brukt da de ikke har hatt taklampe i den delen av stuen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Det ble særlig vist til at selgers avkryssing på spørsmål om utførte el-arbeider i egenerklæringsskjemaet var uriktig, og at selger kjente eller måtte ha kjent til at lysene ikke virket. Kjøper har vist til at elektriske avvik etter sin art var egnet til å virke inn på innholdet av en kjøpsavtale.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger ikke kjente til feil med bryterne, og selgers svar i egenerklæringsskjemaet måtte forstås som en subjektiv angivelse av selgers kjennskap. Selskapet har anført at det ikke ville virket inn på avtalens innhold dersom det ble opplyst at alle lysbrytere uten to stk. hadde blitt byttet av fagkyndig i 2009.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Selgers avkryssing på spørsmål i egenerklæringen om utført arbeid ved el-anlegget var uriktig, men innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet feil ved to lysbrytere/ *"støpselet bak bryterne"* i stuen. Forholdet er utbedret for kr 11 808.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om opplysningssvikt fra selger. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Det er i sakens dokumenter noe uklarhet knyttet til om det er de to lysbryterne i stuen eller *"støpselet bak bryterne"* som det var feil ved. Det er ikke fremlagt noen fagkyndig uttalelse som dokumenterer feilen, men nemnda legger kjøpers forklaring til grunn om at det er *"støpselet bak bryterne"* det var feil med. Dette rokker imidlertid ikke ved den mangelsvurderingen som sekretariatet har foretatt i saken. Nemnda kan uansett ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Når det gjelder innvirkningsvurderingen etter avhl. § 3-8 andre ledd, så kan ikke nemnda se at denne vil falle annerledes ut selv om opplysningssvikten er knyttet til *"støpselet bak bryterne"*, og ikke selve lysbryterne som sekretariatet la til grunn. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke finner det sannsynliggjort at feilen hadde sikkerhetsmessige konsekvenser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).