

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-221

8.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – unntak i forsikringsvilkår for mangelfull rengjøring – avhl. §§ 3-7 og 3-10.

En leilighet i Harstad oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 1,075 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.21. Før overtakelsen fikk kjøper tilgang til leiligheten, og hadde med seg sin far og en elektriker på befaring. Ifølge kjøper ble dette gjort for å vurdere løse ledninger, og fordi deler av anlegget fremsto amatørmessig. Elektriker påviste i den forbindelse enkelte feil og avvik ved anlegget. Kjøper avdekket videre at leiligheten ikke var tilstrekkelig rengjort. Det ble reklamert over forholdene før overtakelsen. Ved overtakelsen ble forholdene bemerket i overtakelsesprotokollen, og kjøper holdt tilbake kr 30 000. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke kjente til feil ved el-anlegget, og at kjøper måtte påregne et eldre el-anlegg fra 1957. Videre viste selskapet til at mangelfull rengjøring falt utenfor boligselgerforsikringens dekningsområde, og kunne dermed ikke kreves dekket av selskapet. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene, samt midlertidig bolig som følge av forsinket innflytting.

Saksfremstilling

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

Fra boligselgerforsikringens vilkår hitsettes:

4 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

4.1 Selskapet svarer for selgers mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

(...)

5 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

(...)

5.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Leiligheten i Harstad ble oppført i 1957.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

Boligen bærer preg av eldre standard og har oppussingsbehov med mulighet til å sitte ditt eget preg på overflater og innredninger. Ved fuktsøk i leiligheten er det ingen indikasjon på forhøyet fukt. Borettslaget renoverte alle fasader i 2011, med bytting av vinduer og verandadører til 3-lags isolerglass, samt nye sikringsskap.

Fra eierskifterapporten hitsettes:

Leiligheten innehar normal standard fra byggeåret, og har noe behov for oppgraderinger for å oppnå dagens standard.

Takstmannen skrev under feltet "*elektro*" i alle rom at anlegget var "*Uten synlige skader på brytere, stikk og kabler*".

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført kontroll på el-anlegget, og på spørsmål om kjennskap til om arbeidene på el-anlegget var utført av godkjent elektroinstallatør eller ufaglærte. Videre krysset selger av "*ja*" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget, og beskrev "*dette kan borettslaget gi svar på*". Selger opplyste å ha eid leiligheten siden 2001.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,075 mill.

Før overtakelsen befarte kjøper leiligheten med sin far og en elektriker, på bakgrunn av masse løse ledninger og ufagmessig monterte el-komponenter. Det ble i den forbindelse avdekket avvik ved el-anlegget, og at strømmen var frakoblet. Ifølge kjøper hadde boligen ved befaringen enda ikke blitt rengjort, noe det ble klaget over. Megler skal da ha lovet at rengjøringen skulle bli ordnet før overtakelsen. Kjøper reklamerte over forholdene den 21.6.21.

Kjøper fremla et prisestimat og rapport for el-anlegget datert 29.6.21:

Leveranse punkt 1. Fjerning av tele/datakabling.

- Rivning av tele og datakabler som ikke er i bruk.
- Rivning og blinning av kontakter som ikke er i bruk.

Leveranse punkt 2. Gjennomgang av el anlegg

- Enkel sjekk av el anlegget for å avdekke feil og mangler

Leveranse punkt 3. Montasje av nye stikk

- Montasje av nye stikk og bytte av gamle dårlige/defekte stikk i stue og soverom
- Blinding og isolering av stikk som byttes ut
- Sluttkontroll og dokumentasjon

I gjennomgangen av elanlegget blir det også avdekket om det er annet som bør byttes. Det anbefales at gamle stikk uten barnesikring byttes til nye stikk med barnesikring.

Utbedringskostnadene ble i rapporten angitt til kr 25 718 inkl. mva.

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.7.21, og det fremgikk av overtakelsesprotokollen at kjøper holdt tilbake kr 30 000 som en følge av mangler og manglende utvask.

Det ble fremlagt bilder av utvask og el-anlegg, med forklaringer.

Selger klaget kjøper inn til forliksrådet, for å få utbetalt den tilbakeholdte delen av kjøpesummen. Ifølge kjøper ga de megler beskjed den 20.8.21 om å overføre kr 10 000 til selger, idet kostnadene for el-anlegget ble lavere enn først antatt.

Ifølge selskapet forklarte selger at de ikke hadde kjennskap til feil ved det elektriske anlegget.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Det ble ikke opplyst om alvorlige avvik ved el-anlegget ved løse ledninger og amatørmessig arbeid og plassering av komponenter. Det hadde gått varmgang i noen kontakter, og selger hadde skrudd av strømmen av den grunn. Det var farlig å slå på strøm med barn tilstede, når åpne ledninger stakk ut av vegg og tak flere steder. Takstmannen beskrev heller ikke forholdet i sin vurdering. El-anlegg og VVS kunne

heller ikke anses som bygningsdeler som var omfattet av betegnelsen oppussingsobjekt. Videre var utvasken svært dårlig utført, noe megler lovet at skulle bli gjennomført.

Kjøper krevde dekket kostnadene for utbedring av avvikene ved el-anlegget, rengjøring og ekstra husleie grunnet forsinket overtakelse i påvente av utbedring av el-anlegget.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet kunne ikke se at selger hadde holdt tilbake informasjon, og boligen var et oppussingsobjekt med el-anlegg fra byggeåret 1957. Det var opplyst at el-anlegget ikke var vurdert av takstmannen, og kjøper hadde en undersøkelsesplikt ved kjøp av bolig. Mangelfull rengjøring falt utenfor selgers forsikringsdekning hos selskapet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at behandlingen i forliksrådet kun gjaldt tvisten mellom kjøper og selger, ikke tvisten mellom kjøper og selskapet, og at klagen dermed ikke skulle avvises, jf. vedtektene pkt. 4.1 bokstav c. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar for el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-10. Hva gjaldt mangelfull rengjøring, falt dette utenfor forsikringsdekningen, jf. vilkårenes pkt. 5.3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forhold ved det elektriske anlegget i leiligheten fra 1957, samt mangelfull rengjøring av leiligheten.

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for avvisning av saken, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav c. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder kjøpers krav knyttet til mangelfull rengjøring av leiligheten før overtakelsen, faller dette utenfor boligselgerforsikringens dekningsområde, jf. punkt 5 i vilkårene for boligselgerforsikringen. Kravet må følgelig fremsettes overfor selger, og kan ikke kreves dekket av boligselgerforsikringselskapet.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet forhold ved det elektriske anlegget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ifølge selskapet hadde ikke selger kjennskap til avvik ved el-anlegget. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet, se bl.a. FinKN 2017-773, i strid med selgers uttrykkelige forklaring.

Det er riktignok fremlagt bilder av deler av el-anlegget, som ifølge kjøper viser løse ledninger, dårlig plassering av stikkontakter, og at deler av stikkontaktene var sorte innvendig. Sekretariatet bemerker imidlertid at bildene som er fremlagt for oss er av til dels dårlig kvalitet, hvor det bl.a. er vanskelig å se misfargingen kjøper beskriver i stikkontaktene. Misfarging av kontakter kan videre skyldes flere forhold, bl.a. elde, slitasje, skitt, eller misfarging som følge av varmgang. Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at en eventuell misfarging må stamme fra tidligere varmgang, og vi bemerker at kjøper ikke har fremlagt noen fagkyndig vurdering som fastslår bakgrunnen for en eventuell misfarging. Vi kan av den grunn heller ikke anse det sannsynliggjort at misfarging etter en eventuell varmgang var tydelig synlig for selger eller takstmannen. Dersom det fremgår tydelig at det har vært varmgang eller begynnende branntilløp på el-anlegget, finner vi imidlertid at dette etter omstendighetene er opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få.

Videre har kjøper forklart at hun fikk sin far og en elektriker til å komme på befaring etter salget før overtakelse, på "bakgrunn i masse løse ledninger, i vegger og tak, samt div. amatørmonterte saker". Sekretariatet forstår dermed kjøpers anførsler slik at hun før salget var oppmerksom på løse ledninger og at noe av el-anlegget ikke fremsto å være montert fagmessig, og at hun etter kjøpet ville undersøke dette

nærmere. Det er ikke gitt noen forklaring på hvorfor kjøper ellers fikk kjennskap til tilstanden på el-anlegget før overtakelsen, dersom dette ikke hadde blitt observert i forbindelse med visning.

Det fremgår følgende av avhl. § 3-10:

"(1) Kjøparen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til da avtala vart inngått.

(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følge ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikke gjøre gjeldende som mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga."

Kjøper kan dermed ikke gjøre gjeldende som mangel forhold som var kjent før kjøpet. Vi forstår i henhold til det ovennevnte kjøpers anførsler slik at hun før salget hadde blitt oppmerksom på løse ledninger og amatørmessig montering av diverse komponenter. Dette kan kjøper dermed ikke gjøre gjeldende som mangel overfor selgersiden. Selv om kjøper ikke hadde nærmere kompetanse på el-anlegg, måtte kjøper ha tatt forbehold eller foretatt nærmere undersøkelser dersom kjøper mente at forholdet kunne utgjøre et avvik.

Selv om vi også ser at takstmannen nok må ha sett deler av de løse ledningene og plasseringen av stikkontaktene, kan vi ikke se at takstmannen måtte ha hatt større kjennskap til forholdet enn det som uansett var synlig ved visningen før salget. Selgers opplysningsplikt omfatter som utgangspunkt ikke synlige forhold.

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente til faktiske avvik ved el-anlegget, og vi bemerker at løse ledninger kan skyldes at selger har demontert komponenter som var tilkoblet ledningene ved utflytting. Sekretariatet kan heller ikke se at selgers avkobling av strømmen i tiden etter utflytting måtte skyldes kjennskap til avvik ved el-anlegget, all den tid dette kunne ha blitt gjort for å spare kostnader.

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi det dermed ikke sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt selskapet kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-10.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering, verken av selger eller takstmannens forhold.

Nemnda kan heller ikke slik saken er opplyst se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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