

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-661

14.9.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 3,27 mill., og overtatt av kjøper 8.11.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert, og at det derfor på generelt grunnlag var anbefalt en gjennomgang av en el-fagmann. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om arbeid på el-anlegget av to navngitte firma, bl.a. oppgradering av sikringsskap og bytte av termostat. Selger svarte "*vet ikke*" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget. Etter overtakelsen, i forbindelse med renovering av kjøkkenet ble det oppdaget feil ved el-anlegget, og ved nærmere undersøkelser av el-anlegget i leiligheten ble det oppdaget ytterligere feil. Ifølge fagkyndige så det ut til at det var gjort arbeider på el-anlegget av ufaglærte for noen år tilbake, i forbindelse med utføring av vegger. I Boligmappa fant kjøper samsvarserklæring og sluttkontroll for el-arbeidene utført i selgers eiertid, hvor det bl.a. fremgikk at det var anbefalt el-kontroll av installasjonen. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om avvik og arbeid på el-anlegget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til avvikene og at selger ikke hadde utført arbeid på det elektriske anlegget utover det som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 105 201, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Vestland fylke oppført i 1957.

Ved salget forelå det salgsprospekt med tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

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

Elektriske anlegg – Leilighet

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 plassert i felles gang.

Tilstandsvurdering:

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

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2006. På spørsmål 13 om kjennskap til om det var utført arbeider på el-anlegget, hadde selger krysset av "*Ja, kun faglært*", oppgitt to firmanavn, samt opplyst om følgende:

Oppgradering av sikringsskap og bytte termostad (firma K. 2017), installasjon avtrekksvifte bad (firma H. 2021)

På spørsmål 13.1 "*Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?*", hadde selger krysset av "*Nei*", og opplyst: "*vet ikke*". På spørsmål 14 om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget, hadde selger krysset av "*Nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,27 mill. ved kjøpekontrakt signert 1.11.21, og overtatt av kjøper 8.11.21.

I forbindelse med renovering av kjøkkenet gjorde håndverkere kjøper oppmerksom på feil ved el-anlegget. Etter oppdagelsen av feilene engasjerte kjøper firma M. for en el-kontroll av boligen. Grunnet den allerede igangsatte renoveringsprosessen, ble det ifølge kjøper raskt avdekket at feilene kunne utgjøre en fare.

Det ble fremlagt rapport etter periodisk kontroll utført av firma M. 3.6.22. Kjøper har videre fremlagt e-post fra firma M. av 8.6.22:

Sender som avtalt rapport etter El-kontroll (...). Som nevnt på telefon og befaring, så har anlegget ditt ganske mange mangler og bør utbedres i sin helhet (bortsett fra kjøkkenet som er nytt).

Den 20.6.22 ble det reklamert over feil ved det elektriske anlegget.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport datert 7.7.22 fra firma E.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Her har det elektriske anlegget blitt oppgradert i senere tid av mest sannsynlig IKKE faglærte. Allt som står i rapporten er reelle feil og mangler som utgjør en ulovlig installasjon.

(...)

Skadeomfang

Det er pr i dag ikke noe som er skadet

Reparasjonsbehov

Tømrerarbeid

Tre vegger må åpnes opp.

Estimert 50.000

Murerarbeid

Betongvegger må åpnes opp

Estimert 50.000

Elektrisk arbeid

Elektrisk må utbedres.

Estimert 100.000

Spesielle betingelser: Estimert summer.

Igang satt arbeid

Noen av avvikene er utbedret av (firma M.), dette gjelder kjøkken.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

(...)

Oppsummering

Her har det vært utført oppgradering av det elektriske anlegget i boligen. Installasjonen er i stor grad ulovlig da dette ikke er gjort forskriftsmessig.

Alt 1: vegger må åpnes opp slik at installasjonen kan legges forskriftsmessig i rør.

Alt 2: eksisterende installasjon klippes vekk og bli erstattet med en åpen/synlig installasjon

Kjøper hadde kostnader til utbedring og el-kontroll på totalt kr 88 916 til firma M. fordelt på tre fakturaer: kr 41 319, kr 38 813 og kr 8 784. Det ble fremlagt faktura fra firma M. for "*Rehabilitering av leilighet grunnet mange feil og mangler*" datert 25.7.22 på totalt kr 41 319, og faktura fra B. BBL for "*Gulv og kjøkken*" datert 31.7.22 på totalt kr 38 813. Det ble også fremlagt faktura fra B. BBL for "*Gulv og kjøkken*" datert 30.11.22 på totalt kr 32 251.

Firma S. utførte befaring 5.10.22, og oppdaget da ytterligere avvik. Fra rapport av 21.11.22 hitsettes:

Følgende feil/avvik ble avdekket:

Sikringsskap

1.1.Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern FEL § 32 NEK 514. Kursfortegnelse er ikke oppdatert. Skapet ble oppgradert av (firma K.) i 2017, men det har senere blitt byttet ut og montert nye kurser, og overspenningsvern har blitt fjernet. (Firma M.) har satt inn ny 16A jordfeilautomat i 2022.

Bad/gang

1.2.Kabelen/ledningen var skjøtt/avgreinet uten koblingsboks FEL §§ 20, 28 NEK 412 og 526. Koblinger i tak for downlight på bad var utført med åpne wago-klemmer uten godkjent koblingsboks. Takplater er i tillegg av brennbart materiale.

Soverom

1.3.Stikkontakt manglet jordforbindelse FEL §§ 19, 21 NEK 413.1. Flere stikkontakter på soverom mangler jordforbindelse. Disse er skiftet av (firma H.) i 2021, men igjen byttet av (firma M.) i 2022 (nye SG-stikkontakter).

Gang

1.4.Stikkontakt manglet jordforbindelse FEL §§ 19, 21 NEK 413.1. Stikkontakt i gang mangler jordforbindelse (nye SG-stikkontakter).

Stue

1.5.Stikkontakt manglet jordforbindelse FEL §§ 19, 21 NEK 413.1. Stikkontakt i stue mangler jordforbindelse (nye SG-stikkontakter).

Konklusjon:

De fleste tidligere rapporterte avvik er som nevnt allerede utbedret av (firma M.). Det ble likevel avdekket noen avvik som fortsatt ikke var utbedret og noen nye. Dette er avvik på kursfortegnelse i sikringsskap, åpne koblinger for downlights bad og manglende jordforbindelse til flere stikkontakter. Nye avvik med manglende jordforbindelse kan medføre berøringsfare, og må utbedres snarest. Avvik ifbm manglende jordforbindelse knytter seg til (firma M.) som var siste firma som var inne. Avvik var på nye SG-stikkontakter som (firma M.) har fakturert.

Ellers kan det se ut som det er gjort arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte i leiligheten for noen år tilbake. Det er vanskelig å fastslå eksakt årstall, men det er bla. Benyttet veggbokser (Ed-wa) som kunne kjøpes hos Clas Ohlson frem til og med 2012. Disse boksene ble brukt i hele leiligheten ifbm at vegger ble foret ut og ble da montert utenpå eksisterende metallbokser i betong. I denne forbindelse ble det lagt en del nye kabler direkte i vegg uten trekkerør. Det ble også blandet gammelt og nytt. Bla. ble gamle tøykabler gjenbrukt og det ble støpt inn lampettledninger. De aller fleste feil i (firma M.) sin rapport knytter seg til det som er utført i denne perioden. Ellers var det vanskelig å finne ut noen eksakt produksjonsdato på utstyr som ble brukt den gangen da det meste er skiftet ut. Det finnes ingen dokumentasjon som risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring på det som er gjort på det elektriske anlegget ifbm at vegger ble foret ut.

Det som er utført av (firma B.) er mindre arbeid med tilkobling av vvb og dette er godt dokumentert.

Det som er utført av (firma K.) er også mindre arbeider i leiligheten, samt oppgradert sikringsskapet. Manglende kursfortegnelse kan knyttes til dem, men her har (firma M.) også vært inne etterpå og satt inn ny jordfeilautomat. De har heller ikke levert ny kursfortegnelse.

Det som (firma H.) har utført er også mindre arbeider i leiligheten. Dette dreier seg stort sett om elektriske arbeider på bad og er også godt dokumentert.

Det vurderes som høyst sannsynlig at arbeid på det elektriske ifbm utføring av vegger er gjort i selgers eiertid, trolig mellom 2006 og 2012. Men som sagt kan ikke fastslå dette helt sikkert.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma S. på kr 24 375 inkl. mva. for bl.a. oppdatering av kursfortegnelse, montering av koblingsboks ved downlights, og utbedring av manglende jordforbindelse til stikkontakter.

Kjøper skal deretter ha funnet dokumentasjon fra utførelsen av el-arbeider i 2021 i Boligmappa. I samsvarserklæring fra firma H. datert 30.7.21 fremgikk:

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse

UTSKIFTING AV VIFTE OG MONTERING AV LAMPE PÅ BAD.

(...)

UTSKIFTING AV VIFTE PÅ BAD

INST AV NY TILFØRSEL TIL VIFTE

INST AV PLEJD FOR SPEILLYS PÅ BAD

INST AV LAMPE I GANG V/BAD M/PLEJD

UTBEDRING AV BRYTERPANEL FOR BAD

INST AV NY TILFØRSEL TIL LAMPE I GANG V/BAD

SJEKKET STIKKONTAKT, EL KONTROLL BØR UTFØRES.

BYTTET 4 STIKKONTAKTER PÅ SOVEROM

MONTERT MIDLERTIDIG DEKSEL PÅ KOBLINGSBOKS PÅ SOVEROM

MONTERT NYTT DEKSEL I SIKRINGSSKAP

I sluttkontroll datert 30.7.21 ble det bl.a. påpekt "*ANBEFALER EL-KONTROLL AV INSTALLASJONEN*".

Ifølge foretaket har selger opplyst at hun ikke hadde kunnskap om de avdekkede feilene. Selger fikk en anbefaling om el-kontroll etter installasjon av avtrekksvifte på badet i 2021. Dette var imidlertid kun en anbefaling om kontroll av selve avtrekksviften og ikke et påbud om kontroll av hele det elektriske anlegget. Selger har ikke utført arbeid på det elektriske anlegget utover det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har fremlagt utskrift og bilder fra Eiendomsverdi for å vise hvordan leiligheten så ut ved selgers kjøp i 2006.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at selger har gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om avvik og arbeid på el-anlegget. Kjøper har særlig vist til at selger hadde eid og bodd i leiligheten i tidsrommet de ufaglærte arbeidene ble utført, og at det ikke fantes dokumentasjon på arbeidene. Kjøper har også vist til at det i dokumentasjonen i Boligmappa ble opplyst om mangler ved anlegget og anbefalt å utføre en el-kontroll. Kjøper har bestridd at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 97 701, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har i tillegg fremsatt krav om erstatning for advokatkostnader på kr 4 000 og for kostnader til fagkyndig på kr 3 500.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende var bortfalt ettersom forholdene ble utbedret før selger hadde mulighet til å ta stilling til avvikene og

eventuelt utbedre disse, jf. avhl. § 4-10. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har særlig vist til at selger ikke hadde kunnskap om avvikene, at det kun ble anbefalt kontroll av selve avtrekksviften, og at selger ikke hadde utført arbeid på det elektriske anlegget utover det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Slik saken var opplyst kunne ikke sekretariatet se at det forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til ufaglært arbeid på el-anlegget eller de avvikene som var avdekket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved leilighetens elektriske anlegg. Kjøper har i hovedtrekk anført at det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid, samt at dokumentasjon i Boligmappa taler for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved det elektriske anlegget.

Selger fremholder at hun ikke hadde kunnskap om de påpekte avvikene ved anlegget, samt at det i hennes eiertid ikke er utført andre arbeider på det elektriske anlegget enn hva det var opplyst om ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at også faglærte kan gjøre feil. Det at det foreligger avvik er følgelig ikke ensbetydende med at ufaglærte har utført arbeidene. Dette illustreres for øvrig av at (firma M.) har utført arbeid på el-anlegget i kjøpers eiertid, uten å oppdatere kursfortegnelsen. Når det gjelder øvrige avvik ved kursfortegnelsen synes også dette å knytte seg til arbeid som det foreligger dokumentasjon på. Videre har (firma H.) byttet noen stikkontakter i selgers eiertid, og disse manglet jordforbindelse. (Firma M.) har montert nye SG-stikkontakter i kjøpers eiertid, og også disse manglet jordforbindelse. Slik saken er opplyst synes altså flere av avvikene ved el-anlegget å knytte seg til arbeid som det er dokumentert at er utført av faglærte, og enkelte av avvikene knytter seg også til arbeid som er utført i kjøpers eiertid. Avvikene ved el-anlegget synes for øvrig å ha vært skjult, og ble avdekket av fagkyndige i forbindelse med renoveringsarbeider og nærmere undersøkelser.

Vi oppfatter det slik at de arbeidene de fagkyndige i hovedsak antar at kan være utført av ufaglærte i selgers eiertid er arbeid på el-anlegget gjort i forbindelse med utføring av vegger. Det er bl.a. benyttet veggbokser som kunne kjøpes på Clas Ohlson frem til og med 2012, og det er lagt en del nye kabler i vegg uten trekkør, samt at nytt og gammelt er blandet. Ifølge (firma S.) knytter de aller fleste feilene i (firma M.) sin rapport seg til dette. Sekretariatet finner det imidlertid uklart hvorfor (firma S.) vurderer det som høyst sannsynlig at disse arbeidene er gjort i selgers eiertid. Vi kan ikke se at det er opplyst noe om når veggene ble foret ut, herunder om dette ble gjort i selgers eiertid. Det står ingenting om når komponentene som ble solgt frem til og med 2012 tidligst kan ha blitt kjøpt, herunder om disse ble solgt før selgers eiertid. Ifølge (firma S.) er det videre vanskelig å fastslå eksakte årstall. (Firma S.) har ellers vist til at det i selgers egenerklæringsskjema fremgår at det ble lagt nye vannledninger og nytt rør-i-rør-system i leiligheten i 2012, og fremholdt at det kan tyde på at det er i denne forbindelse det kan ha vært gjort større rehabilitering av leiligheten og el-anlegget. Det som ble opplyst i selgers egenerklæringsskjema er imidlertid at det ble lagt nye vannledninger "til" leiligheten i 2012, og at det ble lagt nytt rørsystem (rør i rør) "i hele bygningen, fra boenhetene til offentlig nett i 2016/2017". Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om større arbeider i eller rehabilitering av hele eller deler av leiligheten, og i tilstandsrapporten ble det opplyst om originale kobberrør i bygget. Sekretariatet finner det usikkert om utføringen av veggene ble utført i selgers eiertid, og slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til ufaglærte el-arbeider som antas å ha blitt utført i forbindelse med dette.

Når det gjelder dokumentasjonen i Boligmappa, er det snakk om en samsvarserklæring fra (firma H.) datert 30.7.21, hvor det under arbeidsbeskrivelse er listet opp flere punkter, blant annet følgende: "sjekket stikkontakt, el kontroll bør utføres". Det er videre snakk om en sluttkontroll fra (firma H.) datert 30.7.21. I sluttkontrollen er punktet "Kunden har blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegg" merket av som

"Utført", og følgende informasjon fremgår: "Anbefaler el-kontroll av installasjonen".

Selger har forklart at hun kun fikk en anbefaling om kontroll av selve avtrekksviften, og ikke et påbud om kontroll av hele det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt noen uttalelse fra (firma H.).

Merknaden i samsvarserklæringen er gitt på en måte som kan tilsi at anbefalingen om el- kontroll hadde sammenheng med sjekk av stikkontakt. I sluttkontrollen er merknaden gitt under et punkt som gjelder eventuelle mangler ved "det øvrige anlegg", hvilket kan tilsi at anbefalingen gjaldt noe annet enn utførte arbeider og/eller anlegget generelt. Det fremstår etter vår oppfatning som noe merkelig at et elektrikerfirma anbefaler kunden en kontroll av en installasjon de selv har gjort. Samtidig er det gitt en anbefaling om kontroll av "installasjonen", og dersom elektrikerfirmaet siktet til noe spesifikt eller til andre spesifikke deler av el-anlegget finner vi det rart at dette ikke er presisert tydeligere i sluttkontrollen.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder.

Nemnda har funnet saken bevismessig utfordrende; det er krevende ut fra sakens dokumenter alene å ta stilling til de ulike bevissspørsmålene som saken reiser. Men slik saken er opplyst for nemnda, har den kommet til at den ikke har tilstrekkelig grunnlag for å overprøve selgers forklaring om hvilken informasjon hun fikk fra elektrikerfirmaet om behovet for kontroll av det elektriske anlegget. Nemnda er også enig med sekretariatet i at opplysningene som fremgår av samsvarserklæringen og sluttkontrollen er for generelle og ikke av en slik karakter at de sannsynliggjør at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved leilighetens elektriske anlegg.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget eller de avdekkede avvikene. Det er ved vurderingen sett hen til kjøpers anførsler i nemndsansmodningen og de eldre bildene fra Eiendomsverdi som er fremlagt av leiligheten, men nemnda kan ikke se at dette er egnet til å sette saken i et annet lys.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, hvor det heter:

De opplysningene selger har gitt i egenerklæringsskjemaet om arbeid på el-anlegget er gitt som svar på et spørsmål om hva selger kjenner til. Selv om det skulle være slik at det er utført ufaglært arbeid på el-anlegget, utgjør ikke selgers avkryssing en uriktig opplysning, med mindre avkryssingen er gjort mot bedre viten. Som redegjort for over, har vi ikke funnet det sannsynliggjort at selger kjente til ufaglært arbeid på el-anlegget. Vi kan heller ikke se at det er holdepunkter for at det er, eller for at selger kjente til at det har vært, foretatt noen kontroll av el- anlegget, foruten i forbindelse med utførte arbeider. En sluttkontroll, som det her er foretatt, er noe som utføres i forbindelse med at det utføres arbeid på el-anlegget, og vi kan ikke se at det innebærer noen mangel at det ikke er opplyst særskilt om dette ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).