

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-854

23.9.2024

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

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

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

En leilighet oppført i 1966 ble solgt for kr 2,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.22. Det var opplyst om flere moderniseringer i løpet av 2000-tallet, med bl.a. kjøkken fra 2009/10 og bad oppusset i 2011. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste at det ikke var fremlagt samsvarserklæring for el-arbeider utført etter 1999. I egenerklæringen opplyste selger å ikke ha kjennskap til utførte arbeider på el-anlegget, og krysset av "nei" på spørsmål om det forelå kontroll på anlegget. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil og ufagmessigheter ved el-anlegget i boligen, herunder forskriftsavvik, og manglende jording av stikkontakter. Det fremgikk av fagkyndig rapport at deler av det elektriske arbeidet med "høy sannsynlighet" ikke var utført av fagkyndige. Kjøper anførte bl.a. at det forelå et avvik fra påregnelig tilstand, og at boligen ikke var i samsvar med forskriftskrav. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at el-anlegget ble gitt "mørk" TG 2, og ble solgt uten samsvarserklæring. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 375, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1966.

I salgsoppgaven ble det opplyst om flere moderniseringer og påkostninger fra 2001 og frem til 2021 i borettslaget, herunder oppgradering av de elektriske hovedtavlene i 2003. Om denne leiligheten fremgikk det at kjøkkenet ble flyttet og etablert i deler av entré, og godkjent innvendig bod ca. 2009/2010. I tillegg ble det opplyst om at baderommet ble pusset opp av tidligere eier i 2011.

I tilstandsrapporten ble boligens elektriske anlegg vurdert til "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent da jeg ikke har utført noe el. arbeider i leiligheten.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Ukjent da jeg ikke har utført noe el. arbeider i leiligheten.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegget virker å være av eldre årgang så på generelt grunnlag anbefales det en el. kontroll. Eier skal få satt på deksel rundt jordfeilbryter da det i dag er berøringsfare.

Om boligens badrom ble det opplyst:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I følge eier ble badet pusset opp i regi av tidligere eier i 2011.

Baderommets "overflater vegger og himling", "overflater gulv", "sluk, membran og tettesjikt", sanitærutstyr og innretning" ble gitt "mørk" TG 2, mens "ventilasjon" og "fukt i tilliggende konstruksjoner var gitt TG 1. Videre var "overflater og innredning" og "avtrekk" på kjøkken gitt "mørk" TG 2.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021, og hadde bodd der i 9 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til utført kontroll på el-anlegget, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til utført arbeid av ufaglærte som normalt burde utføres av faglærte, har selger svart "nei".

Boligen ble solgt for kr 2,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.22, og overtatt av kjøper den 1.11.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere feil ved det elektriske anlegget og avvik ved varmekabler på badet. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 10.11.22 og 11.12.23.

Det ble fremlagt skaderapport utarbeidet av takstmann S. datert 1.2.23, som bl.a. påpekte avvik ved sikringsskap, manglende jordforbindelse, manglende dokumentasjon, og underdimensjonerte varmekabler. Det var funnet feil på bad, kjøkken, gang og stue. Rapporten hadde følgende konklusjon:

Gjennomgående er det mangler med dokumentasjon på elektriske installasjoner utført i boligen. Det mangler dokumentasjon på samtlige omgjøringer utført i leiligheten. Basert på løsninger og utførelse på arbeidene, er det høy sannsynlighet for at dette ikke er utført av fagmann, og at det anbefales å skifte ut store deler av installasjonen.

Takstmann S. ga et prisoverslag for elektriske utbedringer på kr 73 000 inkludert legging av nye varmekabler, og opplyste at øvrige bygningsmessige arbeider måtte prises av byggkyndig.

Kjøper rekvirerte firma O. for å utarbeide et pristilbud for legging av nye varmekabler, og fikk et tilbud på kr 171 376.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligens el-anlegg, jf. avhl. § 3-2. Konsekvensen var brannfare da arbeidene ved det elektriske anlegget ikke var fagmessig utført. Kjøper har påpekt at skaderapporten viste at de elektriske installasjonene manglet dokumentasjon og hadde feil utførelse, samt at varmekablene var defekte. Kjøper ble opplyst om at det var gjort flere moderniseringer i boligen etter 2000-tallet, bl.a. ved kjøkken, bad og stue. Kjøper anførte også at selger hadde tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 225 375, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at det ble opplyst at det ikke forelå el-tilsynsrapport, at det var ukjent når og hvem som har utført arbeid på anlegget og at det ble anbefalt med ytterligere el-kontroll grunnet boligens alder. Kjøper kunne ikke gjøre mangel gjeldende for forhold de kjente om, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har påpekt at boligen var om lag 56 år på overtakelsestidspunktet og at alminnelig levetid på elektriske anlegg og elektriske komponenter uansett var begrenset. Det elektriske anlegget ble gitt "mørk" TG 2, og det måtte fremstå som påregnelig for kjøper med utskiftninger og eventuelle kontroller.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. bl.a. FinKN 2023-218.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 grunnet avvikene ved det elektriske anlegget. I vurderingen heter det blant annet:

I herværende sak er boligen fra 1966, og var følgelig 56 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper ble bl.a. opplyst om at det ble foretatt oppgradering av de elektriske hovedtavlene i borettslaget i 2003, samt at kjøkken og bad ble fornyet i hhv. 2009/2010 og 2011. Kjøper fikk også opplyst at selger hverken kjente til utførte arbeider på el-anlegget, og til om det var utført kontroll på anlegget. Likeledes fremgikk det av tilstandsrapporten at selger hadde ingen eller begrenset kjennskap til el-anlegget, og at selger ikke kunne fremlegge samsvarserklæring hverken på arbeid utført før eller etter 1999. På spørsmål om det ble anbefalt en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse, svarte takstmann (...) "ja", og det ble vist til at anlegget virket å være av "eldre årgang".

Slik vi forstår fremlagte fagkyndigrapport, er det avdekket at det gjennomgående foreligger mangelfull dokumentasjon på det elektriske anlegget. Senere kontroll utført av fagkyndig, viste flere avvik ved det elektriske anlegget, herunder manglende jordforbindelser, underdimensjonerte varmekabler på bad og utilgjengelige koblingspunkter på bad, gang, stue, soverom og kjøkken. De elektriske arbeidene på flere av

rommene i boligen konstateres å være ufagmessige arbeider, og antas å være gjort av ufaglærte. Kjøper ble anbefalt å skifte ut større deler av installasjonene.

Sekretariatet har merket seg at avvikene i all hovedsak knytter seg til kontrollpunkter i tilstandsrapporten hvor det ble opplyst om begrenset kjennskap og mangelfull dokumentasjon. Vi mener dermed at kjøper allerede forutfor kjøpstidspunktet ble forespeilet at det kunne være forhold ved det elektriske anlegget som ikke ble avdekket ved enkel kontroll, og som derfor burde undersøkes nærmere. Mangelfull dokumentasjon er imidlertid ikke ensbetydende med at det faktisk foreligger avvik.

Sekretariatet ser at kjøper utfra opplysningene i salgsprospektet kunne forvente fagkyndig utførelse. Slik saken er opplyst for oss, mener vi imidlertid at de konkrete risikoopplysningene må overstyre kjøpers forventninger til det elektriske anlegget. Etter vår oppfatning må det tas høyde for at det var tale om en eldre bolig, og at øvrige opplysninger gitt i tilstandsrapporten kunne tilsi at boligen ikke var feilfri. Det gjelder selv om kjøkkenet i nyere tid er flyttet ut i gang og det er foretatt enkelte utskiftninger på det elektriske anlegget.

Tilstandsgraden TG 2 "mørk" er gitt om boligens el-anlegg som helhet og indikerer "avvik som kan kreve tiltak". Tilstandsgraden er satt av fagkyndig, og må klart nok tillegges vekt i forventningsvurderingen. Selv om en rekke av opplysningene om det elektriske anlegget gir begrenset informasjon om dennes faktiske tilstand, har vi merket oss at flere av kontrollpunktene i tilstandsrapporten hva gjelder innvendige rom, som blant annet badet og kjøkkenet, er vurdert til TG 2 "mørk". Etter det opplyste, er det disse rommene som sist er oppgradert og som kjøper i utgangspunktet kunne ha visse forventninger til. Når kjøper likevel er gjort oppmerksom på at rommene er beheftet med flere og ulike risikoforhold og usikkerhetsmomenter, legger det samtidig føringer for hvilken vekt det er rimelig å tillegge enkelte positive/nøytrale opplysninger.

Etter at sekretariatet hadde drøftet forholdet til FinKN 2024-154, fremholdt det videre:

Sekretariatet bemerker at denne saken synes å være et grensetilfelle, og viser til at den riktignok har visse likheter med nevnte avgjørelser, samtidig som den skiller seg ut ved at flere av boligens bygningsdeler gjennomgående synes å være vurdert til TG 2 "mørk". Vi viser også til at kjøper som nevnt var kjent med selgers begrensede kunnskap om det elektriske anlegget og om manglende dokumentasjon: kjøper ble opplyst om at det ikke forelå samsvarserklæring for arbeid gjort etter 1999. Følgelig ble kjøper orientert om at det ikke kunne dokumenteres om kravene i forskrift om elektriske lavspenninger var overholdt for etterfølgende arbeider.

I tillegg kan det nevnes at boligens synlige tilstand tyder på at boligen har et noe større behov for oppgradering og/eller vedlikehold. Videre er det, i likhet med sistnevnte sak, også i herværende sak avdekket ufagmessige utførelser som kan tyde på ufaglært arbeid. Samtidig kan vi ikke se at kjøper kunne ha forventning om et nyere og modernisert anlegg. Vi vektlegger at TG 2 "mørk" er satt for å belyse risikoen ved anleggets tilstand, samtidig som vi ikke kan se at rapporten fra kontrollen indikerer umiddelbar sikkerhetsmessig eller brannfarlig risiko, og at avvikene slik sett synes mindre alvorlige som i ovennevnte sak. Vi viser for øvrig også til at varmekablene fungerer, selv om de er noe underdimensjonerte, og bemerker at vi heller ikke kan se at avvikene ved varmekablene synes å ha noen sikkerhetsmessig betydning.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, da denne også er dekkende for nemndas syn. I lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan nemnda ikke se at det var upåregnelig med slike avvik som her er avdekket. Nemnda finner for øvrig at denne saken ligger annerledes an enn FinKN 2024-154. Det vises særlig til at det elektriske anlegget i vår sak var gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt at kjøper var kjent med at selger, som kun hadde bodd i boligen i ni måneder, hadde begrenset kjennskap til det elektriske anlegget. Videre var det i salgsdokumentasjonen opplyst at det ikke forelå samsvarserklæring på arbeider som var gjort etter 1999 og det var ikke holdepunkter for at det var gjort arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 slik saken er opplyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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