

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-790

2.9.2024

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg og uthus – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19.

En enebolig oppført i 1928 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper 5.12.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen siden 2018 hadde gjennomgått en rekke oppgraderinger, herunder modernisering av bad, og spisestue omgjort til nytt soverom, mv. I tilstandsrapporten ble el-anlegg gitt TG 2, og hagestuen TG 1. Selger opplyste om faglærte arbeider i egenerklæringen, enkelte utført som vennetjenester. Ved el-kontroll den 12.5.23 ble det avdekket omfattende feil ved el-anlegget. I rapport/forhåndsvarsel av samme dato ble det påpekt 23 avvik. Kjøper mottok vedtak med pålegg om utbedring den 22.8.23, og reklamerte til foretaket den 12.9.23. Kjøper reklamerte deretter over taklekkasje og råte i kledning på uthuset. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand. Kjøper bestred at det var reklamert for sent over el-anlegget, og anførte at kravet i alle tilfeller var i behold, da selger hadde utvist grov uaktsomhet ved ikke å videreformidle ufaglært arbeid utført på el-anlegget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ble reklamert for sent, og bestred at selger hadde utvist grov uaktsomhet. Foretaket anførte at det i alle tilfeller ikke forelå mangelsansvar. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 207 530, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1928, bl.a. med en hagestue med peis.

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

En romslig og innbydende enebolig (...) Eneboligen har gjennomgått vesentlig oppgradering siden 2018 og holder en moderne og lekker stil.

STANDARD

Dette er en lys og pen familiebolig som holder en moderne standard. (...) Boligen har siden 2018 gjennomgått en rekke oppgraderinger, herunder er badet modernisert, gulv og vegger er pusset opp, spisestue er gjort om til nytt lekkert soverom mm.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk det at bygningen var oppført i 1928, og at bygget var oppført etter datidens byggeskikk. Det ble videre opplyst at boligen var oppusset og modernisert i perioden 2018 til 2020, med bl.a. nytt bad i 2018, toalettrom og vaskerom pusset opp i 2020, og innmat i sikringsskap.

Bad ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, bl.a. med opplysning om eldre støpejernssluk, og ikke lokalt fall til sluk. Elektrisk anlegg ble gitt TG 2, med opplysning om automatsikringer med jordfeilautomater, og at det manglet innholdsfortegnelse i sikringsskapet. Hagestuen (TG 1) ble opplyst oppført i trekonstruksjoner, tregulv mot grunn, skråtak med glassfiberplater og betongtakstein, innlagt strøm og åpen peis/grue.

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2018. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Svar: "Ja. Siktet alle fliser , gulv og vegger, toalett, dusj glass, speil skap servant med møbler med et firma N. AS."

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Nei."

Kommentar: "2018 av et firma N. AS."

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: "Ja. Skiftet alle fliser, toalett, dusj, og servant med møbler, skap speil, down lights gjort av venne tjeneste i 2018."

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

Svar: "Nei."

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Svar: "Nei."

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

Svar: "Ja. Bygg firma N. AS, nytt fasade 2019-2020 på hele huset garasje, bod, ny hage terrasse bygget ny med store vinduer på, ny gulv, etterisolert, ny vegger, lagt en gjerde på tomt, de hadde ingenting før, malt alt utvendig, og huset er etterisolert på noen sider av hus, når vi skiftet kledning, skiftet nesten flere av vinduer, skyvedør, ytterdør, jeg vet ikke om tak men den ser ut som ny."

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Ja. Ya, av faglært og ufaglært N. AS."

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: "Nei."

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Svar: "Nei."

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

Svar: "Nei."

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

Svar: "Ja. F. energi, Ny innmat i sikringsskap , kontakt. [Navn]"

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

Svar: "Nei."

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

Svar: "Nei."

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Svar: "Ja. En toalett rom og en soverom som er ny bygget 2019-2020"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.20, og overtatt av kjøper den 5.12.20.

Kjøper mottok brev datert 28.4.23 fra E. AS, med varsel om kontroll av elektriske anlegg den 12.5.23. Ifølge kjøper var kun den ene eieren til stede under kontrollen den 12.5.23, og vedkommende hadde hverken fått opplyst eller forstått konsekvensene av observasjonene under kontrollen.

Kjøper mottok forhåndsvarsel/rapport etter utført kontroll fra E. AS/B. AS, datert 12.5.23. I rapporten var det anmerket 23 avvik ved el-anlegget, og under punktet 24 "Generelt" ble følgende opplyst:

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9.

Kontroll av anlegget er basert på stikkprøve. Anlegget kan ha flere feil eller avvik. Anlegget bærer preg av manglende vedlikehold/ikke fagmessig utførelse, dette må tas hensyn til ved arbeid/feilretting på anlegget. Hele det elektriske anlegget gjennomgås av registrert installasjonsvirksomhet.

Kjøper mottok vedtak fra B. AS datert 22.8.23, med pålegg om utbedring av det elektriske anlegget, snarest og senest innen 21.9.23. Det ble fremlagt en rapport datert 22.8.23 fra B. AS etter utbedring av el-feilene, samt utdrag fra B. AS sin rapport av 12.5.23.

Ifølge kjøper kontaktet de elektrofirma S. AS, som kom på befaring den 25.8.23 for å kontrollere de elektriske feilene. Ifølge kjøper ble det konstatert at el-feilene var svært omfattende og alvorlige.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra elektrofirma S. AS, og har opplyst at fakturaen datert 11.9.23 gjaldt el-arbeider på loftet, og at fakturaen datert 9.10.23 i hovedsak gjaldt arbeider som ble utført etter at reklamasjonen ble sendt inn, bortsett fra arbeid den 13.9.23, som hadde kostet kr 7 000. Kjøper fremholdt at de avdekkede feilene innebar brannfare og måtte utbedres for å hindre brann. Kjøper opplyste at det i perioden før reklamasjonen ble sendt inn, nesten utelukkende ble utført arbeid på loftet.

Kjøper reklamerte over el-feilene til foretaket den 12.9.23. I reklamasjonen ble det vist til at kjøper nylig hadde hatt B. AS på befaring for kontroll av el-anlegget, og at det ble avdekket omfattende feil.

I skademelding til foretaket datert 5.10.23 reklamerte kjøper også over en "alvorlig skade på utestuen". Kjøper forklarte at de to uker tidligere hadde lagt merke til at vann kom inn nær peisen i utestuen, og at de hadde gått på taket for å undersøke nærmere. Kjøper trodde det mest sannsynlig var en feil ved måten pipen var bygget, men hadde i stedet funnet at taket var bygget slik at når det regner, renner vannet direkte inn og bak veggen, i stedet for å ledes bort fra bygningen. Ifølge kjøper var vanntettingen rundt pipen mangelfull.

Kjøper fremsatte 10.12.23 krav om prisavslag overfor foretaket, og reklamerte samtidig over taklekkasje på uthus, og et nyoppdaget forhold vedrørende råte i ytterkledning. Kjøper opplyste å ha hatt en skadedyrbekjemper på befaring ca. tre uker tidligere, som hadde påpekt at den nye kledningen var festet feil, med utilstrekkelig plass mellom huset og kledningen, samt at kledningen så ut til å ha begynt å råtne noen steder. Foretaket spurte kjøper i e-post av 12.10.23 om reklamasjonen over feillagt kledning gjaldt på "selve boligen", noe kjøper bekreftet i e-post av

19.10.23.

Det ble også fremlagt et tilbud fra elektrofirma S. AS datert 20.10.23 på kr 81 469 inkl. mva. for gjenstående el-arbeider.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra M.B. AS datert 31.10.23 på totalt kr 19 063, for nytt tettebånd fra pipe og ut på takstein, pipekledning og buet pipetopp, samt skottrennebeslag på uthus. I tillegg har kjøper fremlagt to bilder som M.B. AS har tatt av uthuset, med følgende beskrivelser: "Skårkuttet takstein. Vann renner på topp kant av fasade", og "Ufagmessig utført tetting rundt pipe. Undertak må også kontrolleres."

Kjøper har innhentet et notat fra elektrofirma S. AS datert 20.11.23, hvor det var listet opp arbeider ved el-anlegget som firmaet mente var utført av ukvalifisert personell, og som ikke var utført etter gjeldende regelverk i NEK, i hovedsak kabeltilkoblinger og lysbrytere i flere rom. Det fremgikk bl.a. at enkelte av feilene kunne føre til elektrisk støt og brann.

Kjøper har også fremlagt en avviksoversikt fra elektrofirma S. AS, hvor det bl.a. fremgikk at det var registrert 19 åpne avvik, hvorav 8 med TG 3 (Alvorlige avvik (utbedres omgående), 16 med TG 2 (Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned), 0 med TG 1 og TG 0, samt 1 ukjent.

Kjøper har videre fremlagt bilde av åtte kvitteringer fra elektrofirma I. Kjøper har opplyst at kvitteringene gjaldt materialer de selv hadde betalt direkte til elektrikeren.

I fremlagt e-post fra byggfirma A. datert 30.11.23, fremgikk følgende:

Etter en liten kontroll på utestue ble det oppdaget at kledning var spikret med innvendig listespiker og pipeløp var ikke ferdig pusset med puss eller beslag rundt. Dette er trolig årsak til vanngjennomslag på innsiden. Fikk ikke fjernet takstein for kontroll på undersiden siden takstein var frøset fast og kunne bli ødelagt dersom dette ble gjort.

Det er også fremlagt en faktura fra A. AS datert 30.11.23 på kr 5 625 for befaring, demontering og remontering av yttervegg.

Kjøper reklamerte 30.11.23 over at det elektriske anlegget var ufagmessig utført, og presiserte at det ikke var avdekket ytterligere feil ved el-anlegget, men at det ble reklamert over hele det elektriske anlegget.

Ifølge kjøper var feilene som var avdekket på det elektriske anlegget i rom som ble oppusset i selgers eiertid. Det ble vist til at downlightsene på badet, som i egenerklæringsskjemaet var opplyst installert i selgers eiertid, var av samme type som downlightsene langs gulvet på kjøkkenet, i to soverom, og på loftet.

Kjøper har fremlagt Finn-annonsen fra da selger kjøpte boligen i 2017, og har anført at når bildene i annonsen ble sammenholdt med bildene i salgsoppgaven fra da kjøper kjøpte boligen i 2020, fremsto det åpenbart at det var foretatt flere arbeider i selgers eiertid enn hva selger hadde opplyst om.

Ifølge foretaket har selger opplyst at det ikke var utført el-arbeid i hennes eiertid utover det som fremgikk av egenerklæringsskjemaet, og at hun ikke hadde kjennskap til feil ved el-anlegget. Selger har ifølge foretaket også bestridt at det ble utført ufaglærte arbeider.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra B. AS i e-post av 18.9.23, hvor det fremgikk at forhåndsvarsel med tilsynsrapport ble sendt per e-post den 12.5.23. Det ble også lagt ved dokumentasjon på at fristen i forhåndsvarselet var 10.8.23.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent over feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har anført at de først ble klar over omfang og alvorlighetsgrad av feilene etter S. AS sin befaring

den 25.8.23, og at reklamasjonen den 12.9.23 ble fremsatt så snart de forsto at feilene var svært omfattende. Selger kunne uansett ikke gjøre gjeldende at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper har særlig vist til at selger måtte ha kjent til at el-arbeidet var utført av ufaglærte, og at selger har utvist grov uaktsomhet ved ikke å videreformidle denne informasjonen. Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i tillegg anført brudd på offentligrettslige krav, da el-anlegget ikke var forskriftsmessig, jf. avhl. § 3-2 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 207 530. Beløpet inkluderte kr 182 842 for utbedring av el-anlegget, kr 19 063 for pipebekledning og beslag på utestuen, og kr 5 625 for befarings av yttervegg. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent over feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at fullstendig rapport etter el-kontrollen utført 12.5.23 ble oversendt til kjøper samme dag, og at reklamasjon først ble fremsatt fire måneder senere. Foretaket har bestridt at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse. Foretaket har anført at det i alle tilfeller ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller 3-9 andre punktum. Forholdene kunne ikke subsumeres under avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe ved mottak av tilsynsrapporten den 12.5.23, og kom til at det var reklamert for sent over feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var ikke grunnlag for å benytte avhl. § 4-19 tredje ledd, og øvrige avvik utgjorde heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert for sent over feil ved det elektriske anlegget i boligen, som opprinnelig er oppført i 1928, men senere modernisert.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må "være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget". Høyesterett fremholdt at en tremåneders-frist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre, for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Sekretariatet fremholdt følgende om reklamasjonen er rettidig i den foreliggende saken:

Kjøper mottok brev fra E. AS/B. AS datert 28.4.23, med varsel om kontroll av elektrisk anlegg den 12.5.23. Kjøper mottok forhåndsvarsel datert 12.5.23, om at det ble vurdert å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgikk av vedlagte tilsynsrapport, som også var datert 12.5.23. I tillegg fremgikk det at dersom de påviste feilene ble rettet innen 10.8.23, ville vedtak ikke bli truffet. I den vedlagte tilsynsrapporten var det anmerket 23 avvik ved el-anlegget. I tillegg var det bl.a. opplyst at anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og måtte ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes, at kontroll av anlegget var basert på stikkprøve og at anlegget kunne ha flere feil eller avvik, samt at anlegget bar preg av manglende vedlikehold/ikke fagmessig utførelse. Det er dokumentert at forhåndsvarselet med vedlagt tilsynsrapport ble sendt til kjøper per e-post den 12.5.23 kl. 16.00, og at fristen ble satt til 10.8.23, jf. e-post med vedlegg fra B. AS datert 18.9.23. Kjøper har ikke bestridt at rapporten ble mottatt den 12.5.23.

Kjøper mottok vedtak fra B. AS datert 22.8.23, med pålegg om å rette påviste feil/mangler ved el-anlegget innen 21.9.23.

Kjøper har opplyst at de kontaktet elektrofirma S. AS for en befarings av feilene på el- anlegget, og at tilbakemeldingen etter befarings 25.8.23 var at feilene ved anlegget var svært omfattende og alvorlige. Det

foreligger slik sekretariatet kan se ingen dokumentasjon på at det ble gjennomført en slik befaring den 25.8.23, og heller ingen dokumentasjon på en slik tilbakemelding som opplyst av kjøper. Kjøper har gjort gjeldende at det først var etter 25.8.23 de forsto omfanget og alvorligheten av feilene, og at reklamasjonen den 12.9.23, 18 dager senere, dermed er rettidig.

Etter sekretariatets vurdering fremsto det allerede ved mottak av tilsynsrapporten den 12.5.23, som en realistisk mulighet for kjøper for at avvikene som var anmerket i rapporten utgjorde en kjøpsrettslig mangel som selger var ansvarlig for. Vi viser særlig til rapportens opplysninger om at anlegget bar preg av å ikke være av fagmessig utførelse, at feil ved vaskerommet innebar økt brannfare og at anlegget måtte etterses av registrert installasjonsmyndighet eller fjernes. Etter vårt syn startet reklamasjonsfristen for avvikene i rapporten å løpe den 12.5.23.

Vi ser det videre slik at rapporten ga en oppfordring til å undersøke anlegget nærmere, ettersom det fremgikk at det ikke kunne utelukkes at anlegget hadde flere feil/mangler enn det som fremgikk av kontrollrapporten, og at hele det elektriske anlegget måtte gjennomgås av registrert installasjonsvirksomhet. Slik saken er dokumentert for oss, oppfatter vi det som at dette først ble gjort i november 2023, jf. notat fra elektrofirma S. AS datert 20.11.23, hvor det er spesifisert konkrete avvik ved el-anlegget som er vurdert utført av ukvalifisert personell. I reklamasjonen datert 30.11.23, hvor kjøper reklamerte over at hele det elektriske anlegget var ufagmessig utført, viste kjøper til nevnte notat fra elektrofirma S. AS, og opplyste bl.a. at det "pr. dags dato" ikke var avdekket ytterligere feil på el-anlegget. Det fremgikk også at for å undersøke om det foreligger ytterligere mangler, må store deler av konstruksjonen åpnes. Vi forstår det dermed slik at det ved elektrofirma S. AS sin befaring ikke ble avdekket feil ved el-anlegget utover de som ble avdekket ved el-kontrollen 12.5.23. Vår vurdering er dermed at også reklamasjonen over hele el-anlegget datert 30.11.23, er for sent fremsatt. Se til sammenligning FinKN 2016-204.

Vi har etter dette kommet til at reklamasjonsfristen startet å løpe den 12.5.23 for alle forhold ved el-anlegget, og at reklamasjonene datert 12.9.23 og 30.11.23 dermed er for sent fremsatt.

Slik saken er opplyst, er nemnda enig i dette og den tiltrer sekretariatets begrunnelse. Da kjøper mottok rapporten 12.5.23, hadde kjøper *"kunnskap om faktiske forhold som gir ham oppfordring til å påberope mislighold"*, jf. Rt. 2011 s. 1768. Etter nemndas syn hadde kjøper på dette tidspunktet kunnskap om faktiske forhold som gjorde det temmelig klart at det elektriske anlegget ikke var i samsvar med kjøpsavtalen. Det vises i denne forbindelse til at rapporten i 24 punkter redegjorde for de feil/mangler som var funnet og hvor det var opplyst om at dersom feilene ble rettet innen en fastsatt frist *"vil saken bli avsluttet og vedtak vil ikke bli fattet"*.

Kjøper har anført at selger uansett har tapt sin rett til å anføre at det er reklamert for sent etter regelen i avhl. § 4-19 tredje ledd. For at nevnte bestemmelse skal komme kjøper til unnsetning, må nemnda finne at selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro. Skyldkravet grov uaktsomhet i denne bestemmelsen er beskrevet slik av Høyesterett, se HR-2017-1977-A, med videre referanser til tidligere dommer:

For at en oppførsel skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må den etter mitt syn representere et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse – dog under noe tvil – kommet til at det ut fra sakens dokumenter ikke er sannsynliggjort at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. I begrunnelsen heter det:

Kjøper har i nærværende sak anført at grunnet de omfattende og alvorlige feilene ved el-anlegget som er avdekket, må arbeidet utført på anlegget være gjort av ufaglærte. Kjøper mener notatet fra elektrofirma S. AS datert 20.11.23 dokumenterer at selger har benyttet ufaglært arbeidskraft på det elektriske anlegget, og at selger har hatt kjennskap til at den ufaglærte ikke hadde tilstrekkelige kvalifikasjoner som elektriker. Kjøper har anført at selger har vært uærlig og grovt uaktsom ved ikke å videreformidle dette ved salget.

Det er i nevnte notat fra elektrofirma S. AS spesifisert konkrete feil ved el-arbeid utført på kjøkken, i korridor, på bad, i trappesone i andre etasje, på soverom i første og andre etasje og i stue, som elektrofirma S. AS

mener er utført av ukvalifisert personell, og ikke utført etter gjeldende regelverk i NEK. Til dette kommer E. AS/B. AS sin uttalelse i el-tilsynsrapporten, om at el-anlegget bl.a. bærer preg av ikke fagmessig utførelse.

Selger har ifølge foretaket opplyst at det ikke ble utført el-arbeid i hennes eiertid utover det som fremgår av egenerklæringsskjemaet, og at hun ikke hadde kjennskap til feil ved el-anlegget eller ved de arbeider som faktisk ble gjennomført i hennes eiertid. Ifølge foretaket har selger også bestridt at det ble holdt tilbake opplysninger om at det var utført elektriske arbeider ved bruk av ufaglærte. Selger fastholdt ifølge foretaket at de utbedringene som var utført i hennes eiertid mellom 2018 og 2020, var utført av faglærte og ved vennetjeneste, som opplyst i salgsdokumentasjonen. Foretaket har vist til at det kun ble opplyst om utbedring av innmaten av sikringsskapet i nyere tid, at selger benyttet det angitte selskapet til å utføre dette arbeidet, og at det utover dette ble angitt at arbeider i tilknytning baderommet ble utført av ufaglærte og ved vennetjenester.

Det fremgår av salgsprospektet at boligen siden 2018, da selger kjøpte boligen, hadde gjennomgått en rekke oppgraderinger, herunder modernisering av badet, oppussing av gulv og vegger, spisestue gjort om til nytt lekkert soverom "mm.". I egenerklæringen opplyste selger at arbeidene på badet var gjort av både faglært firma, og ved "egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte", herunder at downlights var gjort ved vennetjeneste. Selger svarte "Nei" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til feil på el-anlegget, og om det var utført kontroll på el-anlegget av offentlig myndighet. Selger krysset av "Ja" for om el-arbeider/elektrisk anlegg var utført av en godkjent elektroinstallatør, med opplysning om at ny innmat i sikringsskapet var gjort av et navngitt firma. Selger svarte "Nei" på om arbeider på el-anlegget var utført ved "egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglært", og om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget.

Selv om det er avdekket en rekke alvorlige feil ved el-anlegget, som de fagkyndige mener er utført av ukvalifisert personell, og selger i henhold til det opplyste har gjort en rekke oppgraderinger av boligen i sin eiertid, fremstår det likevel, slik saken er dokumentet for oss, som uklart om el-feilene skyldes arbeider utført i selgers eiertid. Vi har heller ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for at det ble utført arbeider på el-anlegget i selgers eiertid av ufaglærte, utover det som ble opplyst i egenerklæringen. Det fremstår etter vårt syn som om el-anlegget både er av eldre og nyere dato. Det vises til at alder på anlegget ikke ble oppgitt i salgsdokumentasjonen, noe som taler for at deler av det kan være fra byggeår (1928), jf. bl.a. FinKN 2018-354 og FinKN 2020-821, samtidig som det ble opplyst om automatsikringer og downlights, som tilsier at det er gjort arbeider på el-anlegget etter byggeår. Utover de el-arbeider som er opplyst utført i selgers eiertid, er det uklart for oss, slik saken er dokumentert, om det er utført ytterligere el-arbeider i selgers eiertid, og om selger var kjent med el-arbeider utført av ufaglærte.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende. Sett i lys av kjøpers nemndsansmodning med vedlegg er det, slik nemnda ser det, sannsynliggjort at det er gjort ytterligere arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid enn hva det ble opplyst om ved salget, jf. sammenligningen med annonseringen av boligen i 2017 ved selgers erverv og salgsprospektet utarbeidet i forbindelse med kjøpet i vår sak. Det er imidlertid ut fra sakens dokumenter alene vanskelig å ta endelig stilling til hvor omfattende arbeider som er gjort i selgers eiertid, samt om de feilene som er avdekket er knyttet til arbeider som er gjort i selgers regi, herunder om arbeidene er utført av ufaglærte. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og den tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er utført arbeider på boligens elektriske anlegg av ufaglærte i selgers eiertid, og det er da heller ikke sannsynliggjort at selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Etter nemndas syn er reklamasjonen over det elektriske anlegget fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og bestemmelsens tredje ledd kommer ikke til anvendelse.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget, eller om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om ufaglært arbeid. Ei heller finner nemnda grunn til å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd som følge av at det elektriske anlegget ikke er i overensstemmelse med offentligrettslige krav.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved det elektriske anlegget, feilkonstruksjon på taket/rundt pipa på utestuen, samt at ytterkledningen på utestuen var festet feil.

Nemnda legger til grunn at de relevante utbedringskostnadene utgjør mellom 3,5 % og 6 % av kjøpesummen, noe som taler for at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen kan være oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Hovedboligen var oppført i 1928, og var dermed 92 år gammel ved salget. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst at boligen siden 2018 hadde gjennomgått en rekke oppgraderinger, herunder at "badet var modernisert, gulv og vegger var pusset opp, spisestue var gjort om til nytt lekkert soverom mm". Tross boligens høye alder, gir dette i utgangspunktet en viss forventning om at boligen har en rimelig god standard. Samtidig var flere av vurderingspunktene i tilstandsrapporten gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer, bl.a. grunn og fundamenter, drenering, yttervegger, taktekking, bad. Til tross for at boligen var modernisert, var det dermed likevel påregnelig med kostnader til utbedringer av bl.a. disse forhold.

Når det gjelder el-anlegget, måtte kjøper som nevnt forvente at deler av det kunne være fra byggeår og at deler var nyere dato. Omfanget av eldre og nyere deler av anlegg fremstår som uklart. Til dette kommer at selger i egenerklæringen opplyste om kjennskap til både faglært arbeid og arbeid utført ved vennetjeneste på el-anlegget, herunder at innmat i sikringsskap var skiftet av navngitt firma, og at downlights på bad var utført ved vennetjeneste. Samtidig krysset selger av for ikke å være kjent med arbeider på el-anlegget utført ved "egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte". Selger krysset av "Nei" for kjennskap til om det var utført kontroll på el-anlegget av offentlig myndighet, og om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt TG 2, med opplysning om manglende innholdsfortegnelse i skapet.

Sekretariatet vil bemerke at det er kjøper som har bevisbyrden for at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det de kunne forvente. Selv om selger i egenerklæringen hadde krysset av "Nei" for kjennskap til om det var eller hadde vært feil på el-anlegget, tilsa etter vårt syn likevel det øvrige opplysningsbildet at det ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av anlegget innen en ikke altfor fjern fremtid. Vi har lagt særlig vekt på klarheten rundt alder på el-anlegget, og hvorvidt det var utført el-arbeider av faglært og/eller ved vennetjeneste.

Når det gjelder hagestuen, forstår vi opplysningen i egenerklæringen og sakens opplysninger for øvrig, slik at denne ble oppført i 2019-2020. Ettersom kjøpet fant sted i 2020, var hagestuen følgelig nyoppført på avtaletidspunktet. Dette tilsier i utgangspunktet at det ikke var grunn til å forvente utbedringer på kort sikt. Dette underbygges av at det i egenerklæringen var krysset av "Nei" for kjennskap til om det var problemer med "ildsted/skorstein/pipe", og om det var eller hadde vært "utettheter på tak/fasade". Videre var det på spørsmål om kjennskap til om det var utført "arbeid på terrasse/tak/fasade/garasje siste 10 år" bl.a. svart "Bygg firma N. AS nytt fasade 2019- 2020 på hele huset garasje, bod, ny hage terrasse bygget ny med store vinduer på (...)" (...). Samtidig krysset selger av "Ja" for om arbeidet var utført av faglært, men med beskrivelsen "Ja, av faglært og ufaglært Bygg firma N. AS", og "Nei" for om arbeidet var utført ved "egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte". Opplysningene ved salget tilsa dermed at det var uklart om deler av arbeidet faktisk var utført av ufaglærte, og i tilfelle hvilke deler av arbeidet dette gjaldt. Selv om kjøper kunne forvente en nyoppført hagestue, overtok kjøper dermed likevel risikoen for klarheten om hvorvidt det var utført ufaglært arbeid på hagestuen, og for evt. ufagmessige arbeider. Vi vil bemerke at vurderingspunktene om tak og pipe i tilstandsrapporten kun gjaldt "Enebolig".

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et mindretall og et flertall.

Flertallet – Nygaard og Johannessen – bemerker:

Flertallet viser til at sekretariatet etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det følger av bestemmelsens forarbeider at misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt for at vesentlighetskravet skal

være oppfylt. Det er de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Flertallet har etter en helhetlig vurdering kommet til at det i nærværende sak ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med.

Mindretallet – Brustad – bemerk:

Mindretallet har kommet til at både det kvantitative og kvalitative elementet er oppfylt, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjelder det kvantitative elementet, er det allerede påløpt kr 122 842. Videre er det estimert at gjenstående arbeid er på kr 81 469, men at dette nok er noe høyt. Mindretallet mener det er dokumentert at det er noe gjenstående arbeid (motsetningsvis ville det vært vist til at arbeidet var fullført), men at det er noe uklart hvor kostbart det gjenstående arbeidet vil være. Det legges derfor til grunn at det som et minimum er sannsynliggjort at halvparten av S. AS sitt estimat gjenstår, det vil si ca. kr 40 000.

Sannsynliggjorte kostnader for el-arbeidet utgjør dermed totalt kr 162 842. Med tillegg av kostnader for pipe og kledning på kr 24 688, utgjør reparasjonskostnadene totalt kr 187 530. Dette utgjør 5,4 % av kjøpesummen, og oppfyller det kvantitative elementet.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerkes at det ikke var gitt noen konkrete risikoopplysninger om el-anlegget utover at det manglet innholdsfortegnelse i sikringsskapet og at badet var utført av ufaglærte. Det var riktignok ikke opplyst hvilken alder anlegget var fra, eller at det var gjennomført noen el-kontroll i selgers eiertid. Kjøper kunne derfor ikke forvente et nytt og feilfritt el-anlegg. Dersom avvikene knyttet seg til at anlegget var gammelt eller utdatert, ville det vært noe kjøper i større grad måtte forvente, sett i lys av at det ikke var opplyst alder på anlegget.

Avvikene knytter seg imidlertid i stor grad til ufaglært arbeid. Det var ikke opplyst i salgsdokumentasjonen at store deler av el-anlegget er montert av ufaglærte (foruten baderommet). Videre var det synlig på visning og fra salgsannonsen at store deler av boligen var oppgradert, også hva gjelder el-anlegget. Dette gir kjøper en forventning om at el-anlegget i det minste er i tråd med gjeldende regelverk og ikke montert av ufaglærte. Det var ikke påregnelig med så store kostnader for utbedring av ufaglært arbeid på el-anlegget hvor deler av det nylig er oppgradert. Et el-anlegg montert av ufaglærte kan dessuten være svært risikofyllt, herunder brannfare og fare for elektrisk støt, slik som var tilfellet i saken.

I vesentlighetsvurderingen kan det også legges vekt på subjektive forhold hos partene. Mindretallet mener det er sannsynliggjort at selger har opptrådt klanderverdig i saken, ved å ikke opplyse om det elektriske arbeidet som er gjort i boligen i selgers eiertid. Det vises til sammenligningen av Finn-annonsen fra 2017 og fra 2020. Det finnes også sannsynliggjort at dette arbeidet er utført av ufaglærte. Ufaglært arbeid på el-anlegg i et slikt omfang er noe selger burde informert om ved salget. Selger har dessuten på klanderverdig måte holdt tilbake informasjon om dette i saken, og benektet at det er gjort noe arbeid på el-anlegg utover på baderommet og i sikringsboksen. Selgers klanderverdige opptreden støtter at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen.

Når det kommer til avvikene knyttet til pipe og kledning, er ikke dette noe kjøper måtte forvente, all den tid hagestuen var opplyst oppført i 2019-2020 og det ikke var gitt noen risikoopplysninger i forbindelse med denne.

Etter en samlet vurdering, har mindretallet kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).