

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-846

14.9.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved el-anlegg – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Haugesund oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 1,27 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 227 158, og overtatt av kjøper 3.6.20. Ved salget ble det ikke gitt særskilte opplysninger om oppgraderinger eller arbeid utført på el-anlegget. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på el-anlegget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-anlegget. Det ble avdekket manglende tilkomst til el-punkt, og kjøper fant også ut at selger hadde skiftet spotter i taket i stuen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om el-anlegget ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 73 900.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik på el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en leilighet i Haugesund oppført i 1962.

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

Sentralt beliggende leilighet med 4 soverom – Leiligheten holder god standard – Delvis overbygd balkong.

Beskrivelse

(...)

- Romslig og nylig oppusset med herlig takhøyde

- Vedfyr

- Flott nyere kjøkken

- Fullfliset bad

(...)

Leiligheten er pusset opp, og fremstår som tidsriktig og moderne. Flotte og tidløse fargevalg leiligheten gjennom.

(...)

Lekkert nyere kjøkken med integrerte hvitevarer (frittstående kjøleskap). Hvitevarer medfølger handelen. På kjøkken har selger nylig også fått satt inn ny benkeplate, og lagt nye gulv. Lyst og trivelig rom.

Stor stue med naturlig spisestuedel innerst i rommet. Her er det også lagt nye gulv. Malte vegger og spotter i tak. Utgang fra stuen til delvis overbygget balkong.

I våtromsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget ble kjøkkenet gitt TG 1-2 og blant annet omtalt som *"Lyst og fint kjøkken i normal god stand"*.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, har bodd der i 4 år og 8 måneder, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll eller arbeid på el-anlegget.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 1 270 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 227 158 ved kjøpekontrakt datert 8.5.20, og overtatt av kjøper den 3.6.20.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med oppussing av leiligheten ble avdekket feil ved det elektriske anlegget. Det ble reklamert over forholdet 29.9.20.

Kjøper har lagt frem e-poster av hhv. 29.9.20 og 7.11.20 fra A. elektro:

N. har tinga oppgradering av det elektriske anlegget i leilighet i (...). Sidan tidlegare eigar har utført arbeid som gjer det umulig å få dette til, då tak er blitt senka slik at det ikkje er tilkomst til takpunkter, må deler av taket fjernes slik at dette kan utbedres. Det er også veggpunkt som er blitt overdekt. Tak som må demonteres er på soverom, kjøkkenet og stua.

(...)

Etter at tak i kjøkkenet, stua, og 1 soverom er demontert og veggplater som er montert uten at det er tatt ut hull for veggbokser er fjernet, må takpunkter flyttes ned i det nye taket. Rør som ender i takpunkter må skjøtes og ledninger må skiftes ut slik at det vil vara tilkomst til alle koblingspunkter. Materiell og arbeid i forbindelse med utbedring av installasjon: Kr 18 640 + mva

Videre ble det lagt frem en befaringsrapport av 12.11.20 utarbeidet av takstingeniør H.:

Sammendrag

Utbedringskostnad er beregnet til: kr 73 900

- Det er takpunkter som er gjemt.
- Det er veggbokser som er kledd inn.
- Kjøkken, stue og et soverom i øst.

Kjøper hadde elektriker for å skifte og gå over å se på anlegget. Oppdager da at det er mange steder han ikke kommer til pga. innebygde bokser bak platene. I hovedsak kjøkken og stue (delvis soverom)

(...)

Skadeårsak

Årsaken til de påberopte forhold har årsakssammenheng med håndverkerfeil.

Skadeomfang

1. El skjult punkt over vasken, så kitchenboard platene på kjøkkenet må demonteres.
2. Tidligere eiere har utført arbeid med el- anlegget som gjer det umulig å få dette til, då tak er blitt senka slik at det ikkje er tilkomst til tak-punkter, må deler av taket fjernes slik at dette kan utbedres.
3. Det er også veggpunkt som er blitt overdekt.
4. Deler av tak som må demonteres er på soverom, kjøkkenet og stua.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at hun ikke var kjent med feil eller avvik på det elektriske anlegget, herunder har hun heller ikke hatt kjennskap til at elektriske punkter er kledd inn i tak og vegger. Videre har selger opplyst at det ikke er utført arbeid eller endringer på det elektriske anlegget i boligen i hennes eiertid, men unntak av at det montert spotter i taket i stue. Taket var allerede senket den gang selger kjøpte boligen. Selger har kun fjernet gamle takessplater og lagt nye på den allerede nedsenkede himlingen. Dette ble gjort fordi den gamle himlingen var montert skjevt. I tillegg til dette har selger fjernet eksisterende fliser på

kjøkkenet og erstattet disse med plater. Det er ikke foretatt endringer av konstruksjon eller elektrisk anlegg i forbindelse med dette. For øvrig har selger tapetsert og malt vegger.

Selger opplyser at spottene ble montert av en faglært elektriker i familien. Selger har ikke i forbindelse med dette arbeidet fått informasjon om at det var feil eller avvik på det elektriske anlegget.

Selskapet har fremlagt fagbrevet til elektrikeren som hadde montert spottene i selgers eiertid.

Kjøper har anført at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger hadde skiftet spotter i stuetaket i sin eiertid uten at dette ble opplyst i egenerklæringsskjemaet. Kjøper anførte også at selger måtte ha sett feilene ved det elektriske anlegget i forbindelse med skifte av takessplater, tapetsering og skifte av veggplater på kjøkkenet. Kjøper viste til at selger ved å legge plater på kjøkkenet blokkerte tilkomsten til el-anlegget ved at flere kontaktpunkter ble skjult.

Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort eller dokumentert at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ved sitt arbeid i boligen ikke hadde tildekket noen bygningsdeler som ikke var tildekket fra før, og at det kun var montert spotter av en faglært elektriker. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la videre til grunn at det objektivt sett var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringen, men kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved det elektriske anlegget i leiligheten.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering er følgelig basert på en gjennomgang av sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Selskapet har for nemnda fremlagt kopi av fagbrevet til elektrikeren som utførte elektrikerarbeidene i stuen. Nemnda er også enig i sekretariatets vurdering om at selger ikke hadde opplysningsplikt om montering av kitchenboard-plater, takess-plater og tapetsering.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Det er vist til at selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for "nei" på spørsmålet om det har vært utført arbeid på det elektriske anlegget. Selskapet har opplyst at selger har montert spotter i stuen i sin eiertid. Nemnda er enig med sekretariatet i at det på dette punktet er gitt en uriktig opplysning. Spørsmålet blir da om innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det er selger som har bevisbyrden for at uriktige opplysninger ikke har virket inn. Fra sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet siteres:

Innvirkning foreligger ikke i bare i de tilfeller der opplysningene var avgjørende for hele avtaleinngåelsen, men også der avtalen, forutsatt at riktige opplysninger hadde vært gitt, ville fått et annet innhold eller vært inngått på andre vilkår (pris, forbehold, overtakelsestidspunkt m.m.), jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

Spørsmålet i det videre vil da være hvordan avtalen ville sett ut dersom det ikke var gitt uriktige opplysninger.

Spørsmålet i egenerklæringsskjemaet lyder som følger: "Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?" Hvis selger skulle ha krysset av basert på det hun ifølge selskapet har forklart i etterkant av salget skulle hun ha krysset av for "Ja, kun av faglærte". Når eneboligen var fra 1962 og det ikke ble opplyst om oppgraderinger av det elektriske anlegget ved salget vil en opplysning om spotter montert av faglært kunne trekke i retning av at den uriktige opplysningen som faktisk ble gitt ikke har virket inn på avtalen i form av lavere pris ved salget, se til sammenligning FinKN 2018-611.

I sistnevnte sak ble det reklamert over det elektriske anlegget i en bolig fra 1964, hvor det ved salget ble opplyst at kjøkkenet ble pusset opp i 2013. Nemnda la til grunn at det, i likhet med i nærværende sak, var krysset av feil i egenerklæringsskjemaet på spørsmålet om det var foretatt el-arbeider i boligen. Nemnda kunne derimot ikke se at innvirkningskriteriet var oppfylt.

Etter en samlet vurdering, og under noe tvil, kan vi ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt i saken. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at det ikke konkret var opplyst om oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeåret 1962, og at det med et elektrisk anlegg på oppimot 60 år var påregnelig med utbedring av anlegget for kjøper. Det må ha fremstått klart at de aktuelle spottene ikke var fra byggeåret. En opplysning om at dette var utført i de senere år av en elektriker ville etter vårt syn ikke påvirket avtalen negativt. Vi gjør også oppmerksom på at det er uklart for oss hvor store deler av kravet på kr 73 900 som relaterer seg til spottene i stuetaket. Det er kun arbeider med spotter i stuen sekretariatet finner det sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om. Det foreligger etter dette ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn.

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

De nødvendige utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste kr 73 900, som er 4,93 % av kjøpesummen. Nemnda finner at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Men til tross for dette har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har i sin vurdering lagt særlig vekt på at leiligheten er fra 1962, og det var ved salget ikke gitt konkrete opplysninger om oppgraderinger av det elektriske anlegget. Selv om det var montert spotter som viser at det var gjort noen arbeider etter oppføringsåret, måtte kjøper ta utgangspunkt i at anlegget som sådan var av eldre dato. Det fremstod følgelig påregnelig for kjøper at det ville være behov for oppgradering og vedlikehold av dette. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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).