

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-29

10.1.2022

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Vestvågøy kommune oppført i 1963, med tilbygg fra 1998, ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill., og overtatt av kjøper den 5.12.18. Det ble opplyst ved salget at det var en eldre bolig med vedlikeholdsbehov. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold i boligen, herunder feil ved det elektriske anlegget og manglende godkjenning av tilbygget. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at forholdene var ukjent for selger, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om enkelte av avvikene, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 262 500, krav om advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg og ulovlig oppført tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har også anført at øvrige forhold ved boligen utgjør mangler, men disse har ikke blitt dokumentert.

Boligen er en enebolig i Vestvågøy kommune oppført i 1963. Boligen har et tilbygg fra 1998 med entre, bad og wc.

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

STANDARD

Boligen har normal bostandard, med behov for en del vedlikehold iflg takstmann.

(...)

Kjøkkenet har trehvit innredning med slette fronter. Det er over og underskap, skuffeseksjoner og benker. Flisplater over benk. Lys i tak og under overskap. Avtrekksvifte montert over komfyr, det mangler deksel på avtrekksvifte. Dobbel oppvaskkum. Ingen hvitevarer medfølger.

(...)

Automatsikringer i skap i 1.etg. Skrusikringer i åpent skap på loft. (..)

(...)

BYGGEMÅTE

Takstmann opplyser at dette er en eldre enebolig med vedlikeholdsbehov.

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det ble opplyst i verditaksten at det måtte påregnes kostnader til modernisering og vedlikehold. Videre ble det opplyst om normal standard og noe vedlikeholdsetterslep, at det var en eldre bolig med vedlikeholdsbehov, og at det må påregnes kostnader for vedlikehold, gjenstående arbeider, slitasje og modernisering av overflater.

Det hitsettes videre fra punktet "*Kjøkkeninnredning*":

Kjøkkeninnredning med slette fronter av nyere dato. Underskap med skap og skuffer. Overskap. Løs benkeplate kjøkken Mangler deksel på avtrekksvifte Dobbel oppvaskkum

Fra verditakstens punkt om "*Elkraft, generelt*" hitsettes:

Hovedsaklig åpent el.anlegg, noe skjult. Automatsikringer i skap 1. etasjen og skrusikringer i åpent skap på loft. El. anlegg er kun visuelt besiktet. Taksmann har ikke målt anlegget og kontrollert jordfeil etc. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av autorisert elektriker.

Under "*Lys, generelt*" var det opplyst om "*Normalt utstyrt med stikkontakter og lyspunkter*".

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2010.

Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningen, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 650 000 ved kjøpekontrakt datert 21.11.18, og overtatt av kjøper den 5.12.18. I overtakelsesprotokollen fremgikk det blant annet at kjøper krevde tilbakeholdt kr 3 500 på grunn av manglende rengjøring og røykvarslere.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen avdekket en rekke feil i boligen, og det ble sendt reklamasjon. I e-post av 25.11.20 ble det også reklamert over ikke godkjent tilbygg.

Kjøper har fremlagt en uttalelse av 20.11.20 fra tidligere eier av boligen:

Jeg kjøpte huset i 1997. Spottene som var i stua når jeg bodde der var kun noen i gardin kassa men de var aldri tilkoblet. Å (selger) viste om de feilene som var der. Han bodde lamme meg fra 2006. Vi giftet oss i 2007 og jeg flyttet ut i 2009. Å som jeg så på det vedlegget så er jeg rystet hva feil som er der. Hadde aldri problemer med noe som helst av det elektriske når jeg bodde der. Før (selger) kom inni bildet så var alt i orden. Der kjøkkenet er nå var ett soverom og jeg fikk hjelp av en elektriker med strømmen der. Han er desverre gått bort for 3 år siden. Så alt var i orden. Synd jeg ikke har papirene nå. De kom bort i all den flyttinga mi..

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har ikke utført arbeider på det elektriske i sin eiertid, og er ukjent med feil på dette. Selger har opplevd at sikringene kan gå dersom mange apparater brukes, men har ansett anlegget å være i den stand som forventet i en bolig fra -63. Det er ikke reklamert til tidligere salgsledd.

(...)

Som nevnt har selger tidligere bebodd huset, før han kjøpte det ved tvangssalg i 2010. Før salget bodde selger i boligen med daværende samboer. Det understrekes at selger først tok over ansvaret for huset i 2010. Det at tidligere selger har fått varsler fra Lofotkraft er ikke noe selger er kjent med. Dette er heller ikke noe selger burde ha vært kjent med. Selgers tidligere samboer holdt nettopp slik informasjon skjult fra selger.

Som tidligere opplyst til klager er kjøkkenet etablert før selgers eiertid. Tilsvarende gjelder tilbygget. Selger forklarer: *Alt som har med tilbygget å gjøre har eg ikke kjennskap til, eller mus. Mener tilbygget ble satt opp på 90 tallet, eg kjøpt i 2010, kjøkkenet tror eg ble ordnet i 2007/8.*

(...)

Videre har selger gjort en ting på det elektriske anlegget selv. Dette viste han frem til kjøperne på visning og forklarte de at dette hadde han gjort selv. Det selger har gjort er å feste belysning over kjøkkenbenken. Det vises videre til at en slik festing av lys ofte faller innenfor det man kan gjøre av elektrisk tilkobling uten å være fagkyndig. Eksempelvis selger IKEA integrert kjøkkenbelysning man kan montere selv.

(...)

Videre er ikke selger kjent med de reklamerte forholdene.

Kjøper har lagt frem "*Påminning om retting av feil*" fra L. av 7.7.16, og et pålegg om retting av feil datert 17.7.07. Det ble også lagt frem en tilsynsrapport fra L. av 29.8.19 hvor det ble bemerket 30 avvik som måtte rettes av installatør.

Kjøper har videre lagt frem et prisestimat på ny elektronisk installasjon i boligen på kr 262 500 inkl. mva. fra L. Elektro datert 14.12.18.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt mangelfulle opplysninger om det elektriske anlegget som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte videre at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det var avdekket at tilbygget ikke var godkjent for varig opphold. Eiendommen var også i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 262 500, med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper krevde i tillegg erstatning for kostnader til advokat.

Selskapet har anført at det ikke foreligger brudd på selgers opplysningsplikt knyttet til det elektriske anlegget. I alle tilfeller var ikke innvirkningskriteriet oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det var ikke dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det var heller ikke sannsynliggjort et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at øvrige påberopte mangler ikke var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda slutter seg fullt ut til dette og kan tiltre sekretariatets avsluttende oppsummering:

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det er sannsynliggjort et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at store deler av

boligen var fra oppføringsåret 1963 og at det ble opplyst i verditaksten at det ikke var foretatt en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Videre har vi vektlagt at det ble gjort et betydelig fradrag i den tekniske verdien tilsvarende 45 % av normale byggekostnader, samt opplyst at det var en eldre bolig hvor det var påregnelig med kostnader til vedlikehold. Sekretariatet påpeker også at det fremlagte prisestimatet med overskriften "Prisestimat på ny elektrisk installasjon på ny elektrisk installasjon" i liten grad spesifiserer hvilke kostnader som refererer seg til de ulike avvikene som er avdekket. Vi bemerker også at det ikke er fremlagt dokumentasjon knyttet til øvrige påberopte avvik for sekretariatet, heller ikke for det anførte avviket knyttet til ulovlig oppført tilbygg.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet opplysningssvikt om det elektriske anlegget, har nemnda funnet vurderingen noe mer krevende.

Nemnda er enig med sekretariatet i at enklere elektriske arbeider på kjøkkenet i utgangspunktet kan utføres av en ufaglært uten at dette nødvendigvis utløser en opplysningsplikt om forholdet. Det synes imidlertid i denne saken også å være feil ved det elektriske anlegget som må relateres til arbeider som en faglært normalt bør utføre. Dette gjelder bl.a. avvik nr. 13 og 15 om manglende jordforbindelse i inspeksjonsrapporten. Nemnda mener opplysningene i salgsoppgaven om når kjøkkenet ble oppført tilsier at arbeidene må ha skjedd i selgers eiertid. Tilsvarende mener nemnda må gjelde for avvik nr. 12 om spottene i stuen. Når det gjelder spørsmålet om lav dimensjonering/kapasitet, er nemnda imidlertid enig med sekretariatet i at kjøpers krav i for liten grad er underbygget.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om i alle fall tre avvik ved det elektriske anlegget er tilstrekkelig til at innvirkningsvilkåret i §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt. Generelt vil feil som innebærer en sikkerhetsmessig risiko bedømmes som kjøpsmotiverende. Nemnda har under tvil kommet til at så også er tilfellet i denne saken, og finner at det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om arbeider utført ved det elektriske anlegget.

I L. Elektro's inspeksjonsrapport er det ikke angitt nærmere hvor mye den enkelte feil koster å utbedre. Det må naturligvis tas høyde for at prisestimatet på kr 262 500 innebærer at kjøper får et helt nytt elektrisk anlegg i boligen. Som sekretariatet har påpekt er ikke saken spesielt godt opplyst, men dette må også selgersiden bære en del av ansvaret for. Det kan ikke forventes at kjøper har tilgang til dokumenter som viser hva som har skjedd med det elektriske anlegget i selgers eiertid. Nemnda har kommet til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 kan fastsettes helt skønsmessig til kr 35 000. Rente er krevd og tilkjennes også.

Både i klage og nemndsansmodning er det krevd dekket utgifter til advokat. Slike kostnader kan i utgangspunktet tenkes dekket innenfor kontrollansvaret etter avhl. § 4-14. I dette tilfellet oppfatter imidlertid nemnda at kjøper har boligkjøperforsikring. Krav om erstatning forutsetter at det har oppstått et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd. Nemnda oppfatter at kjøper har dekning også for advokatutgifter under boligkjøperforsikringen, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Nemnda viser på dette punktet til Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20. Nemnda finner derfor ikke å tilkjenne erstatning i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).