

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-726

26.8.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1971 ble solgt for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper 15.2.23. I tilstandsrapporten ble boligens el-anlegg vurdert til TG 2, og det ble opplyst at det ikke forelå samsvarserklæring for el-arbeid etter 1999, og at det var behov for sjekk av stikkontakter på det ene soverommet. Selger opplyste i egenerklæringen om arbeid på el-anlegget utført av "faglært på dugnad", og at han selv var VVS-ingeniør. Få dager etter overtakelsen reklamerte kjøper fordi sikringer for lys og varme for flere av leilighetens rom skrudde seg av. Kjøper fremla to rapporter fra ulike elektrikerfirmaer som begge konstaterte feil og mangler ved el-anlegget som kunne være farlige. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til feilene, at forholdene var upåregnelige for kjøper, og i alle tilfeller i strid med offentligrettslige krav. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med feilene, og at forholdet var påregnelig i lys av boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 68 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en 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 leilighet oppført i 1971.

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

Flott 5-roms gjennomgående leilighet med attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Det var opplyst at bad og toalettrom ble oppgradert i 2003.

Elektrisk anlegg ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmannen opplyste:

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

Stikkontakt på soverom 4 under senga har behov for sjekk av El-fagmann.

Under "Sjekkliste dokumentasjon" opplyste takstmannen bl.a. følgende:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2015. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på el-anlegget krysset selger av for "Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats", og opplyste:

Firmanavn: "Utført på egeninnsats/dugnad av faglært. Jeg er VVS ingeniør"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Montert varmepumpe i stuen. utført av meg selv i 2015"

Selger krysset "Nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper 15.2.23.

Få dager etter overtakelsen opplevde kjøper at sikringer for lys og varme for flere av leilighetens rom skrudde seg av. Kjøper reklamerte til foretaket 9.3.23.

E. AS ble engasjert for å befare eiendommen, og fra rapport av 7.3.23 hitsettes:

Tydelig utførte arbeider av ufaglært på El. Gjennomgående feil med ujordet og jordet stikkontakter i samme rom. Feil på kabel tverrsnitt.

(...) Hele el.anlegget er av svært dårlig tilstand. Mangler dokumentasjon på nye installasjoner. Det er blandet ujordet og jordet anlegg i samme rom, blandet tverrsnitt på kablene på samme kurs.

(...) Det er gjennomgående store feil og mangler i leiligheten på det elektriske anlegget. Det mangler dokumentasjon på alt arbeider som er gjort etter 1999. Det er blandet jordet og ujordet anlegg i store deler av leiligheten. Dette kan utgjøre person og brannfare. Det er stor usikkerhet til resterende el.anlegg. Hele el.anlegget må gjennomgås på alle punkter (...)

Kjøper innhentet også en rapport fra S. Elektro, og fra konklusjonen hitsettes:

Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufaglært arbeid, ved flere anledninger, og har feil og mangler det ikke kan forventes at kjøper kan forutse. Flere forhold er direkte i strid med FEL, TLS. Det er avdekket avvik som potensielt kan føre til fare for liv og helse. Det er vanskelig å fastslå når deler av installasjonen er fra, men det har aldri vært lov og lage et potensielt farlig anlegg.

S. Elektro estimerte kostnadene til kr 68 500.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Vi har bodd i leilighet i over 7,5 år til den 14.02.2023 uten å oppleve noe feil med elektriske anlegg. Fagkyndig takstmann inspiserte hele leiligheten og hadde vært testet over 3 timer uten å anmerke eller observere noe av dette. Alt av belysning var PÅ under befaring og på visning og i tillegg på overtakelse dag. Megleren også var tilstede + 3 personer (Kjøper side) og inspiserte leiligheten uten å anmerke eller observere noe.

Kjøperen sendte meg SMS melding og opplyste at de startet med maling av leiligheten etter overtakelse og fortalte at de fikk utfordring med skriking som slår ut. Det kan være at noe som er berørt (bryter eller stikkontakt) i forbindelse med maling som skaper kortslutning?

[...]

Jeg har overtatt leiligheten i 2015 i den tilstand og ikke utført noe elektrisk arbeid siden min eie. Som jeg husker at det stå i tilstandsrapport at el anlegg er fra 1989. Det kan også endel endring i regler når det gjelder utførelse på gamle el instillasjoner når man snakker om anlegg fra 1989.

I mitt eie har jeg ikke opplevd noe utfordring med el anlegg. Eneste feil som jeg viste til var et stikkontakt som er defekt som jeg informer om til talsmannen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 som følge av avvik og ufagmessigheter ved el-anlegget. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd som følge av brudd på offentligrettslige krav.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 68 500, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har bl.a. bestridd at selger har tilbakeholdt opplysninger om el-anlegget. Foretaket har videre vist til at kjøper måtte påregne at det elektriske anlegget var 52 år gammelt, og oppført i henhold til daværende forskrifter og byggeskikk. Kjøper måtte dermed regne med vedlikehold og utskifting innen relativt kort tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed heller ikke mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet bemerket at boligen var over 50 år gammel, og at det var gitt risikoopplysninger om el-anlegget ved salget, jf. bl.a. FinKN 2023-218. Det var heller ikke aktuelt med ansvar etter avhl. § 3-2 tredje ledd, all den tid det var opplyst om avvik ved anlegget ved salget. Videre kom sekretariatet til at det heller ikke var grunnlag for mangelansvar etter avhl. § 3-7, ettersom det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde tilbakeholdt opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det for el-anlegget ikke kan sies å foreligge noe avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed heller ikke noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Videre har sekretariatet kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelansvar etter avhl. § 3-7, ettersom det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har tilbakeholdt opplysninger.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kommentarene i kjøpers nemndsansmodning 15.6.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å stille saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).