

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-413

13.5.2024

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

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

Feil ved el-anlegg – uriktig opplysning om faglært arbeid – rekkevidden av inngått forlik – reklamasjonsfristen og passivitet – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-19 – avtl. § 36.

En enebolig oppført i 1951/2019-20 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper 26.6.20. Det ble opplyst ved salget at boligen var *"totalt oppusset"*, og i tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet sto det at hele el-anlegget var nytt, at arbeidene var utført av et navngitt firma, og at det forelå samsvarserklæring. Den 9.3.21 reklamerte kjøper over flere forhold, herunder *"feil ved el-anlegget"*. De avdekkede el-avvikene var utendørs, og kjøpers advokat hadde informert kjøper om at det ikke var verdt å gå videre med disse el-avvikene fordi de hadde vært synlige. Kjøper fikk utarbeidet en revidert reklamasjonsrapport som ikke omfattet el-avvik, og etter at kjøper hadde sendt et påkravsbrev ble saken forlikt ved at kjøper fikk kr 140 000 i prisavslag som *"fullt og endelig oppgjør (..) knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato"*. Omtrent ett år senere oppdaget og reklamerte kjøper over omfattende feil ved innendørs el-anlegg. Foretaket avslo kravet, og anførte at kjøper hadde utvist passivitet. Foretaket tok også forbehold om å anføre at kravet var en del av forliket som allerede var inngått. Kjøper fastholdt at de utvendige og innvendige el-avvikene var to helt forskjellige forhold, og at det ikke var utvist passivitet. Kjøper viste til at firmaet som selger hadde oppgitt i egenerklæringen uttalte at de kun hadde utført deler av arbeidet etter avtale med selger. Kjøper mente at salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket var uenige i kjøpers fremstilling, og festet ikke lit til det navngitte firmaets forklaring. Bygningssakkyndige var også uenige om nødvendige utbedringskostnadene og utbedringsbehov. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget om faglært arbeid, og at kjøpers krav om prisavslag ikke hadde falt bort hverken som en følge av sen reklamasjon, passivitet, eller det inngåtte forliket. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 1 050 750, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1951/2019-20.

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

Totalt oppusset bolig med blant annet 2 flotte bad, 3 soverom og kjellerstue. Nydelig opparbeidet tomt
(...)

STANDARD

En innholdsrik bolig med høy standard. Det er tre etasjer hvor man kan komme inn både i u.etasjen og 1.etasje (...)

Våtrom: Begge badene er pusset opp i 2018 /2019 med ny membran og nye sluker. (...) Bad 2. etasjen: Lekre fliser på gulv og vegg med varmekabler (...) Bad under etasje: Samme lekre flisene som badet i 2. etasjen og varmekabler i gulver. (...)

Elektrisk: El tavle med automat sikringer og jordfeilbrytere . Kurs fortegnelse og samsvars erklæring står i døren. Den gamle installasjonen ble revet i sin helhet og alt er lagt nytt i 2018 iflg. eier. (...)

El-anlegget var ikke tilstandsvurdert, men kommentert kort i tilstandsrapporten uten anmerkninger om feil.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017, og at selger hadde bodd i boligen i 1 år og 7 måneder, inkl. de siste 12 månedene. Selger besvarte følgende spørsmål som gjaldt el-anlegget:

12. 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 faglært"

Firmanavn: "A. Elektro"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Nytt elektrisk anlegg"

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

Svar: "Ja"

Hvis ja, beskrivelse: "Alt det elektriske er nytt."

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

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.20, og overtatt av kjøper den 26.6.20.

Den 9.3.21 reklamerte kjøper over flere forhold, herunder "*feil ved el-anlegget*".

I en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann E. den 20.4.21 sto det bl.a.:

TEKNISK VURDERING

Elektriker har vært på befaring med undersøkelse av elektriske komponenter.

"Hei (...).

Viser til hyggelig møte og befaring andgående vanninntrenging i det elektriske anlegget i "uteboden" og på verandaen.

Tilbud Kr. 19200,- ekskl. mva Kr 24000,- inkl mva

Medtatt i tilbudet er som følger:

Demontering av all elektrisk anlegg inkl armaturer. Dette skyldes at det har vært vanninntrenging i brytere, stikkontakter og armaturer. Montere opp nytt elektrisk anlegg med likt antall brytere stikkontakter og armaturer.

På verandaen er det kablet slik at vanninntrenging kommer inn i det elektriske utstyr. Her er det medtatt demontering og montering av nytt utstyr inkl kabling for at ikke vanninntrenging skal trenge inn i elektrisk utstyr."

Undertegnede vurderer deler av anlegget med kabling, avmantling og utførelse å være ufagmessig utført.

(...)

KONKLUSJON

Ved visuell undersøkelse ble det registrert utførelser på det elektriske anlegget som vurderes ufagmessig utført. Helhetsvurdering der undertegnede anbefaler gjennomgang med el-takstmann i sin helhet. Undertegnede har ikke anledning til å gjøre inngrep i kontakter etc. og anbefales utført pga. synlige ufagmessigheter.

(...)

UTBEDRING

Eier har innhentet prisestimering på utbedring av det elektriske anlegget. Undertegnede anbefaler videre undersøkelser med el-takstmann pga. videre undersøkelser anbefales i sin helhet.

Prisestimering av A. Elektro er lagt til grunn.

19200,- eks mva

Den 13.5.21 ble kjøper opplyst av sin advokat om at enkelte av de påreklamerte forholdene trolig ikke ville føre frem, herunder de utvendige el-avvikene. Kjøper har forklart at det på dette tidspunktet ikke var noen mistanke om feil ved el-anlegget innvendig. Takstmann E. ble bedt om å oppdatere reklamasjonsrapporten, og den reviderte reklamasjonsrapporten omhandlet ikke el-avvik.

Det ble sendt et påkravsbrev til foretaket, og kravet ble forlikt ved at kjøper fikk kr 140 000 i prisavslag. I den signerte forliksavtalen datert 11.8.21 sto det bl.a. at:

Undertegnede (advokat) aksepterer på vegne av mine klienter (kjøper) med dette å motta NOK 140 000,- som fullt og endelig oppgjør (...) knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato.

Ett år senere, i midten av oktober 2022, oppdaget kjøper varmgang i en av spottene på det ene baderommet. Kjøper kontaktet A. Elektro, som hadde stått for el-arbeider i selgers eiertid, og som også hadde gitt pristilbud for utvendige el-arbeider i kjøpers eiertid.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 8.11.22. I reklamasjonsbrevet sto det at A. Elektro hadde avdekket at el-anlegget ikke var forskriftsmessig, og at A. Elektro hadde opplyst at de kun hadde utført mindre arbeider i boligen.

Foretaket avsto kjøpers krav den 16.11.22. Foretaket mente at kjøper hadde utvist passivitet, og tok også forbehold om å anføre at kravet var en del av forliket som allerede var inngått mellom partene. Det ble påpekt at:

I saken går det:

- 1 år og 8 måneder fra kjøper reklamerer over "feil ved det elektriske anlegget" til kjøper nå følger opp kravet.

- 1 år og 4 måneder fra partene forliker reklamasjonssaken til kjøper nå følger opp kravet hva gjelder det elektriske anlegget.

Kjøper innhentet en uttalelse med pristilbud fra A. Elektro:

GJENNOMGANG ELEKTRISK INSTALLASJON (...)

Viser til samtale som gjelder vårt arbeid på det elektriske anlegget og befaring/ gjennomgang elektrisk.

Tidligere kunde tok kontakt med A. Elektro for installasjon i boligen som han hadde kjøpt.

Det ble enighet om at han kunne legge skjultanlegget selv og at vi skulle kontrollere skjultanlegget og at vi skulle koble alle koblinger.

Følgende arbeider er utført av oss:

Nytt inntak og nytt sikringsskap.

Alle koblinger til stikkontakter, innfelte brytere innvendig er koblet av oss inkl lys i 2 etg.

(...)

Ved gjennomgang av det elektriske anlegget i etterkant fant vi følgende arbeider som ikke er utført av oss:

Montering av spotter i stue, gang og kjøkken, inkl. underetasjen.

Vaskerom U.etg er det montert opp bryter og vifte.

Strøm til lys på vegg kjøkken.

Stikkontakt i pumpeskap.

Stikkontakt, lysbryter til utelys på veranda.

Varmekabler.

(...)

Varmekabler er ikke lagt av oss eller tilkoblet. Kunden spurte om vi kunne koble til varmekabler som han hadde lagt selv. Han hadde bilde av varmekabelen som han kunne vise oss hvordan han hadde lagt varmekabelen. Bilde viste at varmekabelen ikke holdt kravene til avstand mellom sløyfene som leverandøren krever. Følerplasseringen ligger feil og skjøten ligger ikke riktig i hht spesifikasjon.

(...)

Kostnader rundt dette vil beløpe seg til:

Bytte 40 spotter samt omtrekking av kabler mellom spottene. I tillegg må hullene til spottene bores opp på nytt grunnet hullene er for trange. Når vi sjekket spottene, var det vanskelig å få de ned og opp grunnet ikke runde hull.(se bilde). Kr. 40.000,- inkl mva.

Vaskerom inkl ny vifte, bryter og kabel Kr. 4.400,- inkl. mva

Øvrige arbeider som kjøkken, utvendige arbeider på veranda og stikk i pumpeskap Kr. 5.500,- inkl mva

Legging av varmekabel inkl materiell Kr. 1.500,- inkl mva. pr m2.

Når det gjelder kostnader vedrørende varmekabler er det ikke medtatt noen bygningsmessige arbeider som opphogging av gulv, ny membran på bad og dusj, overstøping, eller legging av belegg eller fliser.

Kjøper kontaktet M. AS vedrørende bygningsmessige arbeider. M. AS utarbeidet en kalkyle for åpning og gjenåpning av gulv på to bad, i en gang og i kjellerstuen. Arbeidene ble priset til kr 713 750 inkl. mva.

Det ble sendt et prosessvarsel til foretaket den 16.1.23, og kjøper krevde prisavslag for skisserte utbedringskostnader på totalt kr 765 150 inkl. mva. Foretaket avviste ansvar den 17.1.23, og fastholdt at kravet var tapt som følge av passivitet.

I et senere skriv datert 30.1.23 uttalte foretaket at det også var reklamert for sent. Det ble påpekt at selger ikke kjente seg igjen i fremstillingen til A. Elektro, og at samsvarserklæring lå i sikringsskapene i boligen.

Kjøper opprettholdt kravet i et nytt prosessvarsel datert 13.2.23:

Det foreligger ingen samsvarserklæring på el-anlegget. Kjøper har vært i kontakt med (ansatt) i (A. Elektro) som skal ha opplyst at det aldri ble skrevet ut noen samsvarserklæring.

I et nytt avslagsbrev fra foretaket datert 29.3.23 skrev bl.a. foretaket:

Takstmannen skriver i tilstandsrapporten at samsvarserklæringen står i døren. Takstmannen bekrefter at det har vært en samsvarserklæring i sikringsskapet.

Kjøper kontaktet takstmannen som hadde laget tilstandsrapporten, som bekreftet at han ikke rent faktisk hadde sett noen samsvarserklæring, men at han hadde lagt til grunn at det var der på grunn av klistremerket i sikringsskapet (samsvarserklæring for installasjon av MAS-måler).

Kjøper har forklart at de i ettertid hadde hatt A. Elektro og M. AS på ny befaring, og at de sammen hadde laget et nytt kostnadsoverslag som omfattet utskiftning av hele el-anlegget, inkl. riving og legging av nye gulv med varmekabler. I den reviderte kalkylen ble arbeidene estimert til kr 1 050 750 inkl. mva.

A. Elektro videresendte en e-post datert 6.4.23 fra selger til kjøper. I e-posten etterspurte selger kopier av fakturaer og samsvarserklæring. Til kjøper skrev A. Elektro at selger ikke hadde fått samsvarserklæring ettersom det ikke var utført sluttkontroll, og at selger ikke hadde kontaktet dem for å slutføre boligen selv om kjelleren ikke var ferdig.

I klagesvaret til Finansklagenemnda, oppga foretaket at de ikke hadde blitt gjort kjent med at el-avvikene som først ble påreklamert var begrenset til uteboden, og heller ikke om at kjøper hadde valgt å ikke gå videre med dette reklamasjonspunktet.

Foretaket gjentok at selger ikke var enig i fremstillingen til A. Elektro:

Når det gjelder anførsler fra (A. Elektro) kjenner selger seg ikke igjen i fremstillingen til (A. Elektro). Selger fastholder at (A. Elektro) står ansvarlig for arbeidene som er gjort på det elektriske anlegget, og at alle de elektriske koblingene er gjort av (A. Elektro). Han opplyser videre at opplysningene gitt av (ansatt) hos (A. Elektro) er uriktige. (A. Elektro) har koblet varmekabler, og lys til det elektriske anlegget. Selger mener at samsvarserklæringen var i sikringsskapet når kjøper overtok huset. Selger skriver videre følgende:

"Når (A. Elektro) skulle koble gulvvarme i det ene rommet nede, reagerte han og mente det var benyttet feil ledninger til termostaten, han trodde det var lagt vanlige varmekabler (som krever en annen type ledning). Jeg sa til han at her var det lagt varmemefolie og ikke varmekabler og viste han bilder av varmemefolie. Han ba meg sende bilder av de som dokumentasjon. Han var fornøyd med forklaringen og koblet varmemefolie til bryteren. Samtalen ble også overhørt av en tidligere bekjent av meg".

Foretaket fremla en el-takst datert 18.9.23 fra O. AS:

KONKLUSJON

(...) Vi mener at manglende dokumentasjon på varmekabler kan nullstilles med verifikasjonsrapport. Gulv trenger ikke åpnes/ pigges opp. Kun der det eventuelt finner elektrotekniske avvik. (A. Elektro) påpeker at hullene for downlights er for trange og må utvides ved boring. Etter å ha sjekket flere downlights i stuen og kjøkkenet, fant vi ingen som var vanskelige å re/-montere.

Kostnaden for å lukke avvik er fastsatt til 107 243,75 kroner inkludert mva, og dette inkluderer også utlegg for downlights og termostater som kjøperen har påtatt seg etter kjøpet. (...)

(Ansatt) fra (A. Elektro) var til stede under deler av befaringen for å gi en nærmere forklaring på arbeidet som (A. Elektro) hadde utført. Vi inngikk en avtale med (ansatt) om at han skulle utstede en samsvarserklæring for de delene av anlegget som var blitt utført av (A. Elektro).

Det som angivelig deler av installasjonen som (A. Elektro) ikke har utført er:

- Varmekabler trapperom kjeller, bad kjeller og kjellerstuen.
- Varmekabel bad 2.etg.
- Downlights trapperom kjeller, bad kjeller, entre, stue og kjøkken.
- Avtrekksvifte vaskerom.
- Stikkontakt i skap til kloakkpumpen.

Det er ingen tvil om at downlight som er/ var benyttet på bad kjeller, trapperom kjeller og entre ikke er godkjent, driver og belysningen mangler CE merking. Se rapporten for bilde dokumentasjon.

Varmekabler på bad kjeller og 2.etg ble kontrollmålt og termografert og det ble ikke funnet noen elektrotekniske avvik.

Varmefolien i kjellerstuen er ikke montert iht montasjeveiledningen, dette kommer frem i rapporten. Denne må skiftes ut.

Kostander for bygg er ikke med i våres pris overslag.

Det ble fremlagt samsvarserklæring fra A. Elektro for arbeider de hadde utført i selgers eiertid. Kjøper har også lagt frem en uttalelse fra A. Elektro, som ikke kunne godkjenne varmekablene da de var lagt ufagmessig:

Jeg kan ikke godkjenne varmekablene eller varmefolie da de ikke er lagt etter leverandørens anvisning (...)

Bad 2 etg:

Her er ikke varmekabelskjøten lagt etter leverandørens anvisning. Varmekablene ved sluk er lagt for tett inntil hverandre og ikke lagt riktigavstand ved sluk. Når en legger varmekabel så nærme en sluk vil en kunne oppleve at vannet i sluken kan fordampe hvis ikke dusjen brukes jevnlig. (Dette skjer mest om sommeren og lukt kommer opp)

Bad kjeller:

Her ser jeg ikke varmekabelskjøten på varmekabelen. (kunden har også klaget på kalde og varme soner på gulvet)

Trappesats mot bad kjeller:

Her ser vi kun varmekabelen er lagt i kryss. Ikke hvordan varmekabelskjøten ligger eller resten av varmekabelen.

Kjellerstue:

Varmefolien skal legges på 6mm depronplate og deretter fuktsperre.

Kjøper informerte om at husforsikringen hadde opplyst at de ikke kunne akseptere annet enn en godkjent samsvarserklæring ved ev. brann.

Foretaket innga kommentarer, og påpekte bl.a. at:

(A. Elektro) stilte på befaring sammen med (ansatt i O. AS). (Ansatt i O. AS) har uttalt at det var svært uklart på befaring hvilke arbeider som faktisk var utført av (A. Elektro). (Ansatt i A. Elektro) endret mening et par ganger og erkjente å ha utført arbeider som han ikke tidligere har erkjent. (Ansatt i O. AS) opplevde dette som uryddig. Det ble derfor enighet mellom (ansatt i O. AS) og (ansatt i A. Elektro) at (ansatt i A. Elektro) skulle utstede en samsvarserklæring i saken slik at det ble klarhet i hvilke arbeider som faktisk er utført av (A. Elektro). Denne samsvarserklæringen blir ikke sendt, og ved purring på dette fikk vi beskjed om at (A. Elektro) ikke ønsker gi en slik erklæring (...)

Dette fremstår som svært uprofesjonelt og uttalelser fra (A. Elektro) mister slik denne side ser det troverdighet. Det å nekte å utlevere slik dokumentasjon er lovstridig, og er svært lite profesjonelt av en seriøs aktør (...)

Foretaket bemerket at selger opprettholdt sin tidligere forklaring, og at utbedringskostnadene skissert av O. AS måtte legges til grunn. Når det gjaldt bygningsmessige arbeider, viste foretaket til en uttalelse fra takstmann B., som estimerte bygningsmessig kostnader knyttet til trappesats og kjellerstue til totalt kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger mot bedre viten ga uriktige opplysninger om at alt av det elektriske i boligen var nytt og utført av faglærte, og at det foreligger en vesentlig mangel. Videre var de utvendige og innvendige el-avvikene to helt forskjellige forhold. De innvendige avvikene som det nå var reklamert over var ikke omfattet av forliket, og det var hverken reklamert for sent, eller utvist passivitet, i tilknytning til de innvendige feilene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 050 750, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 16.2.23.

Forsikringsforetaket har anført at forhold vedrørende el-anlegget allerede var endelig avgjort ved forliket, at kjøper utviste passivitet og reklamerte for sent over de nye el-avvikene, samt at det

uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det tok svært lang tid før kjøper undersøkte og reklamerte over feil ved el-anlegget etter forliket, og at de nye el-avvikene uansett var omfattet av forliket. Videre fastholdt selger at A. Elektro sto ansvarlig for el-arbeidene i selgers eiertid. Dersom det forelå mangelsansvar, måtte den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar som en følge av avvik ved el-anlegget, og uriktige opplysninger om faglært arbeid, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Videre kom sekretariatet til at kjøpers mangelskrav ikke var omfattet av det inngåtte forliket, og heller ikke falt bort som en følge av for sen reklamasjon eller passivitet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik knyttet til boligens innvendige elektriske anlegg. Videre er det spørsmål om mangelskravet er omfattet av et tidligere inngått forlik, og hvis så ikke er tilfelle om det er reklamert for sent eller om kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet.

Nemnda tar først stilling til spørsmålet om mangelskravet er omfattet av forlikavtalen, som er inngått mellom partene i august 2021. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Den 9.3.21 reklamerte kjøper på "feil ved el-anlegget". Forlikavtalen som ble inngått noen måneder senere gjaldt:

"det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato."

Slik sekretariatet forstår sakens faktum, var kjøper bare kjent med enkelte utvendige el-avvik da forlikavtalen ble inngått. Det var på daværende tidspunkt ikke tegn til at det var feil ved el-anlegget innendørs. Foretaket hadde imidlertid ikke fått noen signaler om at kjøper kun hadde ment å reklamere på utvendige el-avvik.

For oss virker det likevel ikke som at foretaket mente å forlike enhver feil ved el-anlegget. Foretaket har i det minste ikke hatt en klar formening om hva som er forlikt i ettertid.

Da kjøper reklamerte over ytterligere el-avvik i 2022, anførte foretaket at kjøper hadde utvist passivitet ved å ikke følge opp reklamasjonen i tide. Det ble kun tatt et kort forbehold om å anføre at de nye forholdene var omfattet av forliket.

Sekretariatet har vært i tvil om hvordan et slikt forbehold skal forstås, og vi vil vise til at foretaket burde hatt en klar formening om et nytt krav var omfattet av et tidligere inngått forlik, eller ikke. Dersom kravet var endelig forlikt, ville det ikke ha vært nødvendig å anføre passivitet. Når foretakets hovedanførsel til kjøpers mangelskrav var nettopp passivitet/reklamasjon, trekker dette etter vårt syn i retning av at foretaket faktisk ikke oppfattet det inngåtte forliket som å gjelde el-anlegget i sin helhet. Sekretariatet anser det derfor tvilsomt om feilene og manglene ved el-anlegget som ble oppdaget i ettertid er omfattet av forliket. Vi har til slutt kommet til at dette ikke er tilfellet, og at reklamasjonen som ble fremsatt i november 2022 er å anse som et nytt mangelsforhold. Se til sammenligning tilsvarende situasjon i FinKN 2020-758 og FinKN 2023-374.

Rent subsidiært, for det tilfellet at forlikavtalen i utgangspunktet innebar et endelig oppgjør for enhver feil ved el-anlegget, mener vi at et slikt forlik vil utgjøre en så kvalifisert grad av urimelighet at det ikke vil være rettslig bindende i et avtaleforhold mellom en forbruker og et forsikringsforetak, jf. avtl. § 36. For det første ville avtaleforholdet rent objektivt vært særdeles ubalansert i favør av den profesjonelle part, og bestemmelsen i avtl. § 36 åpner nettopp for at "senere inntrådte forhold" kan gi grunnlag for avtalerevisjon, jf. andre ledd. Avviket i denne saken mellom det opprinnelige mangelskravet knyttet til el-feil på kr 24 000, og det endelige kravet som nå overstiger kr 1 mill. er så betydelig at terskelen etter avtl. § 36 må anses oversteget med god margin. Vi viser til sammenligning til FinKN 2023-364 (Skade), hvor selve forsikringsavtalen (vilkårene) ble revidert iht. avtl. § 36, og hvor det beløpsmessige avviket som begrunnet urimeligheten både nominelt og forholdsmessig var klart lavere enn i nærværende sak.

For det andre viser vi til at selger på tidspunktet da forliket ble inngått var godt kjent med at det var gitt uriktige og villedende opplysninger om el-anlegget, og at selger fortsatt fortiet dette da forliksavtalen ble inngått, jf. "omstendighetene for øvrig".

Når det gjelder foretakets passivitets- og reklamasjonsinnsigelser, mener vi at det i denne saken snarere er et spørsmål om for sen reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9, enn et spørsmål om utvist passivitet. Dette fordi det er mest nærliggende å anse de innvendige el-avvikene som nye forhold.

Sekretariatet har merket seg at takstmann E. anbefalte "gjennomgang med el-takstmann i sin helhet", men anser det ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper skulle gjort nærmere undersøkelser som ville avdekket de innvendige el-avvikene, jf. avhl. § 4-9. Årsaken til dette er at selger etter vår klare oppfatning har "vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru", og dermed tapt retten til å fremsette reklamasjonsinnsigelser, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Se FinKN 2023-682.

Sekretariatet har derfor kommet til at foretakets innsigelser om passivitet, for sen reklamasjonsfremsettelse og endelig inngått forlik ikke kan føre frem.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Etter en samlet vurdering av de fremlagt dokumentene i saken, finner nemnda det sannsynliggjort at de anførte mangelsforholdene ikke var omfattet av forliksavtalen som ble inngått i august 2021. Nemnda kan heller ikke se at kjøpers krav er bortfalt grunnet for sen reklamasjon, eller utvist passivitet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Opplysningene om at et navngitt elektrikerfirma har gjort alt av elektrisk arbeid i boligen er ikke korrekt, og det skulle ha vært opplyst om at selger har utført arbeider på det elektriske anlegget selv. Videre er det uriktig opplyst ved salget at det forelå samsvarserklæring. Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, jf. eventuelt avhl. § 3-7.

Selv om det ikke er avgjørende for nemndas resultat, bemerkes at den også finner at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, særlig sett i lys av avvikenes karakter.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal etter bestemmelsens andre ledd settes til utbedringskostnadene dersom ikke annet er godtgjort. Det er uenighet mellom partene om det nødvendige utbedringsbehovet og kostnadenes størrelse. Det er fremlagt flere kostnadsoverslag i saken. Kjøper anfører at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør over kr 1 mill., mens foretaket anfører at utbedringskostnadene er omkring kr 132 000. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den må følgelig vurdere saken på grunnlag av middelbar bevisførsel. Slik denne saken er opplyst, er det etter nemndas skjønn vanskelig kun ut fra sakens dokumenter å ta stilling til hvilket utbedringsbehov som er nødvendig, og følgelig da også utbedringskostnadenes størrelse. Nemnda har kommet til at slik denne saken ligger an, har nemnda ikke et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag for å ta endelig stilling til prisavslagets størrelse.

Nemndas konklusjon er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, jf. eventuelt avhl. §§ 3-7 samt 3-9 andre punktum, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner det imidlertid ikke forsvarlig å utmåle et prisavslag ut fra de foreliggende dokumentene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).