

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-343

9.5.2023

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

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

Feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill., og overtatt av kjøper den 6.3.22. Det ble opplyst ved salget at boligen var vedlikeholdt med normal standard, og at ny fordelingstavle i sikringsskap og elbil-lader var montert i 2021. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved det elektriske anlegget, og reklamerte til foretaket. Kjøper anførte at feilene som var avdekket var i deler av boligen som var opplyst å være pusset opp i selgers eiertid. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det ikke var dokumentert at selger hadde holdt tilbake opplysninger om eiendommen. Foretaket viste til at selger ikke var kjent med de anførte feilene, og at utover det opplyste hadde ikke selger fått utført arbeider på el-anlegget i sin eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 29 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1952.

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

Standard

- Boligen er vedlikeholdt med normal standard. Normalt vedlikehold og fornyelse/ modernisering må påregnes.

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- 2008: Baderom i hybel pusset opp.
- 2014/ 2015: 2. etasje tilpasset til utleie som del av egen bolig.
- 2015: Takfornyning med rens, impregnering og maling av takstein utført.
- 2021: Ny fordelingstavle i sikringsskap. Elbillader montert.

(...)

- Hovedsikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i sokkeletasje. Fordelingstavle for hybel med egen måler er montert ved hovedtavle. Fordelingstavle for 2. etasje er montert i trapperom i 2. etasje.

I tilstandsrapport datert 2.9.21 fremgikk:

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen er oppført i 1952, og tilbygget i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. (...)

Boligen er godt vedlikeholdt med god standard.

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2008: Baderom i hybel pusset opp.

2014/2015: 2. etasje tilpasset til utleie som del av egen bolig.

2015: Takfornyning med rens, impregnering og maling av takstein utført.

2021: Ny fordelingstavle i sikringsskap. EON-Hurtiglader med chip og ladekabel ble montert på gårds plass i april 2021.

Samsvarserklæringer foreligger i følge eier. (...)

Elektriske anlegg - Enebolig

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

Hovedsikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i sokkeetasje.

Fordelingstavle for hybel med egen måler er montert ved hovedtavle.

Fordelingstavle for 2. etasje er montert i trapperom i 2. etasje.

Downlights i himling i kjøkken, bad, stue og ett soverom i 2. etasje.

Downlights i himling i kjøkken, hall, bad og begge soverom i 1. etasje.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger hadde bodd i boligen i 6 år og 9 måneder. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: "Bytte til automatsikringer i hoved-sikringsskap (2021) Søknad om mer strøminntak pga elbillader (2021) Nytt jordspydd (2021) – utført av A. AS Installasjon av ny elbillader (3-fas 32 amp) (2021)".

Arbeid utført av: "R. As og A. AS."

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: "Nei."

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: "Ja."

Beskrivelse: "Ny (E.) hurtiglader montert på gårds plass (april 2021) Brikke som må registreres på ny eier medfølger."

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

Svar: "Ja."

Beskrivelse: "Bad i praktikantdel i underetasje (2017) Nytt varmtvannsbereder på 300 liter ble satt i serie med 200 liter. Totalt kapasitet er 500 liter (2015) Nytt kjøkken i 2. etg (2015) Lufting av nedløpsrør for vaskemaskin i bad i 2. etg. (2021)."

Under egenerklæringens spørsmål 11 var det lastet opp filer, herunder risikovurdering, sluttkontroll, samsvarserklæring, faktura, mv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.21, og overtatt av kjøper den 6.3.22.

Kjøper opplyste at det etter overtakelsen ble avdekket flere avvik ved det elektriske anlegget.

I rapport og prisestimat fra M. AS av 29.4.22 fremgikk følgende om tilsyn utført 22.3.22:

Sikringskap 2etg

1. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20

Kommentar:

Gjelder manglende deksling av sikringskurser/vern.

Alder ukjent Skjult feil Kostnad

Denne reklamerer vi ikke for da det er en gammel feil som selger ikke kunne vurdere

Barnerom 2etg

2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36

Kommentar:

Gjelder to jordete type stikkontakter på vegg i ujordete omgivelser.

Alder siste 5-7 år Delvis synlig feil, kjent for selger, ufaglært arbeid

Kostnad 2000

Her er det gamle og nyere kontakter på samme rom, noen er 5-7 år gamle og er derved kjent for selger.

Barnerom 2 2etg

3. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36

Kommentar:

Gjelder påmontert støpsel på installasjonskabel beregnet for fast montasje ved dør.

ufaglært arbeid

Alder siste 5-7 år Synlig feil, kjent for selger Kostnad 1000

Bad 2etg

4. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22

Kommentar:

Bad var under oppusning ved tidspunkt for tilsynet og spotbelysning var demontert.

Det var indikasjon på varmgang i ledninger og korrigerende rør i tilknytning til dette.

Alder ukjent Ikke synlig feil Kostnad

Dette reklamerer vi ikke for da koplingen var lovlig når det ble utført og skjult for selger

Toalett 2etg

5. Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern/-varsel. Jf. FEL § 21

Kommentar:

Gjelder kurs for toalett 2etg.

Det er i tillegg åpent anlegg som må legges om. Se bilder

Alder 2015-2017 i følge salgsoppgave Ikke synlig, kjent for selger Kostnad 5000

ufaglært arbeid

Baderom 1 etg

6. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28

Kommentar:

Gjelder løs stikkontakt ved speil.

Alder ukjent Lite synlig men kjent for de som bruker baderommet Kostnad 1000

Kjellerrom

7. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21 og feilkoplet

Kommentar:

Gjelder flere kontakter i rom.

Arbeid sannsynligvis utført i forbindelse med bygging av bad, ufaglært arbeid

Alder 2015-2017 ifølge salgsoppgave Lite synlig men kjent Kostnad 5000

Dokumentasjon

8. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. FEL § 13

Kommentar:

Gjelder manglende fremvist samsvarserklæring for nyere sikringsskap og underfordeling.

Informasjon innhentet

9. Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 13

Kommentar:

Gjelder manglende fremvist rapport fra risikovurdering og sluttkontroll for nyere sikringsskap og underfordeling.

Informasjon innhentet

Nye avvik funnet etter overtakelse i løpet av mars-april

1. tilkopling til kontakter kjøkkenbenk 2 etg ulovlig koplet og ujordet.

Alder 2015-2017 i følge salgsoppgave lite synlig men kjent av selger, ufaglært arbeid

Kostnad 3000

2. Billader som følger handelen kan ikke brukes uten fysisk omkopling. Ref (E.) kundeservice. Mail kan framvises.

Bolig er solgt med billader, men denne kan ikke brukes uten fysisk omkopling av eksternt firma med kompetanse

Kostnad 3000

3. Utekontakter uten strøm

Alder ukjent Ikke synlig men kjent for selger Kostnad 2000

4. Utelamper uten tilkoplet strøm?

Alder ukjent Ikke synlig men kjent for selger Kostnad 2000

5. El tavle til godkjent hybel feil koblet. Kan ikke avlese korrekt strømforbruk. Usikkert hva som er koplet til her. Måler er satt opp i eget skap for å kunne lese av strøm fra hybel.

Elektriker forsto hva som var feil og kan kople om mellom hovedskap og hybelskap

Alder 2021 I følge salgsoppgave Kjent for selger

Selger vet at noe er koplet feil slik at måler ikke fungerer som tiltenkt. Informasjonen er delt med oss i samtale i april

Kostnad 5000

(...)

Noen av avvikene kan medføre en risiko for liv og helse og anbefales derfor å utbedre raskt

Kjøper reklamerte 20.4.22 over følgende:

- Selger har fått melding om tilsyn før overtakelse, men informerte ikke kjøper. Tilsynet ble gjennomført etter overtakelse. Avvikslisten avdekket ulovlige elektriske koplinger og arbeid.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i e-poster av 27.4.22 og 28.4.22:

Utekontakter uten strøm

Utekontaktene rundt hovedhuset hadde alle strøm ved overtagelse.

Utekontakter til garasje er koblet fra pga skadet kabel under jord. Både megler og kjøper ble informert muntlig om at garasjen ikke er tilknyttet strøm. Kjøper aksepterte mangel på strøm i garasjen i forkant av signering av overtagelsesprotokoll.

Utelamper uten tilkoblet strøm

Samme svar gjelder her!

El tavle til godkjent hybel feilkoblet. Kan ikke avlese korrekt strømforbruk. Usikkert hva som er koblet til her. Måler er satt opp i eget skap for å kunne lese av strøm fra hybel.

Egen måler er innebygget i Eltavle til hybel. I vår tid viste den riktig forbruk fordi strømforbruk var nærmest på 0 når leiteter var bortreist. I andre perioder viste den et normalt forbruk for en hybel. Den viste også riktig i forhold til husets totalforbruk.

I rapport og pålegg om utbedring fra E. AS av 23.5.22 fremgikk bl.a. avvikene nevnt i rapport fra M. AS av 29.4.22.

I e-post fra selger til foretaket 14.7.22 fremgikk:

Vi avviser samtlige påstander og det er ikke aktuelt for oss med et prisavslag på 29000.

Vi har aldri gjennomført noen elektriske arbeider i noen av soverom i 2. etg.

Vi var ikke klar over at noen stikkontakter ikke var jordet eller løse.

Det eneste vi ble informert om i forkant av bestilling av nye automatsikringer var at huset ikke var jordet. Derfor har vi bekostet nytt jordspydd gjennomført av autorisert elektriker.

Det kommer også frem at vi ikke kunne fremvise sluttkontroll av nye sikringer. Alle disse dokumentene ble lastet opp før signeringen.

I tillegg nevnes det at målere ikke viser riktig strømforbruk og at vi visste om det. Dette er feil. Vi mener disse har alltid vist riktig forbruk, men dersom det er slikt at de viste for mye ønsker vi en kopi av rapporten slik at vi kan få erstatning fra strømleverandør.

Elbilladeren ble kun brukt i en kort periode til firmabil og aldri til privatbil. EON sa at privat avtale må skrives dersom privat bil skal lades. Denne fikk kjøper fra meg med en nøkkelchip.

Foretaket fremla faktura av 8.1.21 fra A. AS på kr 7 408 for "*Legge opp til jordspyd og jording av vann*". Det ble også vedlagt risikovurdering og sluttkontroll fra R. AS av 23.3.21 og 24.3.21. Av risikovurderingen var det huket av "*Ja*" på spørsmål om det var klarlagt at eksisterende anlegg ikke hadde feil/mangler som var forskriftsstridige eller som kunne ha innvirkning på nyinstallasjonen og at det var sikret at nyinstallasjoner ikke svekket sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg. Det fremgikk videre bl.a. at det i sikringsskap i kjeller var montert nye jordfeilautomater, overspenningsvern, overbelastningsvern og renoveringsramme. Det var også vist til hovedsikring, og sikring i hybel og 2. etasje. Av sluttkontrollen fremgikk bl.a. at utstyr var montert iht. monteringsanvisning og CE-merket dersom påkrevd, kabler og utstyr var betryggende festet, at det ikke var blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom og at alle tilkoblinger var riktig utført.

Det ble også vedlagt samsvarserklæring av 25.3.21 fra R. AS hvor det bl.a. fremgikk tilsvarende om sikringsskap i kjeller, at det var montert nye jordfeilautomater, overspenningsvern, overbelastningsvern og renoveringsramme. Det var der også vist til hovedsikring, sikring til hybel og 2. etasje.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger/selgers representanter har holdt tilbake opplysninger ved salget. Feil på det elektriske anlegget var avdekket i deler av boligen som var opplyst å være pusset opp i selgers eiertid. Det ble vist til rapport, og alder på de elektriske komponentene. Det forelå ikke samsvarserklæring slik det var krav til etter FEL §§ 13, jf. 12. Sammenholdt med at det var gjort alvorlige feil måtte det følgelig legges til grunn at arbeidene var utført av ufaglært, noe også elektriker som hadde befart boligen konkluderte med.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 29 000, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst til foretaket å ikke være kjent med forholdene det reklameres over. Utover det opplyste har ikke selger fått utført arbeider på det elektriske anlegget i sin eiertid. Alt av arbeid var utført av autorisert elektriker/faglærte. Selger var ikke kjent med at det var utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Det ble opplyst at takstmannen ikke hadde vurdert el-anlegget og anbefalte at dette kontrolleres.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet la til grunn at selger hadde opplyst om oppgraderingene som ble gjort i selgers eiertid, og at feil ved anlegget utover dette fremsto som ukjente for selger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet avvik ved det elektriske anlegget. Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse, og i sekretariatets vurdering heter det:

Slik vi forstår egenerklæringsskjemaet og opplysningene gitt ved salget, er det altså gjort arbeid på deler av el-anlegget. Det som har blitt utført i selgers eiertid er opplyst at er utført av faglærte og det foreligger dokumentasjon på utførelsen, i form av samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll og faktura. Det var ellers ikke opplyst om arbeid på el-anlegget og alder på anleggsdelene for øvrig. I tillegg opplyste selger om at det var gjort oppgraderinger på bl.a. bad i underetasjen og at det var nytt kjøkken, men dette var opplyst at var ufaglært arbeid, og det er ikke opplyst om at det var gjort noe med el-anlegget.

Selger svarte 27.4.22 at utekontaktene rundt hovedhuset hadde alle strøm ved overtakelse og at utekontakter til garasje er koblet fra pga. skadet kabel under jord. Selger har opplyst at både megler og kjøper ble informert muntlig om at garasjen ikke er tilknyttet strøm og at kjøper aksepterte mangel på strøm i garasjen i forkant av signering av overtakelsesprotokoll. Det samme gjaldt ifølge selger for utelamper uten tilkoblet strøm. I og med at kjøper ikke har bestridt dette, legger vi opplysningen om at kjøper aksepterte forholdene ved garasjen og utelampene til grunn. Selger har videre 14.7.22 forklart at de ikke var klar over at noen stikkontakter ikke var jordet eller løse, og at selger ikke kjente til at måler viste feil strømforbruk. Selger opplyste at det var bekostet nytt jordspyd gjennomført av autorisert elektriker som følge av at huset ikke var jordet. Selger har også opplyst at relevant dokumentasjon var lastet opp før signeringen. Når det gjaldt el-billader var det opplyst at denne ble brukt til firmabil, ikke privatbil, og at privat avtale måtte skrives.

Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Vi kan vanskelig gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om de påreklamerte forhold, se til sml. FinKN 2018-355 og FinKN 2018-739.

Slik vi forstår selgers tilbakemelding og opplysningene gitt før salget, var ikke selger kjent med konkrete feil på det elektriske anlegget, eller at arbeidet var utført av ufaglærte.

(...)

Rapporten fra elektrofirma M. AS påpeker flere avvik ved el-anlegg flere steder i boligen. Det er i rapporten vist til at noe var synlig for selger, og at arbeid er gjort av ufaglært. Alderen på noen av komponentene var oppgitt å være 5-7 år, men det foreligger ikke en begrunnelse eller forklaring med hensyn til fastsatt alder, ufaglært arbeid, eller graden av synlighet. Selger har opplyst at de bodde i boligen i underkant av 7 år. Videre at de ikke kjente til avvikene som er anført av kjøper.

Rapporten er knapp, og det fremgår ikke en nærmere beskrivelse av avvikenes betydning, hvor synlig dette var for selger, og om de ulike utbedringene kunne vært gjort rett før selger overtok boligen fra sin selger. Det foreligger heller ingen bilder som beskriver hvor synlige de aktuelle avvikene er. Da vi ikke besitter byggeteknisk kompetanse er det videre utfordrende å ta stilling til om avvikene som er avdekket er et resultat av arbeid gjort av faglærte eller ufaglærte. Selger har videre fremlagt samsvarserklæring og opplyst om firmaer som har utført arbeid i selgers eiertid, og har opplyst om at de ikke kjenner til kontroll av el-anlegg.

Slik vi forstår saken, har selger opplyst om oppgraderingene som ble gjort i selgers eiertid, og det foreligger dokumentasjon på at dette ble utført av faglærte. Når det gjelder manglende samsvarserklæring for resten av anlegget, har nemnda for øvrig tidligere uttalt at dette ikke uten videre innebærer brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, idet det ikke kan legges til grunn at krav om samsvarserklæring er alminnelig kjent blant boligselgere, jf. FinKN 2014-195.

Utover oppgraderingene fremsto el-anleggets tilstand som ukjent for selger. At det foreligger uheldige løsninger som jordfeil, feil ved montering/installasjon, løse kontakter, manglende dokumentasjon mv., er etter vårt syn for øvrig ikke unaturlig sett hen til at det ikke var opplysninger om resten av anleggets alder. Noen av de påviste avvikene er videre kommentert av selger at ble akseptert av kjøper ved overtakelse. Vi kan ikke se at kjøper har bestridt dette, og det er heller ikke opplyst om selgers kjennskap til de aktuelle avvikene før budaksepttidspunktet. Når det gjelder el-tavle til hybel som var opplyst feilkoblet, er det i rapporten vist til at noe informasjon var delt i samtale i april, men vi kan ikke se at det foreligger opplysninger om at selger vet at noe er koblet feil utover det som ble gjort ifm. innsetting av jordspyd. Videre fremstår det som uklart hvilken informasjon som er delt og med hvem i en samtale i april. På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon kan vi derfor ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feilene som er funnet på el-anlegget.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved boligens elektriske anlegg. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger holdepunkter for at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, kjente eller måtte kjenne til de nevnte avvikene ved det elektriske anlegget. Det vises i den forbindelse til at det i tilstandsrapporten er opplyst om at det elektriske anlegget ikke er vurdert av takstmannen.

Nemnda er følgelig kommet til at det slik saken er opplyst, ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda bemerker for ordens skyld at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

