

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-986

25.10.2021

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

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

Underdimensjonert el-anlegg – ufaglært arbeid – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En leilighet i Oslo oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 2,93 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.12.20. Det fremgikk av salgsdokumentene at det var montert nytt (brukt) kjøkken i 2019. Etter innflytting oppdaget kjøper at kjøkkenets el-anlegg var underdimensjonert slik at man ikke kunne benytte flere strømkrevende apparater samtidig. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til at el-anlegget var underdimensjonert, og at selger skulle ha opplyst om dette før salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til forholdet, og at selger heller ikke hadde fått utført ufaglært arbeid på el-anlegget ved montering av kjøkkenet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 38 125.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1984.

Det fremgikk av salgsdokumentene at det var montert nytt (brukt) kjøkken i 2019. Selger overtok boligen i 2016, og det ble ikke opplyst om avvik eller at det var utførte arbeider på el-anlegget i egenerklæringsskjemaet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 930 000 ved kjøpekontrakt datert 3.12.20, og overtatt av kjøper den 2.1.21.

Etter innflytting oppdaget kjøper at kjøkkenets elektriske anlegg var underdimensjonert slik at man ikke kunne benytte flere strømkrevende apparater samtidig. Kjøper kontaktet deretter en bekjent som var elektriker, som gav uttrykk for at det ikke var tilstrekkelig antall kurser av riktig dimensjon i henhold til standard av 2019.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra elektriker hvor det fremgikk at kjøkkenet har én kurs på 20A, som var overbelastning på en sikring. Kostnader for trekking og etablering av nye kurser utgjorde kr 38 125 inkl. mva.

Selger har i e-post til selskapet forklart følgende:

Jeg kjenner ikke til manglene som er nevnt. Jeg har ikke fjernet noen kurser under mitt eie av (boligen). Jeg informerte takstmann at sikringsskapet har blitt oppgradert. Dette ble utført av fagfolk. Har sendt inn faktura og navn på firma som vedlegg.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar, og at selskapet dermed var pliktige å dekke utbedringskostnadene, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-12. Kjøper viste bl.a. til at flere av feilene ved el-

anlegget stammet fra arbeid som måtte ha blitt foretatt i selgers eiertid, og at selger ikke hadde gitt en troverdig forklaring på hvordan de elektriske installasjonene på kjøkkenet var montert.

Selskapet har anført at det ikke foreligger tilstrekkelige klare holdepunkter for at selger hadde kunnskap om underdimensjonert el-anlegg, eller for at selger fikk utført ufaglært arbeid på anlegget ved montering av kjøkkenet og holdt tilbake opplysning om dette jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil eller ufaglært arbeid ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at det elektriske anlegget på kjøkkenet er underdimensjonert, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til feilene eller underdimensjoneringen av el-anlegget ut ifra de fremlagte dokumentene, er vanskelig for sekretariatet å ta stilling til. Dette gjelder særlig når selger benekter dette, og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Det er riktignok påfallende at kjøper opplevde at sikringen gikk kort tid etter overtakelsen, men dette er alene ikke nok til å legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Det påpekes at det er vanskelig å foreta en fullstendig bevisvurdering på dette punktet ut fra en skriftlig saksbehandling basert utelukkende på dokumentene i saken.

Slik saken er presentert, foreligger det etter vårt syn dermed ikke tilstrekkelig med holdepunkter som er egnet til å sannsynliggjøre at selger kjente eller måtte kjenne til underdimensjoneringen av el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Ut fra de foreliggende dokumentene kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har tilbakeholdt informasjon på dette punktet. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har videre anført at det er utført ufaglært el-arbeid på kjøkkenet i forbindelse med at kjøkkenet ble oppgradert. Det er anført at selger har skiftet kjøkkenstammene ved oppgradering av kjøkkenet, og at det i den forbindelse må ha vært gjort arbeid på det elektriske anlegget. Selskapet har bestridd at det er utført arbeider av ufaglærte på det elektriske anlegget på kjøkkenet i selgers eiertid. I selskapets brev av 30.3.21 til kjøper er det opplyst at selger har *"endret kjøkkeninnredningen, men kjøkkenstammene er for eksempel ikke berørt"*. Videre er det i brev av 25.5.21, jf. også selskapets e-post 29.9.21, fremholdt at *"det elektriske er bevart"* og at det ikke er *"gjort inngrep i det elektriske anlegget"*.

Nemnda har funnet vurderingen av om det er gjort ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, herunder om kjøkkenstammene er skiftet av selger, krevende ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, foreligger det ikke noen fagkyndiguttalelser, dateringer på det elektriske anlegget eller annen dokumentasjon som tilsier at det er gjort ufaglærte arbeider på el-anlegget i selgers eiertid. Kjøper har heller ikke anført at det er noen feil ved el-anlegget ut over at anlegget er underdimensjonert, og utbedringskostnadene som kreves er knyttet til dimensjoneringen av anlegget. Nemnda finner det etter dette, dog under noe tvil, ikke sannsynliggjort at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte i selgers eiertid, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).