

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-79

1.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved downlights – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En bolig fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,275 mill., og overtatt av kjøper den 30.4.21. Ved salget ble det opplyst om downlights i flere himlinger, og at et navngitt elektrofirma hadde renoverert hele sikringsskapet. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til ufaglærte arbeid. I forbindelse med utskiftning av en defekt lyspære i juni 2021, oppdaget kjøper at downlights lå med åpen pære rett mot isolasjonen. Kjøper anførte at arbeidene måtte ha vært utført av ufaglærte, og at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at selger verken kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet, og at selger dermed heller ikke kunne ha gitt en uriktig opplysning om eiendommen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 57 642, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nord-Norge oppført i 1986, ombygd og renoveret i 1992, og 2014-2018.

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

Det er downlights i flere himlinger.

Fra verditaksten hitsettes:

Elektrisk anlegg

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

El-skap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Fjernavlesbar måler er montert.

Det er downlights i flere himlinger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1986. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål i erklæringen:

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "[el-firma G.]"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Hele sikringsskapet er renoveret etter dagens krav med jordfeilbryter på alle sikringer og overspenningsvern."

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

Svar: "Ja"

Hvis ja, beskrivelse: "Gjort av [el-firma G.]"

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

Svar: "Nei"

Kommentar: "Venter på kontroll av anlegget i nær fremtid."

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

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,275 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.3.21, og overtatt av kjøper den 30.4.21.

Ifølge kjøper oppdaget de i forbindelse med utskifting av en defekt lyspære i juni 2021 at downlights lå med åpen pære rett mot isolasjonen. Reklamasjon ble fremsatt overfor foretaket den 10.6.21.

Kjøper har opplyst at downlightsene ble undersøkt nærmere av el-firma E., og i e-post av 10.8.21 oppga firmaet følgende:

Har sjekket opp angående downlight på stue og kjøkken.

Det F merket på downlight er at de kan monteres på brennbart underlag, men det må fortsatt være kasse over downlight (avstand til brennbart materialet)

Har sjekket om jeg kan finne noe dokumentasjon på de downlightene som er montert uten hell. Men har ikke vært borti downlight med åpen pære mot isolasjon som er godkjent for montering uten kasse.

Vil sterkt anbefale deg utskiftning av downlight i stue og kjøkken, da dette kan føre til branntilløp. Downlight som er montert er IFA Norway Type 77615

Har snakket med Glamox som kjøpte opp IFA i 1989. De mener det bestandig har vært krav til luftrom rundt downlight av denne typen. De hadde ikke noe montasjeveiledning på downlightene.

Anbefaler sterkt at downlight byttes. 21stk på stue og 6stk på kjøkken

Problemet her er at hulltakingsmål er på 102mm. Moderne downlight som er godkjent for installasjon i tak med isolasjon uten kasse har standard mål på 83mm hulltakingsmål.

Det finnes nok downlight som er godkjent med større hulltakingsmål også, har ikke fått sjekket dette enda.

Det er mulig å bruke standard isosafe downlight med rebringer.

I sitt pristilbud av 15.10.21 oppga el-firma E. at de ikke hadde klart å finne downlights som var beregnet for installasjon i isolasjon med gyrofunksjon, som tilsvarte de kjøper allerede hadde. Firmaet fremsatte derfor følgende to alternative pristilbud:

Alternativ 1:

IsoCOB + downlight.

Kan monteres direkte i isolasjon. Samt dekker hull som er på 102mm

Denne har ikke gyrofunksjon (tilt).

Pris ink mva. for utskiftning av 27stk. 57 642kr

Alternativ 2:

Junistar LUX downlight

Pris ink mva. for utskiftning av 27stk. 43 434,50kr

Her må tak demonteres og skiftes ut, da de ikke dekker hullene i taket. Dette er ikke medtatt i prisen.

Foretaket har fremlagt selgers kommentar til kjøpers reklamasjon i e-poster av 7.9.21 og 11.2.22:

(...) De downlight som han krever uskiftet ble montert etter de krav som forelå den gang de var montert og var vanlig prosedyre da disse ble installert av elektriker. Årstall klarer jeg desverre ikke og huske. Isolasjon ble fjernet der downlight ble installert så det stemmer ikke av downlight er plassert rett i isolasjon i himling mellom 1 etasje og hems. Etter den tid kom kravet om downlightkasser.

Året 2004 måtte vi renovere huset innvendig [...], og da ble det montert downlight både på bad og hall i kjeller etg og bad og gang i hoved etg der downlightkasser ble benyttet etter de krav som var kommet da.

Da det elektriske anlegget har vært montert og ombygd etter de krav som forelå i tidsrommene det ble utført så avslås krave i sin helhet.

(...)

Downlights som er montert i stue og kjøkken er 12 volt. Da det ikke var downlightskasser da disse kom på markedet og ble installert så var det vanlig at isolasjon i området ble fjernet for at de ikke skulle ligge imot brennbart materiale. Dette regner jeg med at ny kjøper kan bekrefte med bilder dersom det ikke etter vi har solgt huset er blitt tilbakeført ny isolasjon i området.

(...)

Må samtidig beklage at jeg ikke kan huske hvem som har utført alt av elektrisk installasjon i boligen

Kjøper har fremlagt bilder som viste at produksjonsdato på downlightsene var i år 2000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om el-anlegget. Selger hadde ingen grunn til å være uvitende om at spottene ikke var montert av en faglært elektriker. Videre var det gitt en uriktig opplysning om at samtlige el-arbeider var utført av faglært elektriker. Da selger ikke kunne dokumentere hvem som hadde utført arbeidet, tilsa dette at arbeidet ikke var gjort av faglærte. Kjøper viste til at det var dokumentert at spottene lå med åpen pære rett mot isolasjon, og at det måtte være kasse over downlightsene dersom det skulle monteres på brennbart underlag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 57 642, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger verken kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde montert spottene selv, men at arbeidet var utført av faglærte. Selger hadde ikke grunn til å tro at spottene ikke var i henhold til de krav som gjaldt på det tidspunkt de ble montert, og kravene til spotter hadde endret seg betydelig fra monteringen til 2021. All den tid selger ikke hadde kjennskap til feilen, kunne selger heller ikke ha gitt en objektivt uriktig opplysning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om downlightsene i boligens kjøkken og stue, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene, og fra vurderingen siteres:

Slik saken er opplyst for oss, legger vi til grunn at de aktuelle spottene i stue og kjøkken ble montert i selgers eiertid. Selger har i egenerklæringen krysset av "Ja, kun av faglærte", på spørsmål om det var eller hadde vært utført arbeid på el-anlegget. I tillegg var firmanavn oppgitt, og utført arbeid var beskrevet til "Hele sikringsskapet er renovert etter dagens krav, med jordfeilbryter til alle sikringer og overspenningsvern." Selger har videre svart "Nei" på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som skulle vært utført av faglærte. Det er i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om når spottene ble montert eller hvem som hadde

utført arbeidet.

Selger har i ettertid forklart at han ikke husker når montering fant sted, men at spottene ble montert av elektriker etter de krav som gjaldt på monteringsstidspunktet. I henhold til selgers øvrige forklaring, kan det synes som om spottene ble montert før 2004, da selger har opplyst at det hadde vært krav til downlightskasser da de i 2004 fikk montert spotter i noen andre rom i boligen.

Kjøper har opplyst at de i forbindelse med utskiftning av en defekt lyspære kort tid etter overtakelsen, oppdaget at spottene lå med åpen pære rett mot isolasjonen. Dette er ikke nærmere dokumentert med f.eks. bilder.

Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det som at de aktuelle spottene var merket "F", og at dette betyr at de kan monteres på brennbart underlag, men at det fortsatt må være kasse over dem, herunder avstand til brennbart materiale, jf. uttalelse fra el-firma E., hvor kjøper også sterkt anbefales å skifte ut spottene i stue og kjøkken, grunnet brannfare. El-firmaet har ikke funnet dokumentasjon på disse spottene, men opplyser å ikke ha vært borte i spotter med åpen pære mot isolasjon, som var godkjent for montering uten kasse. Videre opplyser firmaet å ha vært i kontakt med Glamox, som hadde opplyst at det alltid hadde vært krav til luftrom rundt spotter av denne typen.

Selger har bestridd at de aktuelle spottene var plassert rett i isolasjon i himling mellom førsteetasje og hems, og har opplyst at isolasjon ble fjernet der spottene ble installert, ettersom dette var vanlig da disse spottene ikke hadde downlightskasse da de kom på markedet. Selger har hverken dokumentert at isolasjonen var fjernet rundt spottene, eller hvilke krav som gjaldt på monteringsstidspunktet.

I mangel av konkrete holdepunkter for noe annet, har sekretariatet lagt til grunn uttalelsen fra el-firma E. ved vurderingen. Vi oppfatter imidlertid uttalelsen som noe uklar, da det både fremgår at de aktuelle spottene skulle vært montert med downlightskasse og at de i mangel av dette utgjør en brannfare, samtidig som det fremgår at ifølge Glamox hadde det alltid vært krav til luftrom rundt spotter av denne typen. Etter vårt syn fremstår det noe uklart om det faktisk var krav til downlightskasse, eller om det var tilstrekkelig at det var nok luftrom rundt spottene.

Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det i alle tilfeller som like sannsynlig at arbeidene ble utført av faglærte som av ufaglærte. Vi vil bemerke at selv om det er påvist feil ved det utførte arbeidet, viser ikke dette nødvendigvis at arbeidet er utført av ufaglærte. Også fagfolk kan gjøre feil. Se f.eks. FinKN 2021-77, FinKN 2020-424, FinKN 2020-330 og LE-2018-192252.

På bakgrunn av den skriftlige saksbehandlingen har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger i nærværende sak var kjent med at spottene ikke var montert av faglærte. Vi har heller ikke funnet det sannsynliggjort at selger hadde rimelig grunn til å være uvitende om dette. Vi har følgelig kommet til at selger hverken kjente eller måtte kjenne til at monteringen av spottene ikke var utført av faglærte, jf. avhl. § 3-7.

Ettersom det for oss fremstår som like sannsynlig at spottene er montert av faglærte som av ufaglærte, har vi heller ikke funnet det sannsynliggjort at det er gitt en uriktig opplysning om at samtlige el-arbeider er utført av faglærte, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen og i brev av 17.1.23, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke sannsynliggjort at selger ved salget har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om monteringen av downlightsene i stuen og kjøkkenet. Nemnda legger til grunn at de aktuelle downlightsene ble montert før 2004. Sett i lys av at det er lenge siden monteringsarbeidene ble gjort, er det etter nemndas skjønn begrenset hva som kan utledes av at selger ikke kan fremlegge dokumentasjon for arbeidene.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Forsikringsforetaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).