

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-13

9.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg – TG 2 – opplyst at deler av el-anlegg *"fremstår som utført av ufaglærte"* – innvirkning? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1969 ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.9.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at det elektriske anlegget ifølge selger ble totalrehabilitert ca. 2004. Ifølge takstmann avdekket en visuell kontroll av el-anlegget at deler av anlegget fremsto som utført av ufaglærte, og ikke i henhold til forskrift. Takstmannen ga i tillegg flere risikoopplysninger om el-anlegget. 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 bl.a. til at opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at avvikene var påregnelige, samt at selger ikke var kjent med avvik på el-anlegget utover det som fremgikk av salgsoppgaven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 312 500, krav om erstatning for utgifter til advokat, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal fylke oppført i 1969.

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

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 grunnet mulige forskriftsmessige mangler ved det elektriske anlegget, samt manglende samsvarserklæring.

(...)

Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser:

- Elektrisk anlegg

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis opplyst følgende under punktet *"Overordnet faglig vurdering av eiendommen"*:

Boligen fremstår som vedlikeholdt og pusset opp gjennom årene, spesielt innvendig. Boligen fremstår som moderne og tidsriktig. Det nevnes blant annet nyere kjøkken og bad. Kvaliteten ved utførelsen er noe mangelfull i de fleste rom, det er også påvist andre typer avvik, for videre informasjon vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

El-anlegget og samsvarserklæring ble gitt TG 2, og det ble opplyst følgende om el-anlegget i punkt 11 i tilstandsrapporten:

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1969

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004 i følge hjemmelshaver

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Anlegg fra 2004 ifølge hjemmelshaver.

Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er muligens i henhold til kursfortegnelse, denne er strøket ut og endret ved flere anledninger.

Visuell kontroll av elektrisk anlegg avdekker at deler av det elektriske anlegget fremstår som utført av ufaglærte. Det kan se ut til at deler av det elektriske anlegget ikke er i henhold til forskrift. Det gjøres oppmerksom på at en grundig elkontroll kun utføres av fagpersoner med riktig kompetanse, for eksempel lokalt el-tilsyn.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, samsvarserklæring på utført arbeid.

Merknader: Mulig at deler av det elektriske anlegget er utført av ufaglærte.

(...)

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

- Elektrisk anlegg

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2007. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av faglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "Er rørlegger. Og har fått hjelp av elektriker. Flislegger"

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "En elektriker som har installert El anlegget på bad".

Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget, og på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.9.22, og ble overtatt av kjøper den 7.10.22.

Kjøper skal ha oppdaget feil på boligens el-anlegg etter rutinekontroll fra el-tilsynet den 17.10.22, og reklamerte den 2.11.22 over avvik ved el-anlegget i boligen.

Ifølge tilsynsrapport av 25.10.22 fra el-tilsynet ble det funnet 41 feil ved el-anlegget, bl.a. at anlegget medførte risiko for strømgjennomgang, høye temperaturer, avbrudd eller andre skadelige påvirkninger, kabelinnføringer til sikringsskap ikke tett, testknapp for jordfeilvern i sikringskurs 4 defekt, flere feilmonterte lysbrytere, flere stikkontakter som manglet jordforbindelse, registrert varmegang på ledninger bak deksel til VVB og at alt av samsvarserklæringer manglet.

Ifølge foretaket var selger ikke kjent med avvik på el-anlegget utover det som fremgikk av salgsoppgaven.

Kjøper fremla fire bilder som viste datostempling (2009-2016) på tre brytere og en stikkontakt i boligen, og det ble anført at selger opptrådte usannferdig når det gjaldt kunnskap om manglene ved el-anlegget.

Foretaket kommenterte til dette at grunnen til at selgeren ikke før salget opplyste om arbeid med brytere og stikkontakt var at selgeren ikke har hatt noen problemer med disse delene verken før eller etter de ble byttet ut. Foretaket opplyste at selger derfor ikke hadde tenkt på dette ved salget.

Kjøper har anført at boligen har flere mangler, jf. avhl. § 3-9, og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kjøper har vist til at opplysningene om manglende samsvarserklæring og at anlegget delvis var bygd av ufaglærte ikke medførte at kjøper hadde akseptert at anlegget var brann- og helsefarlig med de 40 konkrete feilene som var påvist av el-tilsynet. Anlegget fremsto som ulovlig og med en betydelig sikkerhetsrisiko, og eiendommen var derfor i dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Det ble også anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og det ble vist til fremlagte bilder av tre brytere og en stikkontakt som var datostemplet i perioden 2009-2016.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 312 500, i tillegg til erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke hadde noen mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at risikoopplysningene gitt ved salget medførte at boligen var i samsvar med det kjøper kunne forvente. Det ble også påpekt at kjøper ikke forut for salget gjennomførte kontroll av el-anlegget med hjelp av fagkyndig, og at de dermed hadde akseptert risikoen for avvik og selv måtte bære eventuelle kostnader, jf. avhl. § 3-10 andre ledd. Det ble anført at selger ikke har opptrådt i strid med sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om boligens el-anlegg før avtaleinngåelsen, inkludert opplysninger som synliggjorde en klar risiko for at ufaglærte hadde utført arbeider på boligens el-anlegg. Sekretariatet kom av den grunn til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-7 grunnet feil ved boligens elektriske anlegg.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

I denne saken ble det gitt flere risikoopplysninger om el-anlegget før salget. Etter overtakelsen har kjøper ved El-tilsynets rapport fått bekreftet at det foreligger en rekke avvik ved el-anlegget.

Spørsmålet blir, slik sekretariatet ser det, om omfanget av avvikene ved el-anlegget oversteg det kjøper kunne forvente i denne saken.

Boligen var 53 år på overtakelsestidspunktet. Selger har opplyst å ha bodd i boligen siden 2007, og har opplyst at el-anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004, altså ca. 18 år før salget, og forut for selgers tid. I salgsprospektet er det opplyst at el-anlegg er gitt TG 2 grunnet mulige forskriftsmessige mangler og manglende samsvarserklæring. Det fremgår også i salgsprospektet at takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser av bl.a. el-anlegget. I salgsprospektet fremgår også punkter selger ønsket å trekke frem fra sin egenerklæring, og det er bl.a. inntatt punkter med risikoopplysninger om ufaglært arbeid tilknyttet el-anlegget. Både selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven, og inneholder flere risikoopplysninger om el-anlegget, bl.a. opplysninger om ufaglært arbeid, egeninnsats, manglende samsvarserklæring, utette kabelføringer og at det kan se ut til at deler av el-anlegget ikke er i henhold til forskrift.

Opplysningen om at el-anlegget ble totalrehabilitert i 2004 vil, slik sekretariatet ser det, isolert sett gi kjøper en forventning om et el-anlegg av en viss standard. Sammenholdt med risikoopplysningene i saken, reduseres etter sekretariatets syn imidlertid opplysningens vekt i det samlede bevisbildet. I selgers egenerklæringsskjema punkt 2, 11, 11.1 og 12, har selger opplyst at en elektriker har installert el-anlegget på bad, men at øvrig arbeid på el-anlegget i boligen er utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Slik sekretariatet oppfatter egenerklæringsskjemaet, fremstår det uklart hvilke arbeider som er gjort på el-anlegget, og av hvem. I tilstandsrapporten er det imidlertid bl.a. opplyst at el-anlegget gis TG 2 og vist til at deler av el-anlegget fremstår som utført av ufaglærte. Det er i tillegg vist til at det kan se ut til at deler av el-anlegget ikke er i henhold til forskrift. Opplysningene ved salget gjør, slik sekretariatet ser det, at det fremstår rimelig klart at det var en klar risiko for at ufaglærte hadde utført arbeider på boligens el-anlegg. De samlede opplysningene om avvik ved el-anlegget fremstår etter sekretariatets oppfatning for å oppfylle lovens krav til tydelighet. Kjøper ble i tillegg både i salgsprospektet og i tilstandsrapporten anbefalt å foreta ytterligere undersøkelser tilknyttet el-anlegget. Omfanget av avvik ved el-anlegget viste seg å være stort etter overtakelsen, jf. rapporten fra El-tilsynet, men sekretariatet vurderer at det likevel var innenfor det kjøper i denne saken kunne forvente.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Som sekretariatet fremhever, er det noe uklart ut fra egenerklæringsskjemaet hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget i selgers eiertid av ufaglærte. Men sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, herunder de klare risikoopplysningene som er gitt blant annet i eierskifterapporten, finner nemnda at boligens stand ikke avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Nemnda viser særlig til at det fremgår av eierskifterapporten at det er opplyst at antallet sikringer ikke er i samsvar med kursfortegnelsen, kabler er ikke tilstrekkelig festet, det er tegn på at *"kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette"*, det er ikke fremlagt samsvarserklæring samt at eier opplyser at det ikke er *"samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring"*. Videre heter det:

Visuell kontroll av elektrisk anlegg avdekker at deler av det elektriske anlegget fremstår som utført av ufaglærte. Det kan se ut til at deler av det elektriske anlegget ikke er i henhold til forskrift. Det gjøres oppmerksom på at en grundig el-kontroll kun utføres av fagpersoner med riktig kompetanse, for eksempel lokalt el-tilsyn.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, samsvarserklæring på utført arbeid.

Merknader: Mulig at deler av det elektriske anlegget er utført av ufaglærte.

Det elektriske anlegget var gitt tilstandsgrad 2 og det var anbefalt å gjøre ytterligere undersøkelser.

Det var etter nemndas skjønn ved salget gitt klare risikoopplysninger om det elektriske anleggets tilstand, og nemnda kan ikke se at det er noe å utsette på takstmannens redegjørelse i eierskifterapporten for avvikene ved det elektriske anlegget ut fra rapportens mandat. Ut fra den

gjeldende rettstilstanden kan det ikke kreves at selger forut for salget skulle ha innhentet en rapport om det elektriske anleggets tilstand fra en el-fagkyndig takstmann, selv om det er sannsynlig at en slik rapport ville ha gitt kjøper et enda bedre beslutningsgrunnlag forut for kjøpsavtalen.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt fra selger om avvik ved el-anlegget, og har fremlagt fire bilder av det som er opplyst å være tre brytere og en stikkontakt i boligen, datostemplet i perioden 2009-2016. Kjøper har i tillegg påpekt at samtlige punkter som er sjekket er av nyere dato, og at dersom kjøper skal sjekke alle punkter i boligen må det betydelige rivningsarbeider til. Så langt indikerer de undersøkte punkter at selger har hatt kunnskap om manglene ut over de opplysninger som er gitt.

Foretaket har opplyst at selger ikke er kjent med avvikene utover det som er opplyst i salgsoppgaven, herunder egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten. Foretaket har opplyst at grunnen til at selger ikke presiserte om arbeid med brytere og stikkontakt er at selgeren ikke har hatt noen problemer med disse delene enten før eller etter de ble byttet ut. Selger har derfor ikke tenkt på det ved salget. Delene ble byttet ut for å se like fine ut som overflater som var blitt oppusset opp. Foretaket viser til at det i alle tilfeller var opplyst om ufaglært arbeid ved deler av el-anlegget.

Slik sekretariatet oppfatter saken, er det ikke bestridt at selger kjente til ufaglært utskifting av tre brytere og en stikkontakt, og at dette ikke ble opplyst kjøper forut for salget. Isolert sett kan det dermed sies å foreligge et brudd på selgers opplysningsplikt.

Sekretariatet anser dette imidlertid ikke som avgjørende for resultatet, ettersom vi er av den oppfatning av at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum uansett ikke vil være oppfylt. Med tanke på de mange risikoopplysningene som ble gitt kjøper forut for salget, også om ufaglært/egeninnsats, kan ikke sekretariatet se at den konkrete opplysningen om at selger selv hadde byttet tre brytere og en stikkontakt, ville virket inn på kjøpsavtalen. Sekretariatet er enige i den oppfatningen foretaket gir uttrykk for i klagesvaret, om at en opplysning vanskelig kan ha virket inn på avtalen, dersom kjøper måtte gå ut ifra at en aktuell bygningsdel likevel måtte utbedres på kort sikt, og den praksisen det vises til i den forbindelse.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning – verken når det gjelder avhl. §§ 3-2 eller 3-7 – som gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda er enig i.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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