

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-805

7.11.2023

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

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

Feil ved el-anlegg – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1991 ble solgt "som den er" for kr 4 425 000, og overtatt av kjøper 24.6.21. I salgsprospektet var det opplyst om nytt sikringsskap fra 2017. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert, og at det på generelt grunnlag var anbefalt en gjennomgang av en el-fagmann. Etter overtakelsen ble det i forbindelse med el-arbeider avdekket feil ved det elektriske anlegget som var utført før selgers eiertid. Det var flere feil, men særlig knyttet til innebygde downlights. Innhentet rapport konkluderte med at arbeidet var lite fagmessig, forskriftsstridig montert og kunne være farlig å benytte. Foretaket innhentet vurderinger fra en annen el-takstmann og avslo kravet ut fra at det ikke kunne se at det var dokumentert et vesentlig forventningsavvik. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 492 863, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1991.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde sikringsskap med automatsikringer fra 2017. Eneboligen ble beskrevet som "*lekker*" med "*høy standard*".

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018. Selger krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på eller utført kontroll av det elektriske anlegget.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Boligen er godt vedlikeholdt og den har god håndverksmessig standard.

Under tilstandsrapportens punkt "*Elektriske anlegg*" fremgikk:

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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Jeg har ikke kontrollert det elektriske anlegget, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 425 000, og overtatt av kjøper 24.6.21.

Kjøper oppdaget feil ved det elektriske anlegget i forbindelse med at det skulle monteres en ny strømkurs av elektriker. Kjøper bestilte på elektrikerens oppfordring en offentlig el-kontroll. I fremlagt rapport datert 13.4.22 var det anmerket en rekke avvik som måtte utbedres innen 13.8.22, herunder at det var:

Feil type kabler/ledninger brukt til downlights. Gjelder alle steder.

Kjøper reklamerte 13.6.22 over ufagmessig el-anlegg og manglende lovpålagt dokumentasjon.

Kjøper innhentet en rapport fra el-takstmann S. datert 1.7.22, hvor det ble gitt et prisestimat på kr 225 250, inkludert takstkostnader på kr 31 250 og reiseutgifter på kr 6 500, men uten antatte bygningsmessige arbeider. Fra rapporten hitsettes:

Lovpålagt dokumentasjon (Fel 1999) på alle utvidelser/oppgradering av elektroanlegg er ikke tilgjengelig og ikke mottatt av dagens eier.

Dette medfører en betydelig mangel.

Alle downlight er lite fagmessig utført, samt forskriftsstridig montert og downlightene kan være farlig å benytte. (se bilder og avviksliste)

Det ble også konstatert varmgang/branntilløp på downlightene.(se bildeserie)

Stikkprøver av kontakter, brytere og kabling: det ble også her avdekket forskriftsstridig montering

For utbedring av elektroinstallasjonen, vil det komme en betydelig kostnad for byggfag i tillegg til taksert elektroanlegg. Dette gjelder hvis eventuelt tak må ned osv, samt hovedkabel gjennom tak i bod.

Denne kostnad må en bygg takstmann vurdere/taksere.

I denne el-installasjon må alle koblingspunkter i el-anlegget åpnes og vurderes/utbedres

Her følger et estimat.

I overstående objekt er det vanskelig å estimere kostnad, da vi ikke kan verifisere skjult installasjon, samt utbedringer av downlights.

Estimatet er gitt på bakgrunn av lignende saker, men ikke helt identisk.

Kjøper fremsatte krav basert på el-taksten og anslag på bygningsmessige arbeider på totalt omtrent kr 425 000.

Foretaket engasjerte el-takstmann L. for å vurdere forholdene og kjøpers innhentede rapport. Takstmann L. var ikke selv på befaring, men stilte kjøpers takstmann en rekke spørsmål om rapporten.

I e-post til foretaket 19.9.22 oppsummerte takstmann L. sitt syn på saken slik:

Jeg bemerker at min vurdering er kun med grunnlag i de påberopte avvikene med tilhørende dokumentasjon og bilder.

Det er som jeg snakket om, noe uheldig at de påberopte avvikene ikke blir spesielt godt forklart. Jeg har forsøkt å kartlegge S. sine påberopte avvik som jeg har hatt spørsmål til på en ryddig måte, hvor avviket blir forklart, eller bare beskrevet.

(...)

Noe som enda ikke framkommer er antall spotter, da det er disse som behov for å skiftes/utbedres.

Spotter (10+): Dersom det er mer enn 10 spotter som skal skiftes estimerer vi en kostnad på kr. 1.000,- eks Mva pr spot.

Det er mulig denne blir noe høyere da det på bildene er vist noe varmegang på rør, og at disse må utbedres, men rapporten omfatter ikke omfanget av dette. Det kan derfor vurderes om stk pris må reguleres opp mot kr. 1.200,- eks mva.

Kontrollerklæring: Estimert kostnad kr. 25.000,- eks mva.

Mindre utbedringer: Dette gjelder typisk sammenkoblinger/terminering/manglende kapsling/skjære ut for tilgjengelighet av utstyr/sanering/feste kabler osv. Siden jeg ikke er kjent med hele av de stedlige forholdene kan dette avvike variere fra faktisk kost, men jeg estimeres en kostnad på kr. 15.000 – 20.000 eks mva.

Med de påberopte avvikene til grunn kan jeg som sagt ikke helt se at det er behov for byggetekniske utbedringer.

Etter kommunikasjon med S. og gjennomgang av oversendt dokumentasjon, syntes jeg deres kostnads estimat er noe høy.

Kort fortalt:

Spotbelysning må skiftes/utbedres.

Dokumentasjon må framdrives eller lages ved kontrollerklæring (DERSOM boligen var solgt med en forventning om dokumentasjon, henvis egenerklæring)

Mindre feil og mangler utbedres (som stikk bak skap, løse ledninger, brudd på kapsling på ledning ute osv.)

Kjøper innhentet et tilbud fra SB. AS datert 21.9.22 på arbeider med innvendig tak på kr 80 097.

Videre medførte et koblingspunkt en jordfeil som medførte elektrikerutgifter på kr 2 320.

Takstmann S. kommenterte deretter uttalelsen til takstmann L. og fastholdt sitt prisestimat. I skriv datert 7.10.22 påpekte han generelt:

Når vi utfører en el-takst, så er dette basert på stikkprøvekontroll og erfaring fra lignede saker.

Det innebærer at ikke vi kan demontere hele installasjonen for å finne helt korrekt skadeomfang

Om spotter skrev han at det var ca. 30 stk. totalt i huset og at:

Vi kan ikke verifisere om det er forlagt skjulte rør i tak til alle downlights og kan da risikere at det er bygningsmessige arbeider. (høyst sannsynlig)

Videre at det ville være en *"stor kostnad for å få en el-installatør til å godkjenne installasjonen utført etter 1999"*. Videre pekte takstmann S. i e-post 11.10.22 bl.a. på at takstmann L. hadde lagt til grunn 10 downlights, men at det var ca. 41 stk. i boligen.

Foretaket fikk takstmann L. til å gi ny kommentar. Han mente det var dokumentert kostnader for omtrent kr 112 500. I e-post av 29.11.22 fremgikk:

Det vi har beskrevet, er at slik de påberopte avvikene er framstilt utløser dette ikke bygningsmessige utbedringer. Hvis de mener, at dersom jeg som Eltakstmann ikke klarer å gjøre en vurdering av det elektriske anlegget i sin helhet med dokumentasjonen som er framstilt, må de gjøre en bedre jobb på å kartlegge å vise fram hva som faktisk skal utbedres og hvorfor. Det er deres mandat å fremvise avvik. Dersom dette ikke fremkommer i dokumentasjonen er det de som skal fremskaffe eller dokumentere dette, og ikke pålegge den andre parten å måtte se på anlegget for å få en fullstendig oversikt.

Jeg har av mail fra 19.09.2022 henvist til at mitt estimat er endret til en type "punkt pris" Hvis vi legger til grunn 41 spotter ved en kost på kr. 1.200,- eks Mva, kontrollerklæring og utbedring av mindre mangler og feil havner vi på rundt kr. 90.000,- eks mva. Jeg kan ikke se hvilke ytterligere kostnader som de har påberopt som krever utbedring...

En kontrollerklæring handler ikke om å "godkjenne" anlegget. En kontrollerklæring har den funksjon at anlegget testes og kartlegges for hva anlegget er bygget etter. Det er ikke det samme som en samsvarserklæring. Dette har DSB uttalt seg om er helt lov (se vedlegg).

Kjøper har anført at forholdene ved det elektriske anlegget utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Salgsopplysningene ga kjøper en berettiget høy forventning til boligens kvalitet og funksjon generelt. Sikringsskapet var opplyst å være fra 2017 og det var ingen risikoopplysninger om el-anlegget. En generell oppfordring om kontroll i tilstandsrapporten kunne ikke tillegges vekt, jf. bl.a. LE-2021-48382. El-kontrollene avdekket alvorlige feil ved el-anlegget, og

kostnadene estimert av takstmann S. måtte legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 492 863. Kjøper har i tillegg krevd dekket advokatkostnader, og forsinkelsesrente, jf. renteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøpers forventning var et el-anlegg som for det vesentlige var fra byggeår i 1991. Det var da påregnelig med utbedringer også for det elektriske anlegget. Kostnadene for utskiftning av downlights, andre mindre avvik og kontrollerklæring ble av takstmann L. satt til kr 112 500, noe som utgjorde ca. 2,55 % av kjøpesummen. Kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Begge parter har fremlagt ny dokumentasjon.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering under tvil til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kunne anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I foreliggende sak er partene uenige om hva som skal anses som korrekte utbedringskostnader.

Kjøper har innhentet en el-takst på totalt kr 225 250. Av dette beløpet utgjør slik vi forstår det kr 187 500 utgifter til elektrisk materiale/arbeider/dokumentasjon, og kr 37 750 utgifter til takstmann. Foretaket har ikke direkte kommentert det, men vi er enige med kjøper at takstutgifter i utgangspunktet skal tas med som nødvendige utbedringskostnader. I så fall utgjør kr 225 250 ca. 5,1 % av kjøpesummen på kr 4 425 000.

Det er i liten grad spesifisert hvordan beløpet for det elektriske arbeidet er beregnet, og takstmannen har også selv skrevet at:

"I overstående objekt er det vanskelig å estimere kostnad, da vi ikke kan verifisere skjult installasjon, samt utbedringer av downlights. Estimater er gitt på bakgrunn av lignende saker, men ikke helt identisk."

I tillegg er det også antatt at det vil påbeløpe bygningsmessige arbeider, men også her leser vi taksten som om at det er tatt et forbehold om at dette er nødvendig. Det er innhentet et tilbud fra SB. AS på kr 80 097 for "Tak". Dersom dette beløpet tas med, er utbedringskostnadene totalt kr 305 347 og utgjør ca. 6,9 % av kjøpesummen. Det er ut fra kravet i klagen hit på kr 305 347 noe uklart om det separat fortsatt kreves kr 2 320 for elektrikerutgiften i september 2022, men tas denne med er utbedringskostnadene enda litt nærmere 7 %.

Foretaket har på sin side vist til vurderinger innhentet fra el-takstmann L. Kostnadene ble av takstmannen beregnet til totalt kr 112 500, hvorav kr 61 500 for 41 spotter inkl. evt. utskiftning av rør, så vidt vi forstår kr 31 250 for kontrollerklæring og derav kr 19 750 for øvrige feil. Dette utgjør som anført av foretaket omtrent 2,55 % av kjøpesummen. Som nevnt over skal det slik vi ser det legges til kr 37 650 for takstutgifter, trolig tre spotter til med kr 4 500 og eventuelt også elektrikerutgiften på kr 2 320. Det er ellers noe uklart om alle de 44 spottene det er opplyst om er innbygget, eller om noen av de er på skinner som det kommer frem av bilder i salgsoppgaven, som i så fall antas å være en rimeligere utbedring. Dette gir i så fall samlet maksimalt kr 156 970 i utbedringskostnader som utgjør omtrent 3,55 % av kjøpesummen. (...)

Sekretariatet besitter ikke særskilt fagkompetanse på elektriske anlegg, og finner vurderingen av hvilke kostnader som skal legges til grunn som noe krevende.

Imidlertid har vi i foreliggende sak kommet til at slik saken er dokumentert for oss, så er det ikke dokumentert tilstrekkelig fra kjøper at de anførte kostnadene er nødvendige. Som anført av foretaket er det i utgangspunktet den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden som skal legges til grunn ved mangelsvurderingen.

Kjøper har anført at det i dette tilfellet bare foreligger en såkalt skrivebordstakst fra el-takstmann L., da han ikke har vært på stedet. Sekretariatet er for så vidt enige at det kan ha betydning når to takster skal vurderes opp mot hverandre, men i dette tilfellet finner vi ikke at dette kan ha avgjørende betydning. Som nevnt er taksten fra el-takstmann S. lite spesifisert og gir selv uttrykk for usikkerhet om omfanget. Takstmann L. er mer spesifisert og vi er i utgangspunktet enige i hans anførsel om at kjøpers krav må fremstilles slik at det er mulig for en annen el-takstmann å ettergå hva som er nødvendig å gjøre som følge av feilen, herunder om det er nødvendig med bygningsmessige arbeider.

Vi bemerker også at det er noe uklart om anlegget nå er utbedret. Kjøper ble i den brannforebyggende el-kontrollrapporten datert 13.4.22 gitt en frist på å utbedre innen 13.8.22. Dette er nå over ett år siden, og vi antar de 44 spottene utgjør en vesentlig del av boligens belysning. Slik vi ser det kan det ut fra uklarhetene i saken kanskje være hensiktsmessig å dokumentere nødvendige kostnader nærmere i forbindelse med selve utbedringsarbeidet som må utføres uansett.

Etter dette er vi kommet til at det maksimalt er dokumentert nødvendige og rimelige utbedringskostnader på kr 156 970 i utbedringskostnader som utgjør omtrent 3,55 % av kjøpesummen, og det kan som nevnt også være noe usikkert om alle disse utgiftene skal med, se nærmere ovenfor.

Spørsmålet blir om dette likevel er nok under en helhetsvurdering til å fravike det kvantitative utgangspunktet på 5-6 % av kjøpesummen sett i sammenheng med det kvalitative avviket.

Vi er enige med kjøper i at selv om bygningen er fra 1991, og at det ved salget ikke var gitt konkrete opplysninger om oppgraderinger på det elektriske anlegget ut over nytt sikringsskap i 2017, kunne det ikke forventes at det vesentlige deler av det elektriske anlegget var ufagmessig utført og ut fra rapportene fremstår som dels brannfarlig. Heller ikke det forhold at el-anlegget ikke var vurdert i tilstandsrapporten og den generelle anbefalingen om kontroll kan anses å ha særlig betydning. Vi er også enige med kjøper at det ved helhetsvurderingen er relevant å ta med at salgsopplysningene ga en relativt høy forventning til boligens kvalitet og funksjon.

Videre er det på rene at forholdets art kan ha betydning, og nemnda har i flere saker lagt vekt på at elektriske feil som kan være brannfarlige og må utbedres omgående, kan være med å senke terskelen for en vesentlig mangel, jf. f.eks. FinKN 2022-798, FinKN 2021-375, FinKN 2021-249, FinKN 2018-315, FinKN 2017-327 og FinKN 2014-313.

I FinKN 2018-315 fikk kjøper medhold i at utbedringskostnader på 4,1 % var tilstrekkelig for å utgjøre en vesentlig mangel (...).

(...)

Sekretariatet har vært i tvil om resultatet bør være det samme i foreliggende sak, men har etter en helhetsvurdering falt ned på at maksimale utbedringskostnader på 3,55 % i dette tilfellet ikke utgjør et slikt utvilsomt avvik som kreves for at det skal foreligge en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er langt på vei enig i sekretariatets betraktninger, og har også funnet vurderingen etter avhl. § 3-9 annet punktum vanskelig.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremholdt følgende i nemnsanmodningen av 22.9.23:

Sekretariatet skriver på s. 7 at det er uklart om alle spottene saken gjelder er innebygget, eller om det omfatter spotter på skinner. Kravet i saken gjelder kun innebygde spotter som må skiftes ut. Spotter på skinner er ikke en del av de spottene som er mangelfulle. El-takstmann S. har lagt til grunn at 41 av totalt 44 innebygde spotter må skiftes ut.

Sekretariatet har på s. 8 etterspurt hvorvidt mangler er utbedret eller ikke. Mangler er delvis utarbeidet. De utbedringene som er gjort, er gjort for å unngå at el-anlegget utgjør en brannfare.

Utbedringen er likevel ikke forskriftsmessig, da dette forutsetter mer omfatte arbeider, som også inkluderer bygningsmessige arbeider. Bl.a. ligger fremdeles koblingsbokser skjult i himlingen. Dette er ikke forskriftsmessig, og må utbedres.

At manglene bare delvis er utbedret, henger sammen med at kjøper ikke har penger til å foreta en full, forskriftsmessig utbedring ettersom selgers forsikringsselskap hele tiden har bestridd ansvar. Det vises til e-poster fra 19.04.2022 til 19.09.2023 mellom kjøper og el-firma N. AS, som har utført utbedringsarbeider.

Kostnadene for utbedring av el-anlegget har hittil kommet på kr 112 016 ink mva. Dette gjelder bare elektroarbeider, og inkluderer utbedring av jordfeil som er nevnt tidligere. N. AS har priset de gjenstående elektroarbeidene til kr 98 000 eks mva, dvs. kr 122 500 ink mva. Totalt blir dette kr 234 516 for elektroarbeider alene. Dokumentasjonsarbeid er ikke inkludert, og er estimert av el-takstmann S., se nedenfor. Bygningsmessige arbeider kommer i tillegg.

Foretaket har i brev av 4.10.23 tatt til motmæle på dette punktet, og vist til ytterligere en rapport fra takstmann L.:

Selskapet er av den oppfatning at kjøpersiden fortsatt ikke har dokumentert kravet sitt tilstrekkelig. Den største kostnaden knytter seg til utbedring av downlights. Slik det fremgår av takstmann L. sitt notat, fordrer ikke utbedring av downlightsene, slik det er dokumentert, byggetekniske arbeider. Det vises til notatet side 3:

"I NEK 405-2 rapporten er det forslått å skifte til LED-downlights som ikke genererer like stor varme som halogen downlights. Dersom man kun bytter downlightsene til type LED kan man fremdeles benytte PN-ledningene og heller sette en strømpe over disse for å opprettholde strekkavlastningskravet. Det er heller ikke framvist eller dokumentert om disse kablene er "sprø", altså kapslingen rundt kobberet grunnet omgivelsestemperaturen har mistet sin fleksibilitet. Dette kan gjøre at kablene ikke lenger er egnet for gjenbruk.

På bilde dokumentasjonen fra NEK 405-2 kontrollen fremstår anlegget som at det er benyttet rør som føringsveier, og vi kan ikke se noen grunn til at disse rørene ikke skulle kunne gjenbrukes for å eventuelt trekke igjennom en ny kabel. Vi kan ikke se behovet for å rivet taket for å utbedre belysningen i boligen, om ikke annet fremkommer."

Selskapet er av den oppfatning at utbedring kan gjøres lokalt uten byggetekniske arbeider.

Vedrørende kostnader til rørlegger og maler, kan ikke selskapet se at det er dokumenterte forhold som skulle tilsi behov for slike arbeider.

Til dette har kjøper og takstmann S. i brev av 12.10.23 inngitt ytterligere kommentarer, som igjen i sin tur har foranlediget nye merknader fra foretaket og takstmann L. i brev av 20.10.23.

I den konkrete vurderingen av om det foreligger mangelsansvar har nemnda delt seg i et flertall og mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og flertallet må treffe sin avgjørelse ut fra hva som er sannsynliggjort på vedtakstidspunktet. Det er nå fremlagt en rekke sakkyndige uttalelser i saken, og dette skaper visse utfordringer. Nemnda har som utgangspunkt ikke faglige forutsetninger for å vurdere den elektrofaglige uenigheten som tilsynelatende fortsatt foreligger mellom partene.

Flertallet finner likevel grunnlag for å komme med følgende betraktninger rundt mangelsvurderingen:

Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at kjøper fortsatt ikke har sannsynliggjort så omfattende bygningsmessige arbeider som anført. Det vises på dette punktet særlig til de innvendinger som takstmann L. har forfektet, senest i brev av 20.10.23.

Derimot mener flertallet at kjøper har sannsynliggjort behovet for de allerede utførte og gjenstående elektroarbeidene, slik disse er angitt i nemndsanmodningen. I mangel av andre konkrete oppstillinger mener flertallet at kr 234 516 må legges til grunn under vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Dette utgjør 5,3% av kjøpesummen. Sett hen til bl.a. den nevnte avgjørelsen i FinKN 2018-315 mener flertallet derfor at kjøper har sannsynliggjort at denne delen av vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, kan flertallet i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets grundige vurdering. Selv om bygningen var fra 1991, og det ved salget ikke ble gitt konkrete opplysninger om oppgraderinger av det elektriske anlegget ut over nytt sikringsskap i

2017, kunne det ikke forventes at store deler av anlegget var ufagmessig utført og brannfarlig. Heller ikke det forhold at el-anlegget ikke var vurdert i tilstandsrapporten, eller den generelle anbefalingen om kontroll, kan tillegges særlig vekt. Ved helhetsvurderingen er det også relevant å ta med at salgsopplysningene ga en relativt høy forventning til boligens kvalitet og funksjon, samt at mangelen etter sin art er en relativt alvorlig sikkerhetsfeil. Samlet sett har flertallet derfor kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, merker flertallet seg at det er stor uenighet mellom de sakkyndige om omfanget og innretningen på utbedringstiltakene. Nemnda har som nevnt ikke elektrofaglig kompetanse, og flertallet har derfor kommet til at det ikke anses forsvarlig å utmåle noe konkret prisavslag i saken. Flertallet nøyer seg med å påpeke at de påløpte og gjenstående kostnadene for elektroarbeidene angitt i nemndsansmodningen som nevnt fremstår forsvarlige og sannsynliggjorte. Ettersom det er tale om utbedring av skjulte sikkerhetsmangler, er det mindre grunn til fradrag for forlenget levetid/standardheving. Kjøper får likevel nye downlights, mens forventningen ut fra salgsopplysningene var fungerende downlights men av ukjent alder. Dette bør etter flertallets syn kunne være relevant i prisavslagsvurderingen.

Spørsmålet om ombyggingsarbeider og øvrige krav tar flertallet ikke stilling til, gitt den faglige uenigheten som foreligger mellom partene og den omfattende dokumentasjon og korrespondanse som er fremlagt på dette punktet.

Det er videre krevd erstatning for utgifter til advokat på kr 161 968, jf. avhl. § 4-14. Heller ikke dette finner flertallet det forsvarlig å utmåle konkret. Det er likevel opplyst at kjøper har fått dekket kr 100 000 av disse gjennom en annen forsikring, og avhl. § 4-14 forutsetter at det foreligger et reelt og dokumentert økonomisk tap på kjøpers hånd. I utgangspunktet kan derfor kun kr 61 968 kreves dekket som erstatning av selger. Etter praksis er det også slik at erstatningen ofte anpasses hvorvidt kjøper har nådd frem med sitt fulle krav. Vurderingen må imidlertid foretas konkret.

Flertallets konklusjon blir derfor at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Spørsmålet om størrelsen på prisavslaget etter avhl. § 4-12 eller erstatning etter avhl. § 4-14, er etter flertallets syn ikke egnet for skriftlig saksbehandling, og må derfor avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet finner som flertallet saken vanskelig, herunder grunnet utpreget sakkyndig uenighet og uklarhet. Utgangspunktet må være at kun rimelige og nødvendige kostnader for å utbedre upåregnelige avvik skal medtas i vesentlighetsvurderingen, og her kan ikke mindretallet se at kjøper i tilstrekkelig grad har dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort kostnader i et slikt omfang som flertallet legger til grunn. Det hefter slik mindretallet ser det betydelig usikkerhet med hensyn til både hvilke elektrotekniske arbeider som er nødvendige og til hvorvidt – eller i hvilken utstrekning – bygningsmessige arbeider er nødvendige i tilknytning til utbedring.

Mindretallet er i og for seg enig i at det kvalitativt sett må tillegges vekt at det er tale om avvik med betydning for liv og helse, men slik mindretallet forstår det er dette farepotensialet lukket ved allerede utført utbedring til en kostnad på kr 112 016. Behovet for ytterligere utbedring synes å knytte seg til rene forskriftstekniske forhold, og her er altså de sakkyndige svært uenige om hvilke tiltak som er nødvendige for å oppnå et forskriftsmessig anlegg.

I helhetsvurderingen tillegger endelig mindretallet vekt på at det er tale om en 30 år gammel bolig med ukjent alder på elektriske installasjoner, herunder slik at el-arbeidene er utført forut for

selgers eiertid med tilhørende naturlig usikkerhet hva gjelder kvalitet, samt at el-anlegget ikke var faglig vurdert forut for salg. Samlet sett har mindretallet kommet til at noe vesentlig avvik i avhendingslovens forstand ikke er sannsynliggjort.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold i spørsmålet om det foreligger mangelsansvar. Utmålingen av kjøpers mangelskrav avvises fra nemndsbehandling.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).