

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-19

9.1.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved el-anlegg – opplyst om faglært og ufaglært arbeid – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 4 550 000, og overtatt av kjøper 1.12.21. I egenerklæringsskjemaet ble det krysset av for at det var utført både faglært og ufaglært arbeid/egeninnsats på el-anlegget, og det ble opplyst at el-anlegget var kontrollert og godkjent av strømleverandør. Kort tid etter overtakelsen hadde kjøper el-kontroll i boligen hvor det ble registrert flere avvik, bl.a. i sikringsskap, kabler, ledninger mv., samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket avslo kravet, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt 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.

Boligen er en enebolig oppført i 1936 med tilbygg fra 2012.

I forbindelse med salget ble det fremlagt en salgsoppgave, inkludert prospekt, boligsalgsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I boligsalgsrapporten ble det opplyst om følgende om el-anlegget:

Oppgradert EL. Anlegg til automat sikringer. 63 Amp. Hovedsikring. AMS måler etablert.

Helhetsvurdering: Det ble ikke oppdaget synlige termiske skader på det elektriske anlegget eller tilknyttet utstyr. Det anmerkes samtidig at utførende inspektør har vurdert det elektriske anlegget fra en ikke autorisert/EL.fagmann sitt skjønn.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1997. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på el-anlegget krysset selger av "*Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats*", og oppga:

S. AS installerte nytt inntak og sikringsskap, F. Elektro installerte på tilbygg.

Selger svarte "*Ja*" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget, og om el-anlegget var kontrollert. Selger opplyste:

El anlegget er kontrollert og godkjent av A. Energi.

Selger svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til øvrig ufaglært arbeid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 550 000 ved kjøpekontrakt datert 2.9.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

Etter overtakelsen hadde kjøper el-kontroll i boligen hvor det ble registrert flere avvik, bl.a. i sikringsskap, kabler, ledninger mv., samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. Det hitsettes fra brannsikkerhetsrapporten datert 8.12.21:

KOMMENTARER

Installasjonen bærer preg av amatørmessig og ufaglært arbeid. Stort sett Alt mangler samsvarserklæring og anlegget er ikke i samsvar med noen som helst utgave av FEL, Feb eller NEK 400.

Kjøper kontaktet N. Elektro som ga følgende tilbud basert på brannsikkerhetsrapporten:

1) Når det gjelder reparasjoner etter rapport, er det for mye galt til at vi kan gi en fastpris på det.

Vår vanlige timepris er 795 kr timen eks mva. Vi kan på denne jobben gi 10 % timer og 20 % påslag på vår innkjøpspris på materiell. Det kan fort gå noen uker å rette oppi

2) Det aller meste er ikke fagmessig utført og må legges opp på nytt.

Estimerer det til ca. 200 000 kr inkl. mva uten at dette er en endelig pris fra oss.

3) Du kan henvise til rapporten som er godt dokumentert med bilder. Vi kan tilby 795kr timen eks mva. Hvis det blir en forsikringssak dekker de arbeidet som vi utfører.

Selger har gitt følgende tilbakemelding til reklamasjonen:

Kan ikke se at jeg har gitt uriktige opplysninger, har krysset av på egenerklæringen at det elektriske har vært utført av faglærte/ufaglærte/egeninnsats noe som også er tilfelle.

Hovedinntak på loft, sikringsskap med jording til jordingsspyd er installert av S. AS, de leverte også ett komplett skap med flere ekstra sikringer slik at noen ikke er tilkoblet.

Hadde som nevnt tidligere en inspeksjon og godkjenning av anlegget fra A. AS.

Foretaket har fremlagt dokumentasjon som bekreftet at påviste el-avvik i selgers eiertid ble utbedret og lukket, og deretter godkjent av A. AS.

Kjøper fremla et nytt pristilbud fra N. Elektro datert 21.11.23 på kr 300 000.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om det elektriske anlegget som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 300 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, og foretaket kunne uansett ikke se at innvirkningskriteriet var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket viste til at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få detaljerte opplysninger om hvilke konkrete arbeider som var utført av ufaglærte, når det var opplyst om egeninnsats, jf. LE-2021-119400.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2020-389 og FinKN 2020-328.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt uriktige og/eller ufullstendige opplysninger om boligens elektriske anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Egenerklæringen etterspør spesifikt om selger har kjennskap til arbeider ved el-anlegget, og hvem som ev. har utført dette.

I foreliggende sak har selger opplyst at det var utført arbeider på det elektriske anlegget av "faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste", og utdypet dette med "S. AS installerte nytt inntak og sikringsskap. F. AS installerte tilbygg". Videre fremgikk det av opplysninger gitt av selger at "Elanlegget er kontrollert og godkjent av A. AS", og at samsvarserklæring skulle foreligge for hele eller deler av anlegget.

Sekretariatet legger til grunn at det er uomtvistet at det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid, og spørsmålet er om det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om dette i salgsdokumentene.

(...)

Selger har ikke spesifisert hva eller redegjort for omfanget av ufaglært arbeid som var gjort på det elektriske anlegget, og dette må tillegges bevismessig vekt i foretakets disfavør. Se bl.a. FinKN 2022-864. Vi viser også til at det følger av nemndspraksis at underkommunikasjon kan innebære at det foreligger en mangel, se eksempelvis FinKN 2021-733.

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi dermed å legge til grunn at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Selgerens kjennskap til at deler av boligens elektriske anlegg er utført ufaglært, er også en opplysning som objektivt sett vil virke inn på en kjøpsavtale, jf. avhl. FinKN 2016-126. Selgeren har ifølge retts- og nemndspraksis bevisbyrden for at manglende eller uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Bevisbyrden er ikke oppfylt.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger mangelsansvar i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det kan riktignok ikke kreves en fullstendig og detaljert oppregning av alle arbeidene som er gjort ufaglært på det elektriske anlegget for at selgers opplysningsplikt er oppfylt. Men sett i lys av de omfattende manglene som ble avdekket i rapport 6955 om brannforebyggende elkontroll (8.12.21), finner nemnda det sannsynliggjort at det i denne saken er gitt ufullstendige/uriktige opplysninger ved salget om omfanget av ufaglært arbeid på det elektriske anlegget i boligen. Det vises til at det er avdekket 38 avvik, samt at det i den avsluttende kommentaren heter at *"installasjonen bærer preg av amatørmessig og ufaglært arbeid. Stort sett Alt mangler samsvarserklæring og anlegget er ikke i samsvar med noen som helst utgave av FEL, Feb eller NEK 400"*.

Nemnda finner følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sett i lys av avvikenens omfang og deres sikkerhetsmessige betydning, finner nemnda det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt et pristilbud av 21.11.23 for utbedringsarbeidene på kr 300 000, og dette er ikke imøtegått av foretaket. I likhet med sekretariatet, finner nemnda at det må gjøres et fradrag ved utmålingen av prisavslaget grunnet standardheving og forlenget levetid av det elektriske anlegget. Etter en skjønnsmessig vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000. 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 Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).