

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-279

25.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

El-anlegg – ufaglært arbeid? – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. § 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19.

En enebolig i Sola kommune oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 6,34 mill., og overtatt av kjøper den 9.12.19. I prospektet var det opplyst at boligen var betydelig modernisert fra 2012 og frem til salget. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at det var observert avvik ved det elektriske anlegget som tilsa at det burde foretas kontroll av anlegget. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved det elektriske anlegget, og anførte at avvikene tydet på at det var foretatt ufaglært arbeid på el-anlegget. Kjøper reklamerte også over at det var gitt uriktige opplysninger om varmekabler i gulv. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent. Selskapet viste til at det ved salget var opplyst om avvik ved el-anlegget. Videre avviste selskapet at selger hadde kjennskap til ufaglært arbeid ved el-anlegget i selgers eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av varmekabler og feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Boligen er enebolig i Sola kommune oppført i 1963, senere påbygget og modernisert.

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

STANDARD

Stor og innholdsrik enebolig opprinnelig oppført i 1963 som et mindre bolighus, senere påbygget og modernisert på 1980-tallet, tilført uthus i 1997, og igjen betydelig modernisert i 2012 og frem til nå. I dag fremstår eiendommen som en moderne og stor enebolig på en nydelig opparbeidet eiendom.

(...)

- Varmekabler i alle flisegulv, unntatt vaskerommet.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Enebolig oppført i 1963 senere påbygget med en etasje i 1980 (...) Bygningens tilstand utvendig er alminnelig god med normal slitasjegrad i de eldste deler. Innvendig anmerkninger på bad i hoveddel og anneks samt forhold som tilsier kontroll av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring for deler utført etter 1999 er ikke fremlagt.

(...)

Bad- Sokkeletasje utleiedel

(...) Stikkontakt for vaskemaskin er plassert nær gulv og befinner seg i sone 1., elektriker anbefales for å sjekke tilstand/forskrift.

(...)

Kjøkken – sokkeletasje + annek

Av anmerkninger kommenteres avisolert elektrisk kabel for stikkontakt til VVB

(...)

Elektrisk anlegg

Det er observert avvik i det elektriske anlegget som tilsier at det anbefales kontroll av anlegg. For alle arbeider utført etter 1. januar 1999 skal samsvarserklæring foreligge, for hver enkelt oppdrag som er gjennomført (krav for alle deler utført etter denne dato). I hovedsak er dette relatert til annek leilighet og deler oppgradert i hoveddel etter denne dato. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og anlegget regnes ikke som forskriftsmessig uten fremvisning av samsvarserklæring. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 2012. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen var utført av godkjent elektroinstallatør, og opplyste i kommentarfeltet:

Firma L./R. Elektro/L.F./Naboen (firma)

Selger krysset videre av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om arbeider var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte, samt "Nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,34 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.9.19, og overtatt av kjøper den 9.12.19.

Kjøper har etter overtakelsen av boligen oppdaget og avdekket en rekke feil ved det elektriske anlegget, som ifølge kjøper kunne spores tilbake til ufagmessig utførelse i selgers eiertid. Kjøper oppdaget også at det ikke var varmekabler i inngangspartiet, og at det kun var varmekabler på 2/3 av kjøkkenet.

Den 27.8.20 gjennomførte elektrikerfirma S. kontroll av el-anlegget, og avdekket en rekke avvik. Det ble avdekket 6 avvik vurdert til TG 1 (mindre eller moderate avvik) og 23 avvik vurdert til TG 2 (vesentlige avvik). Fra rapporten hitsettes:

Den elektriske installasjonen i boligen bærer preg av ufagmessig utførelse. Det anbefales på det sterkeste å sjekke opp i dokumentasjon, hør gjerne med forrige eier. Til dømes er dokumentasjon for skjult varme (varmekabler) svært viktig. Kontrollen er basert på stikkprøver, det tas forhold om at det kan være flere skjulte avvik. Blandt tyder det på at koblinger og ledninger er skjult bak vegger, som stikkprøver viser tegn på.

Kjøper tok kontakt med selger, som opplyste følgende i e-post:

Vi brukte gamle naboen vår (..) til det vi trengte til elektriske ting i huset. Han er elektriker. En del av varmekablene mener jeg lå fra gammelt av, mens kontakter, sjekk og nye termostater ble satt inn av han. Spotter ble også sjekket av ham. Mer husker jeg dessverre ikke. Det står vel i selverklæringen ved salget også mener jeg.

Kjøper tok deretter kontakt med naboen, som opplyste følgende i e-post av 16.9.20:

Har vært å utbedret/skiftet div. el. brytere/stikk/lys/termostater noe som ikke trenger dokumentasjon på.

Den 21.9.20 reklamerte kjøper til selskapet over feil ved el-anlegget, og oversendte rapporten fra elektrikerfirma S.

Kjøper innhentet en rapport fra el-takstmann H. av 26.11.20:

Registrerte forskriftstridige feil og mangler er i trad med rapport fra S. Elektro AS. I tillegg til forannevnte rapport ble det registrert flere steder hvor hull i veggplater for innfelte stikkontakter og lysbrytere ikke

passet med tilhørende boks i veggen (3 steder i u. etasjen, 7 steder i 1. etasje og 2 steder i 2. etasje), se foto. Denne montering er forskriftstridig.

I forbindelse med utbedring av nevnte forhold vedrørende feil montering av stikkontakter og lysbrytere i vegg har takstmann L. vurdert utbedringsmåte og kostnad for de bygningsmessige arbeider. Det er regnet med utskifting av veggplater med feil plassert hull (12 steder) og montering av ny plate, inkl. nødvendig maler arbeid. Videre er det vurdert kostnad med åpning av vegg og himling i kjøkken, leilighet, 1. etasje. Dette for å kunne utbedre forskriftstridig opplegg på det elektriske anlegget, se foto.

Opplegget/installasjonen i boligen fremstår som ny fra oppussingsarbeidet i 2012-2015. Ved kontroll/demontering i installasjonen ble det registrert at store deler av den opprinnelige installasjonen er blitt endret/omlagt på en måte som ikke er forskriftmessig. Selve installasjonen i boligen er dermed ikke ny.

Omlegging av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussingen i 2012-2015 er utført av ikke faglært personell.

Registrerte forskriftstridige feil og mangler tilsier at hele installasjonen må kontrolleres.

El-takstmann H. estimerte utbedringskostnader til kr 270 000, hvorav kr 140 000 var elektriske arbeider og kr 130 000 var bygningsmessige arbeider.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har ikke kjennskap til at det skal være utført arbeider av ufaglærte på el-anlegget. Selger har samvittighetsfullt opplyst om hvem som har gjort arbeider på el-anlegget i sin eiertid.

For det tilfelle at nabo (...) ikke skal inneha de nødvendige kunnskaper og kvalifikasjoner til det arbeidet han har utført, er dette forhold selger ikke kjente til. Vi kan heller ikke se at de måtte kjent til en slik omstendighet.

Kjøper har fremlagt forklaringer fra firmaene som selger oppga i egenerklæringsskjemaet. I e-post av 24.1.22 oppga LF. at de var i boligen for ca. 10 år siden og gjorde en omlegging av inntakskabelen, og det ble fremlagt en samsvarserklæring for dette arbeidet. R. Elektro opplyste i e-post av 24.1.22 at de ikke kunne finne noe på den aktuelle adressen. L. oppga at de var en strømleverandør.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at det var tilbakeholdt opplysninger om ufagmessig arbeid ved det elektriske anlegget, at det ble gitt uriktige opplysninger om varmekabler i gulv, og at det uansett foreligger en vesentlig mangel ved boligen. Kjøper bemerket at utbedringskostnadene utgjorde 4,25 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 270 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl § 4-19, jf. 4-9. Selskapet har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med ufaglærte arbeider på el-anlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent vedrørende varmekabler, jf. avhl. § 4-19, og viste til at det ble reklamert først over ett år etter overtakelsen. Sekretariatet fant videre under tvil at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt fra selgers side knyttet til avvik eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet var videre av den oppfatning at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. sett hen til at det ble gitt risikopplysninger om avvik ved el-anlegget i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forhold ved det elektriske anlegget. Kjøper har anført at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte uten at det er opplyst om dette, samt at det er gitt uriktige opplysninger om at boligen har varmekabler i alle flislagte gulv.

Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over at det ikke er varmekabler i alle flislagte gulv, jf. avhl. § 4-19, og nemnda er enig i dette. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet kom også til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering siteres:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre kr 270 000, dvs. 4,25 % av boligens kjøpesum. Kostnadene er i det nedre sjiktet sett i forhold til den veiledende terskelen oppstilt av Høyesterett. Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, men kan i dette tilfellet ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket.

Det er her tale om en bolig fra 1963, men som var opplyst å være betydelig modernisert i 2012-2015. I tilstandsrapporten var det flere steder opplyst at det var observert avvik i det elektriske anlegget som tilsa kontroll av anlegget. Videre var det opplyst om manglende samsvarserklæring på anlegget. I lys av dette måtte kjøper være forberedt på at det var avvik ved anlegget.

Nemndspraksis har i slike tilfeller lagt til grunn at det i utgangspunktet er kjøpers risiko dersom avvikene viser seg å være mer omfattende enn først antatt.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Saken gjelder en bolig fra 1963, men som var opplyst å være betydelig modernisert i 2012-2015. I tilstandsrapporten opplyste takstmannen at det var observert avvik ved det elektriske anlegget som tilsa kontroll av anlegget. Takstmannen påpekte også to avvik på henholdsvis bad og kjøkken i sokkeletasje. Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av godkjent elektroinstallatør, og opplyste i kommentarfeltet:

"Firma L./R. Elektro/L.F./Naboen (firma)"

Selger krysset videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte, samt "Nei" på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke avvik ved det elektriske anlegget. S. Elektro uttalte i sin rapport at den elektriske installasjonen i boligen bærer preg av ufagmessig utførelse. I rapporten fra el-takstmann H. legges til grunn at "omlegging av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussingen i 2012-2015 er utført av ikke faglært personell".

Selger har bestridt kjennskap til at det skal være utført arbeider av ufaglærte på el-anlegget. Selger har opplyst at nabo (..), som var elektriker, hadde utført el-arbeid i boligen. Dette var også opplyst om i egenerklæringen. Naboen har i e-post til kjøper opplyst å ha utbedret/skiftet diverse brytere/stikk/lys/termostater.

Saksbehandlingen hos Finansklagenemnda er skriftlig og baserer seg utelukkende på den dokumentasjonen som er fremlagt og oversendt av partene. Dette skaper en del utfordringer i så måte, og av denne grunn har nemnda lagt en relativt streng norm til grunn for vurderingen av kunnskapskravet. Sekretariatet bemerker at nemndspraksis har forutsatt at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i faktum for å kunne

legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2014-304 og FinKN 2017-773. Bevisbyrden faller således på kjøper.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, særlig sett hen til uttalelsene fra de fagkyndige i saken. Slik saken er opplyst for oss, finner vi det likevel ikke sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Det er heller ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Det foreligger dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette, selv om nemnda for sin vurdering av saken ikke har funnet det nødvendig å ta endelig stilling til om det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte. I likhet med sekretariatet har nemnda funnet vurderingen av mangelsspørsmålet krevende, og nemnda bemerker at det er sannsynlig at spørsmålet ville blitt bedre opplyst ved umiddelbar bevisførsel.

I klagen til nemnda har kjøper vedlagt uttalelse fra to av firmaene som selger har opplyst skal ha utført arbeider på det elektriske anlegget. Ett av firmaene har bekreftet at de har gjort arbeider på det elektriske anlegget i boligen, mens det andre firmaet benekter at de har gjort slikt arbeid i boligen. Ett tredje firma er opplyst å være en strømlleverandør. Hva gjelder naboen, som det ved salget var opplyst også hadde gjort arbeider på det elektriske anlegget, så har han bekreftet at han har *"vært å utbedret/skiftet div. el. brytere/stikk/lys/termostater noe som ikke trenger dokumentasjon på"*. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at det er gjort arbeider på det elektriske anlegget av i alle fall naboen og ett navngitt firma som begge er faglærte. Kjøper har presisert at arbeidene som er gjort av det navngitte firmaet ikke er omfattet av mangelskravet. Det er uforklart hvorfor selger ved salget har opplyst at to andre firma har gjort arbeider på det elektriske anlegget når firmaene selv benekter dette. Nemnda er enig med kjøper i at de fremlagte rapportene om tilstanden på det elektriske anlegget, kan tale for at det er gjort arbeid av ufaglærte på det elektriske anlegget. Samtidig finner nemnda det sannsynliggjort at faglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget, og det må legges til grunn at også faglærte kan gjøre et mangelfullt arbeid eller feil.

Selv om det eventuelt legges til grunn at det er gjort arbeid av ufaglærte på det elektriske anlegget, har nemnda kommet til at det ikke kan legges til grunn at den uriktige eller ufullstendige opplysningen kan ha virket inn på avtalen. Det vises til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var opplyst at *"det er observert avvik i det elektriske anlegget som tilsier at det anbefales kontroll av anlegg"*. Videre var det presisert at det ikke er fremlagt samsvarserklæring, slik det er krav om for alle arbeider utført etter 1.1.99. Det var ved salget følgelig gitt klare risikopplysninger om tilstanden til boligens elektriske anlegg, og nemnda har i lys av dette kommet til at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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