

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-607

5.7.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil og ufaglært arbeid ved el-anlegg – selgers utbedringsrett – "urimeleg ulempe"? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-10, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Narvik, opprinnelig oppført i 1961 og ombygd i 2006, ble solgt "som den er" for kr 4,79 mill., og overtatt av kjøper den 6.11.20. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og på spørsmål om utførte el-kontroller. Selger opplyste at et navngitt elektrikerfirma hadde utført arbeider i perioden 2005 til 2015, og på spørsmål om kjennskap til utførte el-arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte hadde selger krysset av "ja" og skrevet "*Nytt Sikringskap med Automatsikringer 1 og 2 etg Utført av familiemedlem som er autorisert elektriker*". Det var krysset av for at det forelå samsvarserklæring på hele el-anlegget. I forbindelse med en kontroll av el-anlegget den 7.9.21 ble det avdekket flere feil ved el-anlegget, og avvikene var av slikt omfang at kjøper ble bedt om å tilkalle et elektrikerfirma for nærmere gjennomgang. Kjøper orienterte selskapet om avvikene på telefon i september 2021. Et elektrikerfirma gjennomførte deretter el-kontroll i perioden 15.10.21 til 4.11.21, og fant avvik som de vurderte som så alvorlige at de måtte utbedres umiddelbart. Utbedringsarbeidene ble igangsatt den 5.11.21. Det ble sendt en skriftlig reklamasjon til selskapet den 11.11.21 hvor kjøper bl.a. orienterte om at arbeidene ville ferdigstilles neste dag. Selskapet oversendte reklamasjonsbrevet til selger den 12.11.21, og i svarbrevet fra selger samme dag påberopte selger seg utbedringsretten. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, samt at selgers utbedringsrett var krenket. Kjøper fastholdt at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, at det var nødvendig å utbedre feilene umiddelbart, og at kjøper uansett ikke var avskåret fra å kreve erstatning. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at selgers utbedringsrett ikke var krenket. Kjøper ble dermed gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnadene på kr 88 961 og for advokatkostnader på kr 56 906, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Narvik kommune, opprinnelig oppført i 1961 og ombygd i 2006.

I forkant av salget ble salgsprospekt, verditakst og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. Ifølge kjøper opplyste selger i forbindelse med salget at det ikke var nødvendig å innhente tilstandsrapport, ettersom han visste om alle manglene ved huset etter alle arbeidene han hadde gjort.

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

Ta en titt på denne flotte boligen vi har gleden av å presentere for markedet. Her har selger valgt å gjøre mange gode valg under oppussing, ombygging og tilbygging. Resultatet er en god planløsning med luftige og romslige rom (...)

(...)

STANDARD

Frittliggende enebolig av gjennomgående god standard. Boligen er betydelig oppgradert, oppusset og tilbygg opp gjennom årene, i 2006 ble det foretatt en utvidelse av boligen hvor deler ble ombygd, de fleste overflater er fra 2006. Nye vinduer og dører 2006. Nytt bad i sokkeletasjen i 2015. Nytt dekke med fliser er under etablering på takterrasse i 2020 (...)

I verditaksten ble boligen omtalt som *"av god standard", "betydelig oppgradert og oppusset" og "godt vedlikeholdt"*. Hovedbyggets tekniske verdi ble satt til kr 4,445 mill. etter et teknisk fradrag på kr 1,28 mill. Under punktet *"elkraft, generelt"* skrev takstmannen:

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.

(...)

El/sikringsskap m/ automatsikringer.

-Div. nytt el-anlegg inkl. ny innmat i skap m/ automatsikringer i 2000.

-Montert ekstra el-tavle for sokkeltasje i 2006.

-Delvis nytt el-anlegg i boligen i 2000-2006.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1999. Selger hadde krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, samt *"nei"* på spørsmål om kjennskap til utført kontroll på el-anlegget, jf. hhv. skjemaets pkt. 9 og pkt. 9.1. På spørsmål om el-arbeider var utført av godkjent elektroinstallatør i skjemaets pkt. 9.2 hadde selger krysset av *"ja"* og oppgitt *"Firma E. 2005-2015"*. På spørsmål om kjennskap til om det var utført el-arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte i skjemaets pkt. 9.3 hadde selger krysset av *"ja"* og skrevet *"Nytt Sikringskap med Automatsikringer 1 og 2 etg Utført av familiemedlem som er autorisert elektriker"*. Selger hadde krysset av for at det forelå samsvarserklæring på hele det elektriske anlegget i skjemaets pkt. 9.4.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.20, og overtatt av kjøper den 6.11.20. I kjøpekontrakten ble det bl.a. tatt forbehold om at *"selger fremskaffer ferdigattest for utbyggene"*.

I forbindelse med en kontroll av Det lokale el-tilsynet den 7.9.21 ble det avdekket flere feil og avvik ved el-anlegget. Blant anmerkningene var avvik ved kjøkkenet, kjelleren, sikringsskapet og utvendig/garasje.

Kjøper har forklart at feilene var av slikt omfang at kjøper ble bedt om å tilkalle et elektrikerfirma for grundigere gjennomgang. I mellomtiden fikk kjøper forbud mot å benytte brannfarlige stikkontakter.

I september kontaktet kjøper selskapet per telefon og informerte om forholdene. Kjøper ble bedt om å dokumentere feilene.

Bravida gjennomførte el-kontroll i perioden 15.10.21 til 4.11.21. Bravida fant ytterligere avvik, og forklarte at avvikene var så alvorlige at de måtte utbedres umiddelbart. Bravida igangsatte nødvendige utbedringsarbeider den 5.11.21. Arbeidene kostet kr 88 961 inkl. mva.

Det ble senere lagt frem et notat fra Bravida som omhandlet avvik og utbedringsarbeider:

Det var i alt 14 punkter på tilsynsrapporten, men ved nærmere gjennomgang av anlegget dukket det opp andre alvorlig feil og mangler som krevde umiddelbar utbedring. Installasjonen bærer preg av å ikke være utført av godkjent installatør bedrift.

For å nevne noen punkter som ikke fremkom av tilsynsrapport så var det:

- Defekte/svidde downlights.
- Downlights installert rett i isolasjon i tak uten downlight-kasser.
- Spenningsførende deler i sikringsskapet.
- Ledere i koblingspunkter var svidd.
- Hovedsikring var defekt, var løs/brukket.
- Hoved-kabel inn til huset var ikke festet til vegg eller beskyttet og var defekt.
- Kabel mellom hoved-skap og underfordeling hadde for liten kabel og var brannfarlig.

Feilene og manglene var av alvorlig grad og måtte utbedres dersom anlegget skulle anses som trygt.

(...) har utbedret alle feil og mangler som fremkom av tilsynsrapport fra (...) og har i tillegg utbedret feil som (...) fant under kontroll av el anlegget.

Kjøper har forklart at de arbeidene som det forelå samsvarserklæring for var godkjent av selgers bror, som drev elektrikerfirmaet som ble oppgitt i egenerklæringsskjemaet. Det ble fremlagt egenkontroll utarbeidet av det aktuelle firmaet, signert av selgers bror den 18.7.05.

Kjøper sendte skriftlig reklamasjon til selskapet den 11.11.21. I reklamasjonsbrevet ble det vist til tidligere telefonsamtale med selskapet, at det var funnet ytterligere feil, at feilene var så alvorlige at de måtte utbedres umiddelbart, og at arbeidene ville ferdigstilles neste dag.

Påfølgende dag orienterte selskapet om at de ville innhente selgers forklaring. I to brev til selskapet skrev selger hhv.:

Dette er ukjent for meg, men venter på rapport på evnt. Omfang av mangler på anlegget.

(...)

Dersom det er mangler, påberoper jeg meg retten til å få utbedret dette selv med fagkyndig

Selskapet sendte deretter et avslagsbrev til kjøper, hvor det ble vist til at kjøper hadde krenket selgers utbedringsrett.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at selskapet ikke kan påberope seg utbedringsretten etter avhl. § 4-10. Det ble særlig vist til at feilene knyttet seg til arbeid utført i selgers eiertid, at det ikke var lagt frem samsvarserklæringer for arbeidene, og at feilene var så mange og så alvorlige at en elektriker med fagbrev ikke kunne ha utført arbeidene. På grunn av feilenes art var det nødvendig å utbedre disse umiddelbart. Under enhver omstendighet var ikke kjøper avskåret fra å kreve erstatning for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-14, jf. § 4-10 fjerde ledd. Kjøper har presisert at det ikke var riktig at kostnader knyttet til feil ved arbeid foretatt i kjøpers eiertid var medtatt i kravet, og har anført at det ikke var grunnlag for å gjøre fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 88 961, samt for advokatkostnader på kr 56 906 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., samt at det uansett ikke kunne kreves prisavslag eller erstatning når selger urettmessig ble nektet retten til å utbedre forholdene, jf. avhl. § 4-10. Det ble særlig vist til at selger ikke kjente eller måtte ha kjent til feil ved el-anlegget, at det ikke fremgikk av kjøpekontrakten at

samsvarserklæring skulle fremlegges, og at det fantes samsvarserklæring for deler av el-anlegget. Videre kunne selger ha utbedret forholdet for et lavere beløp enn utbedringskostnadene, og det var kun deler av anlegget som ikke kunne benyttes.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet konkluderte videre med at å avvente retting fra selger ville ha medført en *"urimeleg ulempe"*, jf. avhl. § 4-10 første ledd. I alle tilfeller, var kjøpers krav om erstatning for utbedringskostnadene i behold, jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd, jf. bl.a. FinKN 2018-609.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet forhold ved det elektriske anlegget i boligen, herunder om selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10. Kjøper har i hovedtrekk anført at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om hvem som har utført arbeidene på det elektriske anlegget i boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet viser til egenerklæringsskjemaet, hvor selger på spørsmål om el-arbeider var utført av godkjent elektroinstallatør i skjemaets pkt. 9.2 hadde krysset av "ja" og oppgitt "Firma E. 2005-2015". På spørsmål om kjennskap til om det var utført el-arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte i skjemaets pkt. 9.3 hadde selger krysset av "ja" og skrevet "Nytt Sikringskap med Automatsikringer 1 og 2 etg Utført av familiemedlem som er autorisert elektriker".

Sekretariatet er ikke enige i selskapets anførsel om at det ut ifra disse opplysningene måtte forventes at det var utført ufaglærte el-arbeider i selgers eiertid. Den naturlige forståelsen av opplysningene var at el-arbeidene i selgers eiertid ble gjort av faglærte, men helt eller delvis som vennetjeneste. Det at selger hadde krysset av for at det forelå samsvarserklæring på hele det elektriske anlegget i skjemaets pkt. 9.4 underbygger også denne forståelsen. Under enhver omstendighet må det fremgå langt tydeligere av egenerklæringsskjemaet dersom selgeren ønsker å overføre risikoen for ufaglærte el-arbeider til kjøperen, herunder må omfanget av de ufaglærte el-arbeidene spesifiseres, jf. FinKN 2020-389.

Det at det avdekkes feil og avvik ved arbeider utført i selgers eiertid er ikke nødvendigvis ensbetydende med at ufaglærte har gjort arbeidene. I retts- og nemndspraksis er det lagt til grunn at også faglærte kan gjøre feil, se bl.a. FinKN 2021-77, FinKN 2020-424, FinKN 2020-330 og LE-2018-192252. Når arbeider utført i selgers eiertid derimot fremstår klart ufagmessige, og selger ikke kan dokumentere at arbeidene er utført av faglærte, overføres imidlertid tvilsrisikoen til selgersiden, jf. bl.a. FinKN 2010-417, FinKN 2012-462, FinKN 2013-309, FinKN 2014-002, FinKN 2014-444, FinKN 2014-446, FinKN 2017-573 og FinKN 2019-561. Vi tilføyer at det er selgeren som er nærmest til å avklare hvem som har utført arbeider i sin eiertid.

Ifølge Bravida ble det påvist flere alvorlige feil ved kontroll av el-anlegget. Bravida mente at anlegget bar preg av å ikke være utført av godkjent installatørbedrift, og de vurderte anlegget som utrygt og utbedringsbehovet som umiddelbart. I tillegg til feilene påpekt ved el-tilsynet ble det avdekket defekte/svidde downlights, downlights installert rett i isolasjon i tak uten downlightkasser, spenningsførende deler i sikringsskapet, svidde leder i koblingspunkter, defekt og løs/brukket hovedsikring, mangelfullt innfestet, ubeskyttet og defekt hovedkabel inn til huset samt brannfarlig kabel mellom hovedskap og underfordeling. Etter dette finner vi det ikke tvilsomt at arbeidene fremstår klart ufagmessige.

Den fremlagte etterkontrollen utført av firma E. v/selgers bror den 18.7.05 er etter vårt syn ikke egnet til å sannsynliggjøre at el-arbeidene i selgers eiertid ble utført av faglærte. Vi antar at det må ha blitt gjort nokså omfattende el-arbeider siden den tid. Det vises bl.a. til at boligen ble ombygd og utvidet i 2006, at det ble montert ekstra el-tavle for underetasjen i 2006, at det ble etablert nytt bad i underetasjen i 2014/2015, og for øvrig til selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet om at el-arbeidene ble utført i perioden 2005-2015.

Slik saken er dokumentert for oss, legger vi til grunn at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om hvem som har utført el-arbeidene, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Nemnda kan fullt ut slutte seg til dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det må videre legges til grunn at korrekte opplysninger om arbeidene på det elektriske anlegget ville ha virket inn på kjøpet, da ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget innebærer en usikkerhets- og risikofaktor for de fleste boligkjøpere.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet har anført at kjøpers mangelskrav er avskåret fordi selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10.

Det er på det rene at kjøper muntlig varslet selskapet om avvik på det elektriske anlegget i september 2021. Bravida foretok en kontroll av det elektriske anlegget i perioden 15.10.21 til 4.11.21. Det ble konkludert med at det i tillegg til de 14 feil og manglene som ble avdekket i tilsynsrapporten 7.9.21 fra Det lokale el-tilsynet, så ble det funnet *"andre alvorlige feil og mangler som krevde umiddelbar utbedring"*. Det het videre at *"feilene og manglene var av alvorlig grad og måtte utbedres dersom anlegget skulle anses som trygt"*. Utbedringsarbeidene ble igangsatt 5.11.21 og kjøper sendte en skriftlig reklamasjon til selskapet 11.11.21 hvor det blant annet ble opplyst at *"skadene måtte utbedres umiddelbart og arbeidet blir ferdigstilt i morgen"*. Etter å ha fått informasjon om reklamasjonen 11.11.21, opplyste selger i e-post 12.11.21 å være ukjent med de påberopte manglene, og i e-post to timer senere påberopte han seg retten til å utbedre eventuelle mangler selv med fagkyndig.

Om vilkåret *"urimelig ulempe"* skriver Benestad Anderssen (2008) s. 262:

Om det første vilkåret – urimelig ulempe – er oppfylt, vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Som eksempel på urimelig ulempe kan nevnes at kjøper må vente urimelig lenge før rettingen blir utført eller fullført, jf. Hagstrøm s. 391 og Nordtveit s. 2127 note 39, at han må fraflytte eiendommen mens rettingen utføres, eller at større eller viktige deler av eiendommen ikke kan brukes i ventetiden, se Marthinussen s. 153. Ikke bare tiden som går til utbedringen er fullført, har betydning. Det spiller også inn hvor lang tid som går før selger fremsetter et tilbud om retting, jf. Rt. 2006 s. 1076 (*"Boetableringdommen"*) avsnitt 70, jf. kommentarene ovenfor. Det har videre betydning om rettingsforsøk har små sjanser for å lykkes, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 105. Dersom utbedringen vil medføre mye skitt og støy, kan også det innebære en urimelig ulempe, jf. Bergsåker s. 321. Videre har det betydning om det er behov for en umiddelbar utbedring, jf. Simonsen s. 358, for eksempel hvis det er hull på vannrørene og vannet strømmer ut.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om selgers utbedringsrett er krenket:

Selskapets innvending om at det kun var et par stikkontakter som måtte utbedres umiddelbart kan ikke være riktig. Som nevnt ovenfor avdekket Bravida omfattende og alvorlige feil av sikkerhetsmessig betydning ved store deler av boligen i perioden 15.10.21 til 4.11.21, og det var Bravida som vurderte utbedringsbehovet som umiddelbart. Etter vårt skjønn ville det medført en urimelig ulempe om kjøper måtte fraflytte boligen eller unngå å bruke store deler av boligen vinterstid i påvente av at selger eventuelt ville benytte seg av utbedringsretten.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, medførte det en urimelig ulempe for kjøper å godta et eventuelt rettingstilbud fra selger, og kjøper hadde særlig grunn til å motsette seg rettingstilbudet. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at Bravida opplyste at det var avdekket feil og mangler som krevde umiddelbare utbedringstiltak for at det elektriske anlegget skulle være trygt. Det er etter dette sannsynlig at feilene innebar en risiko for personers helse og sikkerhet dersom feilene ikke ble utbedret. Videre viser nemnda til at det elektriske anlegget var i kjøpers bolig, og ikke i en fritidsbolig med mer sporadiske bruk.

Nemnda er kommet til at kjøpers mangelskrav ikke er avskåret etter avhl. § 4-10. Nemnda bemerker at den ikke har funnet grunn til å ta stilling til om selgers rettingstilbud ble fremsatt *"innen rimelig tid"*, jf. avhl. § 4-10 tredje ledd.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 88 961. Nemnda legger til grunn at dette beløpet ikke omfatter utbedring av arbeider på det elektriske anlegget som er gjort i kjøpers eiertid. Nemnda er enig med sekretariatet i at det på bakgrunn av opplysningene som var gitt ved salget om alderen på det elektriske anlegget, er grunnlag for å gjøre et visst fradrag for standardheving og forlenget levetid. Sekretariatet satte prisavslaget til kr 75 000, og nemnda er enig i at dette beløpet er passende.

Kjøper har også krevd dekket erstattet utgifter til advokat på kr 56 906 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for å tilkjenne erstatning for påløpte advokatkostnader er oppfylt. Etter nemndas skjønn fremstår beløpet noe høyt, særlig sett i lys av utbedringskostnadenes størrelse. Selskapet har imidlertid ikke imøtegått beløpets størrelse, og under noe tvil finner nemnda at erstatningskravet skal tas til følge fullt ut.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 75 000 og erstatning på kr 56 906. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).