

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-154

19.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved el-anlegg – TG 2 – eldre bolig – sikkerhetsmessig betydning – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1952 ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt av 31.1.22. Det var bl.a. opplyst at boligen var pusset opp i flere omganger og at den hadde en fin standard, og var velholdt og flott. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det ikke var fremlagt samsvarserklæring for el-arbeid utført etter 1999. I egenerklæringen opplyste selger at det var gjort enkelte mindre arbeider på el-anlegget av et faglært firma. Selger krysset av "Vet ikke" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil og ufagmessigheter ved el-anlegget i boligen, herunder forskriftsavvik ved varmekabler som kunne medføre brann. Det fremgikk av fagkyndig rapport at store deler av anlegget så ut til å være utført av ufaglærte. Kjøper anførte at det forelå et avvik fra påregnelig tilstand, at boligen ikke var i samsvar med offentligrettslige krav, og at det var gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket bestred ansvar og viste bl.a. til at el-anlegget ble gitt TG 2, hadde ukjent alder, og ble solgt uten dokumentasjon. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 203 485, og forsinkelsesrente regnet fra 10.2.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1952.

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

(...) stor velholdt og flott enebolig (...) Boligen er pusset opp i flere omganger og har en fin standard med nyere kjøkken, bad og overflater (...) elektrisk gulvvarme i gang

I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert utenfor toalettrom i 1. Etasje og utenfor bad i 2. Etasje. Boligen har synlig elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Overflater gulv ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at det stedvis ble registrert bomlyd i gulvfliser, og som indikerer manglende vedheft.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2021, men at selger ikke hadde bodd i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på el-anlegget svarte selger "Ja, kun av faglært". Selger opplyste videre:

Firmanavn: "B. AS"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Nye stikkontakter bod kjeller 2021, bergvarme 2020, elbil-lader og varmepumper 2018"

Selger krysset av "*Vet ikke*" på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Selger krysset også av "*Nei*" på spørsmål om det var foretatt kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt av 31.1.22, og overtatt av kjøper den 22.4.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil og mangler ved el-anlegget.

Kjøper engasjerte B. AS som avdekket alvorlige feil ved el-anlegget og varmekablene i gangen. B. AS utferdiget den 22.7.22 en rapport hvor det bl.a. ble påpekt at store deler av anlegget så ut til å være utført av personer som ikke var fagfolk innen elektro. Det ble anbefalt en kontroll el-anlegget i sin helhet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til foretaket den 19.8.22.

I etterkant av dette kontaktet kjøper E. AS for tilsyn av det elektriske anlegget. I forhåndsvarsel datert 1.9.22 fremgikk det at det var registrert avvik bl.a. knyttet til sikringsskap og varmekabler i gang.

B. AS undersøkte forholdene på nytt, og utarbeidet rapport av 9.9.22 som beskrev nødvendig arbeid med avvik som måtte utbedres. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 81 250 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra B. AS av 29.11.23 der det fremgikk følgende:

Det ble avdekket at varmekabel var ført i skjultanlegget direkte til termostat. Dette er forskriftstridig og kan medføre brann. Kravet er at varmekabelen skal avsluttes i gulvet med krympeskjøt og overgang til kaldkabel

Kjøper har fremlagt et pristilbud for murerarbeid fra K. AS på kr 72 625. Kjøper har også fremlagt et pristilbud på kr 42 535 inkl. mva. fra et murerfirma for bygningsmessige arbeider, samt faktura på kr 19 950 fra B. AS, der kr 9 250 knyttet seg til feilsøking.

Kjøper har fremlagt salgsoppgaven fra da selger kjøpte boligen. Tidligere salgsledd har i egenerklæringsskjemaet krysset "*Ja*" på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring, og videre spesifisert sitt svar med "*siste Bergvarme og El-bil lader og bad kjeller*".

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 tredje ledd. Kjøper har anført at enhver feil ved el-anlegg som ikke var i samsvar med gjeldende forskrift måtte utgjøre en mangel. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 205 660, og forsinkelsesrente regnet fra 10.2.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 tredje ledd eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at el-anlegget var gitt TG 2, hadde ukjent alder og ble solgt uten dokumentasjon. Foretaket viste til boligens alder og generelle levetidsbetraktninger, og henviste til retts- og nemndspraksis, herunder bl.a. FinKN 2023-218.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det forelå et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det dermed var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, jf. FinKN 2023-757.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 grunnet feil ved boligens elektriske anlegg. Boligen er oppført i 1952.

Nemnda er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da boligen etter en konkret helhetsvurdering avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Det er her tale om en bolig fra 1952. Det var bl.a. opplyst at boligen var pusset opp i flere omganger og at den hadde en fin standard med nyere kjøkken, bad og overflater. Det var opplyst om elektrisk gulvvarme i gang. Overflater gulv ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste om stedvis bomlyd i gulvfliser. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det ikke var fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. I egenerklæringen opplyste selger at det var utført enkelte mindre arbeider på el-anlegget av faglært firma. Selger krysset "Vet" ikke på spørsmål om det forelå samsvarserklæring.

Etter overtakelse avdekket kjøper ufagmessigheter og avvik ved el-anlegget i boligen, herunder bl.a. avvik ved montering av varmekabler i gangen av sikkerhetsmessig betydning. Gulvflisene i gangen må dermed rives opp, og det må legges nye fliser og varmekabler. Øvrige avvik er omtalt i rapporten fra B. AS. av 9.9.22, og i rapporten har elektriker uttalt at store deler av anlegget ser ut til å være utført av ufaglærte.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Se til sml. FinKN 2023-757.

Nemnda er enig i dette. Slik nemnda ser det, er det springende punktet i saken om de positive opplysningene som var gitt om det elektriske anlegget ved salget i tilstrekkelig grad må sies å overstyre den forventning som i alminnelighet kunne utledes av boligens alder, risikoopplysningen som var gitt i tilstandsrapporten om manglende samsvarserklæring, samt angivelsen av TG 2 for det elektriske anlegget i sin helhet. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at det foreligger alvorlige feil ved det elektriske anlegget, herunder at store deler av det elektriske anlegget fremstår å være utført av ufaglærte. Det er avdekket forskriftsavvik og utførelse av varmekablene i gangen er av takstmann opplyst å kunne medføre brannfare. Det vises til rapporter av 22.7.22, 9.9.22 og 29.11.23 fra B. AS. Selv om kjøper måtte forvente at det elektriske anlegget hadde ukjent alder og at det var gitt TG 2, slik at det var påregnelig at det ville oppstå et utbedringsbehov, kan ikke nemnda se at det var påregnelig at det forelå slike alvorlige mangler som er avdekket, herunder at store deler av anlegget synes utført av ufaglærte. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foranlediget av foretakets anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den finner at den foreliggende saken ligger annerledes an enn FinKN 2023-218, særlig ved at avvikene ved det elektriske anlegget er mer alvorlige i vår sak.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 205 660. Det må ved utmålingen gjøres et skjønnsmessig fradrag grunnet risikoopplysningene som var gitt ved kjøpet, herunder at det elektriske anlegget hadde ukjent alder. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd er trukket fra.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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

