

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-475

25.5.2022

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Jordfeil ved el-anlegg – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Nordre Follo kommune ble solgt "som den er" for kr 5 750 000 ved kjøpekontrakt datert 18.6.20. Ved salget ble det opplyst at store deler av det elektriske anlegget ble byttet i 2018 av selger som var faglært elektriker. Etter overtakelsen fikk kjøper støt ved bruk av jacuzzi på grunn av at det ikke var tilfredsstillende hovedjord i anlegget. Kjøper anførte at selger hadde utført uforkriftsmessige arbeider ved boligens elektriske anlegg, og at det var tilbakeholdt opplysninger om mangelfull utførelse. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde opplevd jordfeil, og at de ikke var kjent med at det forelå jordingsproblem på anlegget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 14 578.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av jordfeil på el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 1960.

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

- Byttet store deler av det elektriske anlegget 2018

Store deler av det elektriske anlegget er byttet, nytt sikringsskap med Eaton jordfeilautomater på alle kurser og smarthusstyring fra Eaton/Xcomfort og Elko pluss option bryterrammer i frostat glass. Lys, varme, solskjerming med mer kan styres fra egen app eller ipad integrert i vegg.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### **Elkraft, generelt**

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer i trapperom/gang i 1. etasje. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Eldre inntakssikringer i ved trapp i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Løs veggmontert kobling for varmtvannsbereder.

Eier opplyser at han er faglært elektriker og at el-arbeider i forbindelse med oppussing de senere år er utført som egeninnsats. Det foreligger derfor ikke samsvarserklæringer på arbeidene. Eier opplyser om at det var kontroll fra det lokale eltilsyn i 2017 (uten merknader), men at dokumentasjon ikke foreligger.

EL-anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og det settes ikke tilstandsgrad på anlegget. Det er likevel gjort visuell inspeksjon av sikringsskap samt visuell inspeksjon (ingen demontering) av noen tilfeldige stikkontakter og koblingspunkter.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2016. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget, og oppga at arbeidene var utført av selger,

som var elektriker. Selger svarte "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og på om det var utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 750 000 ved kjøpekontrakt datert 18.6.20, og overtatt av kjøper den 1.7.20.

Kort tid etter overtakelsen fikk kjøper støt ved bruk av jacuzzi. Kjøper kontaktet L. Elektro AS til å feilsøke på jordfeil mellom vannet i jacuzzi og bakken. Det viste seg at det ikke var tilfredsstillende hovedjord i anlegget. Det ble fremlagt faktura for arbeidet på kr 14 578.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring, og fra denne hitsettes:

Jording: vi hadde offentlig elk kontroll for et par år siden men finner ikke papirer på dette. Kontrollen var uten merknader. Vet ikke om det er noe register for sånt. Jording er sikkert ikke utbedret siden 1960, og jeg vet ikke hva slags krav som gjaldt da. Tidligere eier har jo byttet drenering for noen år siden, men vi har ingen opplysninger om at det ble lagt ut jording i det momentet.

Vi har ikke opplevd noen jordfeil på boblebad, heller ikke hatt problemer med at jordfeilbryter har slått ut, som det bør gjøre om de målingene stemmer. Boblebadet er jo ikke mange år gammelt så de kan jo høre med PolarBad om det er noen garanti eventuelt service.

Selger har videre fremlagt dokumentasjon fra el-kontroll fra 2017.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. På bakgrunn av de påviste avvikene, har selger tilbakeholdt opplysninger om den reelle situasjonen vedrørende forskriftsmessige avvik ved boligens elektriske anlegg.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 14 578.

**Selskapet** har anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke opplevd at jordfeilbrytere har løst ut, og var ikke kjent med at det forelå jordingsproblem på anlegget.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, forelå det etter sekretariatets syn ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til jordingsfeil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og i begrunnelsen vist til følgende:

Det er anført at de avdekkede feilene ved el-anlegget utgjør et brudd på selgers opplysningsplikt. Dette er imidlertid imøtegått av selger, som har opplyst at de ikke var kjent med at det forelå jordfeil.

Basert på den dokumentasjonen som foreligger i saken kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til jordingsfeil ved det elektriske anlegget. Ved vurderingen er det vektlagt at selger forklarer at de ikke har opplevd at jordfeilbryteren har løst ut i sin eiertid, og at det kan være vanskelig å avdekke jordfeil uten avansert utstyr.

Selger opplyste i salgsdokumentasjonen at han er utdannet elektriker og at arbeider i forbindelse med oppussing de senere år var utført som egeninnsats. Sekretariatet kan ikke se at feilen knytter seg til dette arbeidet, og at selger var kjent med konkrete feil ved utførelsen. Videre ble det opplyst at el-anlegget var kontrollert og godkjent ved el-tilsyn i 2017.

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

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan tiltre sekretariatets begrunnelse. Utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken kan det ikke ses å foreligge tilstrekkelig holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om den aktuelle jordfeilen. Nemnda bemerker at det dessuten har formodningen mot seg at selger skulle holde tilbake opplysninger om et slikt forhold, gitt den sikkerhetsmessige risikoen knyttet til dette, og feilens relativt begrensede økonomiske omfang.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).*