

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-864

20.10.2022

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

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

Ufaglært arbeid på el-anlegg – uriktig svar i egenerklæringen – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo fra 1981 ble solgt "som den er" for kr 4,25 mill., og overtatt av kjøper 1.7.21. Ved salget ble det opplyst at eier hadde gjort en rekke oppgraderinger i boligen, bl.a. påkostet downlights i himling. Selger oppga at av oppgraderinger var det meste gjort på dugnad/egeninnsats *"utenom det som kommer frem i egenerklæringen"*. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var utført arbeid ved el-anlegget, krysset selger av *"Ja, kun av faglært"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil og ufagmessigheter ved el-anlegget som stammet fra arbeider utført i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om egeninnsats/ufaglært arbeid. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst ved salget at det meste av arbeidet i leiligheten var gjort på dugnad. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 101 875, samt forsinkelsesrente fra 9.4.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle/uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1981.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som betydelig oppusset, og det ble bl.a. opplyst om:

Moderniseringer og påkostninger

Eier har gjort en rekke oppgraderinger i leiligheten. Det kan blant annet nevnes følgende oppgraderinger:

(...)

- Påkostet med downlights i himling i enkelte rom

Det hitsettes videre følgende fra tilstandsrapportens konklusjon:

5-roms leilighet bygget i 1981. Omfattende arbeider er foretatt i 2012 i borettslagets regi med oppussing av fasader, etterisolering, nye vinduer og dører, samt oppussing av balkong. Innvendig er leiligheten pusset opp i 2018/2019. Boligen fremstår som velholdt, med overflater og innredninger uten særlig preg av bruksslitasje. Det er gitt tilstandsgrad 2 på ventilasjon og VVS (rørøpplagg).

I tilstandsrapportens punkt om el-anlegget, ble det opplyst at dette ikke var vurdert, da dette krevde spesiell kompetanse. Rapportens punkt *"belysningsutstyr"* ble gitt TG 1, og det ble opplyst om downlights i stue og på bad med *"OK funksjon"*.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2009. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Ja, kun av faglært".

Firmanavn: "Kontakt borettslaget for firmanavn".

Redegjør for hva som er gjort og når: "Hovedsikring skap ble byttet ut og nye varmtvanns berede ble satt inn. Kontroll av ventilasjon systemet ble utført."

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

"Nei".

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

"Nei".

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere? (f.eks på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

"Nei".

I egenerklæringens felt for tilleggskommentarer, oppga selger følgende:

Borettslaget har gjort en rekke oppgraderinger. Gjelder hovedsakelig fasaderehabilitering, ny takpapp, innglasset balkong, vinduer etc. Av oppgraderinger innvendig i leiligheten er det meste gjort på dugnad/egeninnsats, utenom det som kommer frem i egenerklæringen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 250 000 ved kjøpekontrakt datert 18.5.21, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Kjøper oppdaget ved montering av en stikkontakt på balkongen at det ikke var jord i noen av stikkontaktene i stuen, til tross for at stikkontaktene var i jordet utførelse.

Kjøper har lagt frem en e-post fra elektriker S. av 7.12.21:

Ved montering av stikkontakt utendørs ble det avdekket at det ikke er jord i noen i stikkontaktene i stue, til tross for at stikkontaktene er i jordet utførelse. Stikkontaktene er av nyere dato, men kabling er eldre og uten beskyttelsesleder (jord). Dette vil gi en falsk trygghet og ingen beskyttelse mot berøring ved en eventuell feil. Mitt synspunkt er at dette må helt klart være utført av ufaglærte. Det finnes neppe samsvarserklæring på dette oppdraget, da det ikke er i samsvar med noen normer. Det skal leveres samsvarserklæring og sluttkontrolldokumentasjon på alle oppdrag

Det ble videre lagt frem uttalelse fra produsent og bilder av de elektriske komponentene i leiligheten som viste at stikkontakter og dimmere var fra 2018 og 2019.

Kjøper har lagt frem et pristilbud fra elektriker S. av 25.11.21 på kr 59 000 inkl. mva. Tilbudet inkluderte demontering av stikkontakter og brytere, omtrekking av 47 punkter, remontering av stikkontakter og brytere, sjekk av eksisterende downlights og sluttkontroll.

Det ble også lagt frem SMS-korrespondanse med elektriker S. for å belyse hvilke rom det befant seg skjulte takpunkter i. Elektriker S. oppga at *"Det er i alle rom med downlights. Tipper 5 Stk."*

Videre ble det fremlagt tilbud fra H. AS av 8.3.22 for bygningsmessige arbeider for å utbedre det elektriske anlegget på kr 42 875 inkl. mva.

Selskapet har ikke fremlagt forklaring fra selger. I følge selskapet, hadde selger opplyst at *"de ikke var kjent med de anførte avvik"*. Selskapet bemerket likevel hva gjaldt stikkontaktene at det måtte være *"klart for kjøper at disse arbeidene ble utført ved egeninnsats av selgerne"*.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om det elektriske anlegget som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 101 875, i tillegg til forsinkelsesrente fra 9.4.22, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, og selskapet kunne uansett ikke se at innvirkningskriteriet var oppfylt, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at det var det samlede opplysningsbildet som var avgjørende for vurderingen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt uriktig svar på spørsmål i selgers egenerklæring, jf. bl.a. FinKN 2019-736 og FinKN 2019-642, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget i leiligheten. Nemnda legger til grunn at det er uomtvistet at det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid, og spørsmålet er om det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om dette i salgsdokumentene.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik sekretariatet oppfatter selskapets argumentasjon, synes de å mene at elektriske arbeider som ikke er konkret angitt i egenerklæringens punkt 12 (hovedsikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjon) er dekket av tilleggskommentaren om at innvendige oppgraderinger for det meste er gjort på dugnad/egeninnsats, utenom det som fremkommer i egenerklæringen.

Sekretariatet kan ikke si seg enig i en slik forståelse. Vi vil her peke på at spørsmål 12 i egenerklæringen er generelt og gjelder om det er utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner. Her har selger krysset av for at arbeid på slike anlegg er gjort "kun av faglært". Det kan være liten tvil om at montering av downlights og stikkontakter er arbeid på el-anlegg. Selger skulle da krysset av for at arbeider er gjort både av faglært og ufaglært. Spørsmål 15 gjelder om ufaglærte har gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte utover det som er nevnt tidligere. Også her kunne man opplyst om arbeid på el-anlegget i den grad man ikke fant grunn til å gjøre dette i punkt 12. I den grad selger ikke ønsket å benytte noen av disse punktene er det sekretariatets vurdering at det måtte vært tydeliggjort i tilleggskommentaren at egeninnsatsen også omfattet el-anlegg selv om det motsatte var angitt over.

Vi viser her til Ot.prp. nr. 66 (1990) s. 96 der det heter at "Seljarar bør nemleg generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsegte." Vi viser også til at det følger av nemndspraksis at underkommunikasjon kan innebære at det foreligger en mangel, se eksempelvis FinKN 2021-733. Det er også riktig slik selskapet opplyser at "formålet med opplysningsplikten i egenerklæringsskjemaet må antas også å være at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen", jf. FinKN 2018-124.

Ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget var det i beste fall høyst uklart angitt at det var gjort omfattende ufaglærte elektriske arbeider av selger selv på det elektriske anlegget, herunder arbeider på stikkontaktene. Avkrysningen og opplysningene i egenerklæringsskjemaet var etter sekretariatets vurdering både misvisende og villedende, se FinKN 2019-736 og FinKN 2019-642. Sekretariatet legger derfor til grunn at det var gitt manglende og uriktige opplysninger om det elektriske anlegget etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er da om de manglende og uriktige opplysningene har virket inn på avtalen. Nemnda er enig med sekretariatet i at slik boligen fremsto ved salget, så kunne kjøper forvente et elektrisk anlegg hvor arbeider på dette i selgers eiertid (siden 2009) var gjort av faglærte. Kjøper hadde ikke grunn til å forvente at det forelå sikkerhetsmangler i form av manglende jording med påfølgende utbedringskostnader til i overkant av kr 100 000. Sett i lys av karakteren av de ufullstendige og uriktige opplysningene, finner nemnda det klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

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

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har krevd prisavslag på kr 101 875.

Sekretariatet utmålte etter en skjønnsmessig vurdering prisavslaget til kr 75 000, og i sekretariatets begrunnelse heter det:

Sekretariatet vil bemerke at ettersom det bare er fremlagt et pristilbud i saken for henholdsvis det elektriske anlegget og bygningsarbeider, finner vi å ta utgangspunkt i dette. Vi merker oss at selskapet mener kostnader knyttet til sparkling og maling er høye, men det er ikke lagt frem noen sakkyndig uttalelse eller annet som gjør at sekretariatet finner det forsvarlig å se bort fra de fremlagte tilbudene. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at verken nemnda eller sekretariatet besitter sakkyndig kompetanse, og at vi må forholde oss til den dokumentasjonen som legges frem av partene.

Det følger av gjeldende rett at det skal gjøres fradrag i utmålingen av prisavslag basert på økt og forlenget levetid, jf. eksempelvis FinKN 2014-412. Sekretariatet viser også til HR-2017-1073-A som sier at standardheving skal komme til fradrag i prisavslaget. Etter endt utbedring vil nå kjøper få et delvis nytt el-anlegg med forlenget levetid, fagmessig utførelse og dokumentasjon, samt reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven, noe som også må hensyntas ved utmålingen, se eksempelvis FinKN 2021-248.

Vi ser at kjøper anfører at han kunne forvente et nyere elektrisk anlegg ettersom anlegget var skjult og hadde stikkontakter av nyere dato. Sekretariatet er ikke uten videre enig i dette. De relativt nye jordede stikkontaktene innebærer at kjøper kunne forvente at det elektriske anlegget var jordnet, men ikke at selve ledningsnettets i seg selv var av nyere dato. Dette taler for at det skal gjøres et fradrag knyttet til forlenget levetid. Noe fradrag for standardheving er det derimot vanskelig å se grunnlag for. På den andre siden er det eksempler fra nemndspraksis som viser at det ved en bolig på omtrent samme alder som i nærværende sak ikke var grunnlag for noe særlig fradrag for standardheving eller levetidsforlengelse, se eks. FinKN 2020-27 som kjøper viser til.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering der det blant annet hensyntas at utbedringen som er skissert vil medføre en viss forlengelse av levetid på ledningsnettets, settes samlet prisavslag til kr 75 000 inkl. mva. I tillegg kommer forsinkelsesrenter fra 9.4.2022.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).