

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-385

2.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – arbeider utført i selgers eiertid – opplyst om egeninnsats/vennetjeneste – manglende dokumentasjon – avhl. § 3-7.

En leilighet i Bergen oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. samt andel fellesgjeld kr 631 210, og overtatt av kjøper den 18.7.16. Ved salget opplyste selger at han var elektrikerlærling, og at han sammen med vernetjeneste fra en faglært elektriker hadde utført nærmere angitte el-arbeider i leiligheten. Leiligheten ble videresolgt av kjøper i 2021, og før overtakelsen av ny eier oppdaget el-tilsynet feil ved el-anlegget, herunder bl.a. manglende dokumentasjon for utførte arbeider. Kontrolløren uttalte bl.a. at *"Selger skriver jo svart på hvitt at han har brutt loven i egenerklæringen"*. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Det ble bl.a. vist til at selger hadde utført mer omfattende el-arbeider enn hva det ble opplyst om, og at det ikke ble opplyst at arbeidene var ulovlige. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde opplyst om alle arbeider som var utført ved egeninnsats og vernetjeneste. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og/eller erstatning totalt kr 150 000 for utbedringskostnader, tidsbruk og psykisk belastning.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet i Bergen oppført i 1967.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en *"flott andelsleilighet"*.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Leiligheten er blitt oppgradert de senere år og fremstår med god standard på overflater og innredninger.

(...)

ELEKTRISKE ANLEGG – AKSJE/ANDELSLEILIGHET

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap er lokalisert i felles gang og inneholder jordfeilautomater. Hovedsikring på 40A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A, samt 4 kurser på 10A. Ingen kjente pålegg fra stedlig el-tilsyn. Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget. Eier opplyser at diverse elektrisk arbeid er utført i egenregi. Eier er elektrikerlærling.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen den 27.1.12, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om utførte arbeider på bad/våtrom hadde selger krysset av *"Ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/vennetjeneste"*. Selger opplyste bl.a.:

Vennetjeneste av elektriker og egeninnsats på det elektriske. Varmekabler i gulv, nye spotter, stikkontakt over vask og stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. el-anlegget hadde selger krysset av hhv. *"Ja"* og *"Ja – kun av faglærte"*, og opplyst om installasjon av nye avtrekksvifter og varmevekslere. På spørsmål om det kunne være andre forhold ved eiendommen som det kunne være relevant å vite om hadde selger forklart: *"Vennetjeneste av elektriker og egeninnsats: Nye spotter i gang og lagt ut strøm på altan"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. samt andel fellesgjeld kr 631 210 ved kjøpekontrakt signert hhv. 30.6.16 og 1.7.16, og overtatt av kjøper den 18.7.16.

Kjøper videresolgte boligen den 26.5.21 med overtakelse satt til den 15.7.21.

I forbindelse med en kontroll av Det lokale el-tilsynet den 22.6.21 ble det følgende feil/mangler avdekket:

1 Stue

Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21

Det var en blanding av jordet og ujordet stikkontakter i samme rom

2 Terrasse

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Stikkontakter manglet jordforbindelse

3 Terrasse

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

Gjelder kabel/installasjon i tak

4 Dokumentasjon

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13

Leilighet er rehabilitert i nyere tid. Tilfredsstillende dokumentasjon manglet, jf. § fel § 10, 12 og 13. Eier kunne ikke fremlegge samsvarserklæring og rapport etter sluttkontroll, utstedt av elektroinstallatør. (..)

Kjøper har forklart at han viste kontrolløren egenerklæringsskjemaet, hvorpå kontrolløren sa at: *"Selger skriver jo svart på hvitt at han har brutt loven i egenerklæringen"*. Kjøper mottok deretter et forhåndsvarsel om mulig vedtak om utbedring med rettingsfrist satt til 20.9.21.

Det ble lagt frem et pristilbud fra firma B. AS for utbedringer av de påviste feilene, samt to fakturaer fra desember 2021 til kjøper. I pristilbudet sto det bl.a.:

Ihht punkt nr 4 i (...) rapport mangler anlegget dokumentasjon etter rehabilitering i nyere tid. Utbedring av dette punktet innebærer at hele eller store deler av det elektriske anlegget må installeres på nytt.

Kjøper har forklart at han ikke hadde påbegynt utbedring av manglene ettersom boligen var overdratt til ny eier. Ifølge kjøper har ny eier innhentet pris på utbedring og anslått kostnadene til inntil kr 100 000.

Kjøper har presisert at reklamasjonen gjaldt to forhold:

1. At selger ikke har opplyst om omfattende arbeid på det elektriske anlegget, utover badet.

2. At opplysningene som er gitt om det elektriske anlegget på badet er mangelfulle, fordi det ikke er opplyst om at arbeidet er ulovlig.

Kjøper forklarte bl.a. at:

Overordnet omhandler finansforetakets svar kun forholdene ved det elektriske anlegget på badet, jf. Egenerklæringsskjemaet pkt. 1.1, men omfanget av mangelen gjelder alle rom i leiligheten, og er dermed langt større. Dette fremstår tydelig av dokumentasjon fra (FIRMA B. AS), som er hentet inn under deres arbeid på det elektriske anlegget høsten 2021 (se vedlegg Dokumentasjon fra FIRMA B. AS), i tillegg til (..) rapporten (...)

I (FIRMA B. AS) dokumentasjon beskrives det at så godt som hele det elektriske anlegget er oppdatert, og anlegget er datert med NEK400: 2014, altså er det gjennomført i den perioden selger eide leiligheten (2012-2016), og dermed av eller i regi av selger (...)

Saken har ført til en betydelig kostnad for meg. Så langt beløper kostnadene for utbedring av manglene seg til 70 234 kroner, ref. dokumentasjon og fakturaer fra (FIRMA B. AS). Dette inkluderer ikke utbedring av varmekablene på badet, som alene er et omfattende arbeid (...)

Da jeg selv har håndtert denne saken, uten juridisk hjelp, har saken ført til omfattende tidsbruk fra min side, og dette omfatter så langt minimum 60 arbeidstimer. Kostnaden ved disse timene er 15 000 kroner, basert på min timelønn på 250 kroner (kan dokumenteres ved arbeidskontrakt). Dette ville vært unngått dersom selger hadde opptrådt ærlig og redelig da mangelen ble kjent for meg (...)

Bindende avtale om salg av (boligen) fant sted 26.05.2021, altså før forholdene ved det elektriske anlegget ble oppdaget. Når overtagelse ble gjennomført 15.07.2021, informerte jeg kjøper om det som ble avdekket under (..) tilsyn, og vi gjorde en avtale om det økonomiske rundt denne mangelen. Dette var ikke snakk om et prisavslag, og reflekteres derfor ikke i salgsprisen på 3 350 000. Utover dette er det en separat sak mellom meg og kjøper (2021) (...)

Selskapet har oversendt selgers forklaring av 26.6.21:

Vi ble veldig overrasket over reklamasjonen da vi mener at kjøper har fått all informasjon fra oss angående oppussing av leiligheten. Kjøper skriver at det er liten tvil om at vi som selgere har brutt opplysningsplikten ved å ikke dokumenterer arbeid på elektrisk anlegg, samt han mener at vi burde visst om feilene da selger var lærling. Dette er vi uenig i. Kjøper har fått all informasjon om forholdene før budaksept. Vi opplyste i egenerklæringsskjemaet om hvilke arbeid som ble gjort av ulike firmaer som en da fikk dokumentasjon med, og vi har vært ærlig om alt arbeid som ble gjort i egeninnsats og vennedugnad. Vi mener at en kan ikke forvente dokumentasjon fra et firma når det er blitt opplyst om at det er blitt utført på egeninnsats og vennetjeneste. Det vil si at det ikke er et firma som har utført det arbeidet og dermed ikke finnes dokumentasjon på utført arbeid. Vi opplyste om all egeninnsats og mener at det tilsier at en ikke kan legge grunn til at arbeidet er utført av samme kvalitet som hvis det hadde blitt utført av en fagperson via et firma.

Vår mening er at (kjøper) har hatt og fått all informasjon angående arbeid på leiligheten. I prospektet som kjøper har hatt tilgjengelig står det skrevet i vedlegget tilstandsrapport bolig under punktet elektrisk anlegg-Aksje/andelsleilighet at det anbefales å bruke fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av det elektriske anlegget. Kjøper anklager selger for å ha visst om feilene og ikke opplyst om de. Disse anklagene stemmer ikke. Vi har ikke visst om noen av feilene før vi nå ble opplyst om det. Det at selger var på den tiden elektriker lærling er ingen garanti da det vil si at en er student og i en læringsprosess, en kan ikke forvente at en lærling har samme kompetanse som en ferdig utlært fagperson.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om omfanget av utførte el-arbeider, og om at el-anlegget var ulovlig og uten tilfredsstillende dokumentasjon. Som elektrikerlærling måtte selger ha kjent til feilene ved arbeidene og kravet til dokumentasjon. Videre var feilene alvorlige, og det var hevet over tvil at disse måtte tilskrives selger. Kjøper viste til sammenligning til LF-2020-22166, men anførte at denne saken var mer alvorlig enn saken dommen gjaldt.

Kjøper har krevd totalt kr 150 000 i prisavslag og/eller erstatning, jf. hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at forholdene ikke utgjorde avtalemessige avvik, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1, samt at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til opplysningene som ble gitt, samt til selgers forklaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at selger hadde utført el-arbeider utover det opplyste, og bemerket at det ikke kunne forventes dokumentasjon på arbeidene når det ble opplyst om egeninnsats og vennetjeneste. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet arbeid utført av ufaglærte på det elektriske anlegget, samt at det mangler dokumentasjon på arbeidene.

Det var i egenerklæringsskjemaet punkt 1.3 og 1.9 opplyst at det var utført arbeid på det elektriske anlegget på badet ved egeninnsats og vennetjeneste, samt på spotter i gangen og ved legging av strøm til altanen. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Vi er enige i utgangspunktet selskapet har fremholdt; opplyses det at arbeider er utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, aksepterer kjøperen risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2014-290, FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. I og med at det ble opplyst at arbeidene var gjort ved vennetjeneste og ved egeninnsats, kunne kjøper ikke forvente at det forelå samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidene. Motsetningsvis ble det i anførte FinKN 2018-244 og LF-2020-22166 opplyst at el-arbeidene var utført av navngitte firma, og da kunne kjøperne gå ut ifra at samsvarserklæring og dokumentasjon forelå. Vi er for øvrig ikke kjent med at kjøper før salget ble forevist merkingen NEK 400:2014 i sikringsskapet, eller at det ellers ble gitt muntlige opplysninger om at anlegget var forskriftsmessig. Som kjøper har du bevisbyrden for dette.

Opplysningene om ufaglært egeninnsats og vennetjeneste innebærer samtidig ikke at selgeren fritas fra plikten til å opplyse om konkrete feil ved utførelsen, og selgeren må utdype det nærmere omfanget av ufaglærte el-arbeider, jf. FinKN 2020-389.

Det ble opplyst om ufaglærte el-arbeider på altanen, men ikke om utførte el-arbeider i stuen. I stuen er det påvist en blanding av jordede og ujordede stikkontakter. Om selger utførte el-arbeider i stuen fremstår noe uklart. Vi finner det mest nærliggende å forstå selgers uttalelse om at han hadde vært ærlig på hva som var gjort av egeninnsats som at han hadde opplyst om alt av egeninnsats i egenerklæringsskjemaet. Samtidig burde selskapet gitt en tydeligere tilbakemelding på sekretariatets spørsmål om hvilke elektriske arbeider selger fikk utført. Det påhviler imidlertid kjøperen å sannsynliggjøre at selgeren har gjort ufaglærte arbeider, og vi minner om at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og følgelig lite egnet til å foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2022-30, FinKN 2021-740 og FinKN 2021-301.

Hva det gjelder feilene på altanen vil sekretariatet påpeke at det er uklart når selger ble elektrikerlærling, og når selger eventuelt fikk fagbrev som elektriker. Vi oppfatter riktignok at jordfeil og manglende innfesting av kabler kan være farlig, men vi er likevel i tvil om feilene er så grunnleggende at en elektrikerlærling ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om dem. Vi ser ikke bort ifra at en uttalelse fra en elektriker kan bidra til å belyse sistnevnte. Verken sekretariatet eller Finansklagenemnda har elektrofaglig kompetanse, og på bakgrunn av sakens dokumenter har vi ikke funnet at selgers manglende kunnskap om feilene var ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har anført at LF-2020-22166 gir veiledning for vår sak, men nemnda er ikke enig i det. Det vises til at det i nevnte lagmannsrettsdom var gitt opplysninger ved salget om at arbeider på det elektriske anlegget var gjort av et navngitt firma, noe som ikke er tilfelle i vår sak.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).