

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-798

19.9.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved el-anlegg – sikkerhetsmessig betydning – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1941 ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.10.21. Ved salget ble det opplyst at leiligheten hadde moderniseringsbehov. Badet ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble opplyst om sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Kjøper oppdaget feil ved el-anlegget, og anførte at det forelå en vesentlig mangel, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om el-arbeider i sin eiertid. Det ble bl.a. vist til at utbedringskostnadene var høye, og at det var påvist graverende og brannfarlige feil ved el-anlegget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det måtte påregnes utskiftning av et eldre elektrisk anlegg, og at selger var ukjent med forholdet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 656 398, samt forsinkelsesrente fra 18.1.22.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1941.

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

Attraktiv og gjennomgående 4-roms leilighet med sentral beliggenhet – Moderniseringsbehov

Fra boligsalgsrapporten hitsettes:

Bad - Med adkomst fra entré

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling i malt flate med downlights. Vegghengt servantskap i hvit slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakter på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Følgende punkter er vurdert og er gitt tilstandsgrad 2:

Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr og innredning

Helhetsvurdering:

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder og avvik. Membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt vannrør og sluk/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Slukmansjett er ikke klemmt med klemring, noe som kan føre til at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner. Det registreres bomlyd i flisene på store deler av gulvet, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Slitte/manglende samt misfargede flisfuger i dusjsonen. Minimalt fall fra døråpning til sluk (ca 3 mm). Utlirekkelig lokalfall som gjør at vann vil renne utover gulvet utenfor dusjsonen. Tilstanden til våtrommet tilsier at det bør påregnes oppgraderinger for å gjøre det fuktsikkert.

(...)

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer passert i felles trappegang.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2011, og at hun ikke hadde bodd i leiligheten. På spørsmål om det hadde vært utført arbeid på el-anlegget, hadde selger svart "Nei". Selger svarte også avkreftende på om det hadde vært utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 700 000 ved kjøpekontrakt datert 29.10.21, og overtatt av kjøper den 11.11.21.

Ifølge kjøper, ble det i forbindelse med oppussing og rivning av kjøkkenet avdekket feil ved el-anlegget.

Elektrikerfirma O. utarbeidet en rapport etter befaring den 6.1.22 og 21.1.22, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Etter demonteringer i forbindelse med bygningstekniske omgjøringer kommer det frem urovekkende løsninger på el anlegg og opplegg av kabler. Det ser ut til at det er utført el arbeider av usakkyndige personell. Montert jordete og ujordet utstyr i samme rom. Montert jordet stikkontakter uten jord i anlegget. Trukket PN ledninger åpent forlagt under gulv og lister. El bokser er skjulte og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Ref bilder vedlagt. Pris for omgjøring og oppretting av el anlegget vil vi stipulere til kr 279 900,- eks.mva. Anlegget er befart etter demonteringene av bygningstekniske arbeid og ved oppstart av el arbeider som var priset ved visuell befaring. Etter riving er det fremkommet graverende feil i el anlegget. Ved besiktigelse av badet så fremstår el anlegget utført av ufaglærte. Kabler er avnattet utenfor avdekninger og jordledere er tilkoblet utenfor avdekning og mangler strømpe. Store malingsflak etter ned på downlightene. Tilkomst til tilkoblings punkt ikke mulig. Tak rives og deler av flisene for tilkomst og opptøring av downlightene. Warmekabler må pigges opp og nye legges.

Ifølge rapporten måtte badet rives for å kunne utbedre el-anlegget tilfredsstillende. Det ble innhentet et pristilbud for å rive og gjenoppbygge badet og tømmerarbeid i øvrige rom i forbindelse med el-arbeidet. Kostnadene ble estimert til totalt kr 306 523.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av feil på det elektriske anlegget. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 13 % av kjøpesummen, og at avvikene som var avdekket var upåregnelige. Kjøper anførte også at det var utført arbeid på el-anlegget i selgers eiendom, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 656 398, med tillegg av forsinkelsesrente fra 18.1.22.

Selskapet har anført at det måtte påregnes utskifting av et eldre elektrisk anlegg, og at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har bestridt at selger kjente til forholdene, jf. avhl. § 3-7, og viste til at boligen hadde vært utleid i hele selgers eiendom.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved det elektriske anlegget i leiligheten.

Nemnda finner det ut fra de foreliggende opplysningene ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er således om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt da utbedringskostnadene utgjør omkring 13 % av kjøpesummen.

Ved vurderingen av det kvalitative elementet og den skjønsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet følgende:

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, men kan i dette tilfellet ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel. Sekretariatet har i vurderingen særlig lagt vekt på at leiligheten er fra 1941, og det var ved salget ikke gitt konkrete opplysninger om oppgraderinger på det elektriske anlegget. Se til sml. FinKN 2021-846. Selv om det legges til grunn at det er gjort noen arbeider etter oppføringsåret, måtte kjøper ta utgangspunkt i at anlegget som sådan var av eldre dato. Det fremsto følgelig påregnelig for kjøper at det ville være behov for oppgradering og vedlikehold av dette.

Slik saken er dokumentert er det videre vanskelig å få et klart bilde av hvorvidt, og eventuelt i hvilken utstrekning, avvikene ved el-anlegget har årsak i at installasjonene er gamle, eller om el-anlegget i større omfang er forskriftsstridig sett hen til kravene på oppføringstiden. Det at det foreligger avvik ved el-anlegget i henhold til nåværende forskrifter er ikke ensbetydende med at det foreligger avvik fra det kjøper kunne forvente. Sekretariatet vil bemerke at det til en viss grad er påregnelig at et eldre el-anlegg ikke på ethvert punkt oppfyller krav etter någjeldende forskrifter og normer. Ved et eldre el-anlegg vil det foreligge en risiko for skader og utdaterte løsninger. Se til sml. FinKN 2017-205, FinKN 2018-356, FinKN 2020-255 og FinKN 2020-297.

Hva gjelder malingsflak over downlights på bad og den risiko dette kan medføre, er sekretariatet enig i at dette ikke var påregnelig for kjøper, men til tross for dette har sekretariatet etter en skjønsmessig helhetsvurdering kommet til at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Sekretariatet har følgelig kommet til at det ikke er en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at forholdene som er trukket frem er relevante i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men nemnda har etter en skjønsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. I vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at selv om det ikke var gitt noen opplysninger om det elektriske anleggets alder, så måtte det ut fra det visuelle inntrykket av anlegget (blant annet at det var spotter i takene) samt opplysningene i tilstandsrapporten om at det var både skru- og automatsikringer, legges til grunn at det var gjort oppgraderinger av anlegget siden byggeåret. Det måtte forventes at dette arbeidet var gjort fagmessig. Slik saken er opplyst for nemnda, er det sannsynliggjort at det foreligger forholdsvis grove avvik ved det elektriske anlegget. Flere av feilene er brannfarlige og må utbedres omgående. Disse forholdene tatt i betraktning – og hensyntatt utbedringskostnadenes størrelse – innebærer etter nemndas skjønn at det foreligger et åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det kjøper kunne regne med. Nemndas konklusjon er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre til sammen kr 656 398 inkl. mva. Nemnda finner at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid, og prisavslaget kan passende settes til kr 325 000, med tillegg av forsinkelsesrenter som det også er fremsatt krav om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).