

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-667

6.7.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill., og overtatt av kjøper den 20.8.20. Ved salget ble det ikke gitt særskilte opplysninger om oppgraderinger eller arbeid utført på el-anlegget. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2015, men at han ikke hadde bebodd boligen selv. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved det elektriske anlegget. Kjøpers takstmann la til grunn i sin rapport at det elektriske anlegget i leiligheten i stor grad var oppgradert de senere årene, uten at det forelå dokumentasjon på arbeidene. Kjøper anførte på denne bakgrunn at det var utført ufaglært arbeid på el-anlegget i selgers eiertid. Selger har bestridt kjennskap til at det er utført oppgraderinger på det elektriske anlegget i hans eiertid, med unntak av arbeider i tilknytning til ladestasjon for el-bil og vaskerom. Selger har fremlagt dokumentasjon på at disse arbeidene var utført av faglærte. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 142 854, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1956.

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

Innholdsrik leilighet over 2 plan, med en spennende planløsning som burde tilfredsstille de fleste behov.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende oppgraderinger:

Nåværende eier overtok boligen i 2015 og det har de senere år blitt utført følgende oppgraderinger:

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

I 2016 ble det lagt ny laminat i 2. etasje.

Trappen ble flyttet fra stuen til der den står i dag.

I 2020 har det blitt lagt nye laminatgulv på loftet samt at separat toalett har blitt pusset opp

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert. Det ble opplyst om downlights i entre/trappegang, 3x35 amp hovedsikringer, og fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernettet var i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2015, men at han ikke hadde bebodd boligen. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringens pkt. 10 om kjennskap til om det var eller hadde vært utført arbeid på el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.8.20, og overtatt av kjøper den 20.8.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved det elektriske anlegget. Kjøper har fremlagt rapport fra elektriker V., og fra denne hitsettes:

- Det er oppdaget ute anlegget er jordet anleggs del uten jordtilknytning til skap, i henhold til Krav
- På Kjøkken er det ikke Komfyrvakt til platetop
- Komfyr er koblet med vanlig stikk pr dags dato på 20A Kurs (Maksbelastning etter produsents visning er 16A (elko) Det er også brukt 1,5mm² på denne 20A kursen (se Vedlegg0)
- Det er også oppdaget kryssning mellom 20A kursen og en 16A kurs dette er direkte farlig (se vedlegg3-7), stikkontakter på kjøkkenet er ikke koblet forsvarlig ei er heller kabler festet forsvarlig (se vedlegg1-2)
- Oversikt i skap stemmer heller ikke overens med sikringer.
- Det er også jordet og ujordet stikk i stue dette strider med NEK 400, Alt tyder på at disse stikkene er montert av ufaglærte personer

Kjøper reklamerte til selskapet den 24.9.20.

Kjøper tok kontakt med el-takstmann S., som utarbeidet en rapport av 23.10.20:

Det elektriske anlegget i leiligheten er i stor grad oppgradert de senere årene og det omfatter installasjon av flere vern/sikringer, dimmere, brytere, stikkontakter, samt at det er lagt gulvvarme på klosettrom. I tillegg er det installert downlight, lagt opp ny kurs til VVB, vaskemaskin, oppvaskmaskin og ladestasjon for el.bil. Slik saken fremstår nå finnes det ikke ett eneste dokument på hvem som har forstått dette arbeidet. Dette er i seg selv et stort avvik da denne typen arbeid krever bruk av en registrert el.virksomhet.

Det mest graverende er at en rekke kurser ikke er beskyttet med jordfeilvern. Da det ikke er dokumentert hvordan gulvet på klosettrom er bygd opp og at det kan dokumenteres at gulvvarmen er etablert av registrert el.virksomhet, legger undertegnede til grunn at dette varmegulvet bør frakobles og at det bør legges ny gulvvarme, denne gang av en registrert elektroinstallatør. (...) Det er relativt omfattende avvik på kjøkkenet hvor det stort sett er benyttet ujordede stikkontakter. Det er registrert en del andre mindre graverende forhold og det vises i den anledning til avvikslisten for nærmere beskrivelse.

El-takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 137 979, inkl. kostnader til utarbeidelse av rapporten. Kjøper innhentet også et pristilbud fra C. Elektro AS på kr 74 953, men kjøper har påpekt at pristilbudet ikke omfattet alle forholdene omtalt i rapporten fra el-takstmann S.

Selskapet innhentet selgers forklaring, som benektet kjennskap til at det var gjort omfattende oppgraderinger på det elektriske anlegget. Selger hadde ikke selv bodd i boligen, og boligen hadde vært utleid. Selger opplyste at det eneste han kjente til var arbeider utført i tilknytning til ladestasjon for el-bil og på vaskerommet. Disse arbeidene var ifølge selger utført av faglærte. Ifølge selger hadde kjøper blitt gjort oppmerksom på at el-anlegget var gammelt, og mest sannsynlig måtte gjennomgå, og selger oppga at leietakeren hadde opplyst til kjøper at det var feil ved anlegget. Selger har fremlagt dokumentasjon fra elektrikerfirma A. som gjaldt ladestasjon for el-bil, og dokumentasjon fra elektrikerfirma B. som gjaldt kurser til vaskerom.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av ufaglært arbeid på el-anlegget utført i selgers eiertid. Kjøper mente det var helt usannsynlig at det var leietakeren som hadde engasjert noen til å utføre arbeid på el-anlegget uten selgers kunnskap. Kjøper viste til bl.a. FinKN 2014-002.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 142 854 (inkl. takstutgifter), og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Selskapet har bestridd at det var utført omfattende oppgraderinger på det elektriske anlegget i

selgers eiertid. Selger har opplyst at han kun hadde kjennskap til arbeider i tilknytning til ladestasjon for el-bil og vaskerom, og at disse arbeidene ble utført av faglærte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om utførte arbeider ved el-anlegg.

Selger krysset i egenerklæringsskjemaets punkt 10 av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget i boligen. I ettertid har selger supplert dette med at det eneste han kjenner til av slike arbeider er arbeider utført i tilknytning til ladestasjon for el-bil og på vaskerommet. Disse arbeidene skal være utført av faglærte.

Kjøper har imidlertid fremlagt rapport både fra elektriker og el-takstmann med opplysninger om omfattende avvik ved det elektriske anlegget i boligen grunnet ufagmessige arbeider utført de senere årene. I el-takstmannens rapport av 23.10.20 heter det således:

Det elektriske anlegget i leiligheten er i stor grad oppgradert de senere årene og det omfatter installasjon av flere vern/sikringer, dimmere, brytere, stikkontakter, samt at det er lagt gulvvarme på klosettrom. I tillegg er det installert downlight, lagt opp ny kurs til VVB, vaskemaskin, oppvaskmaskin og ladestasjon for el.bil. Slik saken fremstår nå finnes det ikke ett eneste dokument på hvem som har forestått dette arbeidet. Dette er i seg selv et stort avvik da denne typen arbeid krever bruk av en registrert el.virksomhet.

Det mest graverende er at en rekke kurser ikke er beskyttet med jordfeilvern. Da det ikke er dokumentert hvordan gulvet på klosettrom er bygd opp og at det kan dokumenteres at gulvvarmen er etablert av registrert el.virksomhet, legger undertegnede til grunn at dette varmegulvet bør frakobles og at det bør legges ny gulvvarme, denne gang av en registrert elektroinstallatør. (...) Det er relativt omfattende avvik på kjøkkenet hvor det stort sett er benyttet ujordede stikkontakter. Det er registrert en del andre mindre graverende forhold og det vises i den anledning til avvikslisten for nærmere beskrivelse.

Det sentrale spørsmålet blir om det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var utført ufagmessige arbeider på el-anlegget i hans eiertid. Nemnda ser at noen av de aktuelle arbeidene trolig fant sted før selger overtok boligen. Nemnda legger også til grunn at selger ikke skal identifiseres med sin leietaker, i den grad det er vedkommende som har besørget de aktuelle arbeidene. Slik saken er opplyst, anser nemnda det imidlertid lite sannsynlig at en leietaker ville utføre mer omfattende elektriske arbeider uten å informere selger. Nemnda anser det også sannsynliggjort at selger gjennom en rekke tiltak må ha vært inne i leiligheten ved flere anledninger. Det vises her bl.a. til tilstandsrapporten s. 5:

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

I 2016 ble det lagt ny laminat i 2. etasje.

Trappen ble flyttet fra stuen til der den står i dag.

I 2020 har det blitt lagt nye laminatgulv på loftet samt at separat toalett har blitt pusset opp.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at kjøper gjennom de to rapportene har sannsynliggjort et såpass stort omfang av el-arbeider de senere årene at selger vanskelig kan høres med at han ikke kjente eller måtte kjenne til mer enn det han har opplyst. Som kjøpers advokat har vist til i brev av 25.5.21 til nemnda gjelder dette først og fremst avvik nr. 5-7, 12-13, 14 og 18-19 i el-takstmannens rapport. Nemnda kan ikke se at selskapet har imøtegått nevnte brev, der det spesifikt redegjøres for hvorfor nettopp disse punktene kan henføres til selgers eiertid. Nemnda ser ikke bort fra at enkelte mindre og kurante elektriske arbeider ikke kan anses omfattet av selgers opplysningsplikt. Selv om enkelte av avvikene i dette tilfellet nok kan hevdes å falle inn under denne kategorien, har nemnda kommet til at det samlede omfanget av elektriske arbeider som selger måtte ha kjent til i dette tilfellet er såpass omfattende at det må sies å foreligge opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Nemnda har merket seg at selger i sine tilbakemeldinger flere ganger har angitt at kjøper ble gjort oppmerksom på at el-anlegget var gammelt og burde skiftes. I denne sammenheng er det imidlertid kun spørsmål om manglende opplysninger om konkrete arbeider som har blitt foretatt på el-anlegget i boligen. Kjernen i opplysningsplikten på akkurat dette punktet er at kjøper skal bli oppmerksom på spesifikke forhold som potensielt kan representere en brann- eller sikkerhetsrisiko. Etter nemndas syn foreligger det derfor en mangel etter avhl. § 3-7, all den tid innvirkningsvilkåret også må anses oppfylt i lys av mangelens art og omfang. Nemnda legger her særlig vekt på at flere av avvikene ikke kan anses av bagatellmessig karakter.

Nemnda finner å kunne utmåle et skønnsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12, basert på at ca. 1/3 av avvikene kan spores tilbake til arbeider som selger hefter for og skulle gitt opplysninger om. Det totale kravet fra kjøpers side er kr 137 979, og nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 45 000. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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