

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-218

28.3.2023

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

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

Ny avhendingslov – eldre bolig – feil ved el-anlegg – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En rekkehusleilighet oppført i 1957 ble solgt for kr 3,69 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst om modernisering i 2016 med nytt kjøkken og bad. Det ble videre opplyst om nytt sikringsskap og omgjøringsarbeider ved el-anlegget i første og andre etasje utført av faglærte, og at det forelå sluttkontroll. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt TG 2, og det bl.a. påpekt enkelte løse stikk, delvis skjult anlegg, og at en inntaksledning burde festes bedre. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil ved el-anlegget og anførte at det forelå et avvik fra det forventbare, samt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at avvikene var påregnelige, samt at forholdene var ukjent for selger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 83 625, erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler et rekkehus på Østlandet fra 1957.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*innholdsrik*", med bl.a. delikat kjøkken fra 2016, og flislagt baderom med gulvvarme fra 2016.

I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Elektrisk anlegg TG 2

Noe åpen og noe skjult el anlegg med automatsikringer. Digital avleser. Nyere inntaksledning.

Gulvvarme på bad. Elektriske panelovner i enkelte boligrom. det er montert ludt til luft varmepumpe (ikke funksjonstestet).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

"Nei"

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

"2016 i forbindelse med bad."

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

"Ja Det gjelder bad og forsterking av inntak samt feilsøk."

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

"Ja Bad og forsterking av inntaksledning, samsvarserklæringer er fremlagt."

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

"Nei"

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

"Ukjent"

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

"Nei Enkelte løse stikk.

Inntaksledning som ligger til yttervegg bør festes bedre."

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

"Nei"

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

"Nei"

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

"Nei"

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

"Ja"

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

"Ja"

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Beskrivelse: "Nytt sikringsskap omgjoring av el i 1 og 2 etg."

Arbeid utført av: "(Firma I.)"

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

Svar: "Ja."

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

Svar: "Ja."

Beskrivelse "Sluttkontroll elektro av (firma I.)

Boligen ble solgt for kr 3 690 000 ved kjøpekontrakt datert 24.5.22, og overtatt av kjøper den 20.6.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at sikringene gikk ofte. Etter nærmere undersøkelser ble det funnet avvik ved utførelsen av el-anlegget.

Kjøper engasjerte el-firma O. som dokumenterte en rekke feil ved el-anlegget, bl.a. feil lagt kabel, blandet bruk av kabel, feil ved stikkontakter, blandet jord og ujordet utstyr, og manglende dokumentasjon.

Det ble fremlagt et pristilbud fra H. Elektro på kr 82 375 inkl. mva., samt kostnadsberegning for bygningsmessige tiltak på kr 11 250 inkl. mva.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Selskapet har vært i kontakt med selger som gir følgende forklaring: "Vi 4 familiemedlemmer har bodd i leiligheten i 6 å og brukt strøm uten av sikringen har gått en eneste gang i denne perioden".

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7. Feilene ved el-anlegget var upåregnelige og utgjorde en mangel i rettslig forstand, og selger hadde misligholdt opplysningsplikten om at sikringene gikk ved alminnelig bruk av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 93 625 med fratrekk for egenandelen, og erstatning for kostnader til advokatbistand på kr 18 576 og dokumentasjon på kr 7 797, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at tilstanden var påregnelig på bakgrunn av opplysningene ved salget, og at det heller ikke var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste bl.a. til opplysningene om delvis fornyet el-anlegg i egenerklæringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 første ledd, ved at feilene ved el-anlegget ikke kan sies å være i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet *"eigedommens type, alder og synlege tilstand"*.

Nemnda viser til at bestemmelsen i avhl. § 3-2 er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som i henhold til forarbeidene innebærer at det skal foretas en konkret helhetsvurdering med utgangspunkt i hva kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet om eiendommen.

I den konkrete vurderingen har sekretariatet vist til følgende:

I den foreliggende saken er det tale om en bolig fra 1957 hvor kjøper får opplyst at det var byttet sikringsskap, samt utført omgjøring av el-anlegget i 1. og 2. etasje av faglært firma. Samme firma hadde også gjennomført sluttkontroll av arbeidene, uten at kjøper ble forelagt informasjon om at det etter dette ble funnet feil i selgers eiertid.

Slik vi forstår den fremlagte fagkyndigrapporten er det oppdaget en rekke ufagmessigheter og feil ved utførelsen av el-anlegget. Feilene knytter seg i all hovedsak til etasjene hvor det ble opplyst om at det var gjort omgjøringsarbeider og kontroll av faglært firma. Vi mener dermed en kjøper ikke kunne forvente problemer med at sikringer ryker ved alminnelig bruk, og en lang liste med feil som tyder på "unormal installasjonspraksis". Dette uavhengig av alderen på anlegget. En overordnet tilstandsgrad av el-anlegget som i tilstandsrapporten ble satt til TG 2 kan ikke uten videre tillegges nevneverdig betydning, all den tid tilstandsgraden ikke er foranlediget av konkrete risikopplysninger som kunne gjort kjøper i stand til å vurdere og ta høyde for den risikoen for feil som senere har blitt avdekket. Når dette ikke er tilfellet så mener vi, i tråd med formålet bak endringene i avhendingsloven, at risikoen for feilene må tillegges selger.

Nemnda mener det springende punktet i saken er om de positive opplysningene i egenerklæringsskjemaet om el-anlegget i tilstrekkelig grad må sies å overstyre den forventning som i alminnelighet kunne utledes av boligens alder, risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten om bl.a. *"noe skjult el-anlegg"*, *"enkelte løse stikk"* og *"inntaksledning som ligger til yttervegg bør festes bedre"* samt angivelsen av TG 2 for el-anlegget i sin helhet.

De nevnte forarbeidene til avhl. § 3-2, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85, uttaler bl.a. følgende om forventningsvurderingen:

Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen "mellom anna" gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende opplisting av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens "alder" gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet "synlige tilstand". Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen. Det må – som ellers – ses bort fra typiske salgsuttrykk, men er boligen omtalt som "så god som ny", "totalrenovert" eller lignende, vil det kunne styrke kjøperens berettigede forventninger så lenge beskrivelsene gjenspeiles i bygningens synlige tilstand.

Nemnda ser at kjøper kunne forvente at sentrale deler av el-anlegget var fra 2016 og at det var blitt utført en kontroll av fagkyndige. Samtidig mener nemnda det ikke kan ses bort fra at det var tale om en eldre bolig, og at det ikke ble opplyst noe om at el-anlegget som helhet ble fornyet i 2016. Tvert imot inneholdt tilstandsrapporten enkelte usikkerhetsmomenter, noe også angivelsen av TG 2 for el-anlegget som helhet ga et signal om. I motsetning til sekretariatet mener nemnda at tilstandsgraden, som altså er satt av en sakkyndig, må tillegges vekt i forventningsvurderingen. At anlegget var underlagt en sluttkontroll, er heller ikke ensbetydende med at et el-anlegg i et rekkehus fra 1957 er feilfritt. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at forholdet lå innenfor hva kjøper kunne forvente. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda finner at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt fra selgers side. Ettersom nemndas saksbehandling utelukkende bygger på dokumentbevis, er det i praksis lagt til grunn at det som utgangspunkt må foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger for å oppstille mangelsansvar etter avhl. § 3-7. I dette tilfellet opplyser foretaket at selger har forklart følgende:

Vi 4 familiemedlemmer har bodd i leiligheten i 6 år og brukt strøm uten av sikringen har gått en eneste gang i denne perioden.

Selv om sikringen etter det opplyste av kjøper gikk kort tid etter overtakelsen, finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at selger er kjent med problematikken. Det vises bl.a. til at personers strømbruk kan være til dels ganske så ulikt. Forholdet er heller ikke utdypet ytterligere i klagen. På bakgrunn av nemndas skriftlige behandling anses det derfor heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).