

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-671

2.8.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved el-anlegg – selgers kunnskap – uriktig opplysning om samsvarserklæring? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Larvik oppført i ca. 1963 ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 6.12.21. Kjøpers bud på kr 2 750 000 ble akseptert den 23.11.21. Ved salget ble det opplyst at *"el og vvs er dels oppgradert"*. I tilstandsrapporten ble det opplyst om *"sikringsskap i entre med nyere automatsikringer. Elektronisk måler. Oppgradert anlegg og samsvarserklæring skal medfølge"*. Mellom budaksept og overtakelsen ble det gjennomført et el-tilsyn, hvor det ble avdekket flere avvik ved det elektriske anlegget. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, samt at forholdene utgjorde en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at forholdene ble avdekket etter budaksept, som var skjæringstidspunktet for selgers kunnskap. Selskapet kunne heller ikke se at vilkårene i vesentlighetsvurderingen var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 70 785.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Larvik kommune oppført i ca. 1963.

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

El og vvs er dels oppgradert

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Elektriske anlegg

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 i entre med nyere automatkurser. Elektronisk måler. Oppgradert anlegg og samsvarserklæring skal medfølge.

Tilstandsvurdering. El-skap og anlegget generelt er ikke vurdert pga manglende kompetanse og det settes ingen tilstandsgrad.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2019. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget, svarte selger *"Nei"*. Selger hadde videre krysset av *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll på el-anlegget.

Kjøpers bud på kr 2 750 000 ble akseptert den 23.11.21, og boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 6.12.21.

Den 2.12.21 ble det gjennomført el-tilsyn, hvor det ble avdekket flere avvik på det elektriske anlegget. I rapport av 3.12.21 ble det bl.a. påpekt at inntakskabel ikke var brannbestandig, defekte bunnskruer, manglende merking og kursfortegnelse, manglende jordforbindelse, og manglende dokumentasjon.

Kjøper reklamerte over forholdene den 7.12.21. Kjøper kontaktet F. Elektro som i e-post datert 9.12.21 skrev følgende:

Her var det mye grums og tydeligvis mye arbeider som ikke er utført via E. bedrift.

Har satt opp estimerte priser på alle punkter.

Dette er bare et estimat og kan selvfølgelig bli noe rimeligere.

Vedrørende all dokumentasjon som ikke finnes så kan ikke vi utarbeide en samsvarserklæring som skulle vært gjort, men vi kan gjennomføre en detaljert el-sjekk og utarbeide en kontroll erklæring som er noe som L. vil godta. (har pratet med leder for DLE)

Overtakelsen ble gjennomført den 3.1.22. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes:

Partene er enige om tilbakehold på kr 150 000,00

Dato for gjennomført utbedring dersom selger er ansvarlig for utbedringen: 31.03.2022.

Det ble gjennomført retting av de avdekkede avvikene til kr 70 785.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke var kjent med de reklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum som følge av feil ved det elektriske anlegget. Det ble vist til at forholdene ble avdekket ved el-tilsyn etter budaksept, som var skjæringstidspunktet for selgers kunnskap. Selger har oppgitt å være ukjent med de påreklamerte forholdene, og det var ingen holdepunkter for at selgers tilbakemelding var uriktig. Videre utgjorde de avdekkede forholdene ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, eller at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Basert på selgers tilbakemelding forstår vi det slik at selger ikke har vært kjent med konkrete feil på det elektriske anlegget. Selger har heller ikke utført arbeider på anlegget i løpet av sin eiertid.

Ut ifra den fremlagte dokumentasjon er det noe vanskelig å se at de avdekkede avvikene er forhold selger kjente eller måtte kjenne til ut ifra avvikenes art. Vi finner dermed ikke holdepunkter for å betvile selger sin forklaring på dette punktet. Flere av de påviste avvikene ved el-anlegget fremstår i hovedsak for å være skjulte, og/eller det må antas at fagkyndig kompetanse er en forutsetning for å identifisere avvikene. Skjæringstidspunktet for selgers kunnskap er videre avtaleinngåelsen – altså budaksept. Det er bare opplysninger selger hadde før avtaleinngåelsen som omfattes av opplysningsplikten. Følgelig kan ikke selger pålegges å bære ansvaret for opplysninger som kom i etterkant av budaksept. Flere av avvikene knytter seg

videre til manglende dokumentasjon. Til dette vises det til avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte i sak FinKN 2013-124:

"Når det gjelder manglende samsvarserklæring, finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at kravet om slik dokumentasjon er noe en vanlig selger skal kjenne til."

Slik saken er opplyst for sekretariatet, kan vi ikke se at manglene som er dokumentert er av en art eller omfang som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til disse, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette. Sekretariatet har videre kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Hva gjelder opplysningen i tilstandsrapporten om at "samsvarserklæring skal medfølge", har sekretariatet vært noe mer i tvil. Hva som ligger i "oppgradert anlegg" og "samsvarserklæring skal medfølge" har – slik sekretariatet ser det – ikke noe tydelig innhold. Vi antar at for kjøpere flest vil det være vanlig å tenke at det foreligger samsvarserklæring for oppgraderinger foretatt på det elektriske anlegget. Det fremgår imidlertid i tilstandsrapporten at takstmannen ikke har vurdert el-anlegget, og således ikke opplyst om hvilke oppgraderinger som eventuelt er utført i boligen utover nyere automatsikringer i sikringsskap. Uansett sier ikke opplysningen om at "samsvarserklæring skal medfølge" noe direkte om at det faktisk foreligger, og kan ikke forstås slik at takstmannen innestod for at slik dokumentasjon forelå. Sekretariatet er derfor tvilende til at opplysningen er så spesifikk at det er naturlig at den anses som uriktig etter avhl. § 3-8.

Også nemnda har vært i tvil på dette punktet. Språklig sett er det imidlertid en forskjell på at noe "skal medfølge" og at noe "medfølger". En naturlig forståelse av formuleringen "samsvarserklæringen skal medfølge" i denne konteksten er at den er knyttet opp mot den forutgående passusen om at anlegget er oppgradert. Takstmannen har dermed tilsynelatende kun angitt en konsekvens av at anlegget eventuelt er oppgradert – da skal samsvarserklæring normalt følge med. Nemnda er derfor enig med sekretariatet i at det er tvilsomt om dette kan leses som en inneståelse for at slik erklæring også faktisk foreligger og medfølger. Under tvil kommer derfor også nemnda til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning.

Nemnda finner det ellers klart at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, all den tid verken det kvantitative eller kvalitative vesentlighetselement i bestemmelsen kan anses oppfylt. Nemnda tiltrer også her sekretariatets vurdering og konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).