

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-884

2.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg oppgradert av faglærte – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1960 ble solgt for kr 15,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.22. Det ble opplyst ved salget at boligen var "*vesentlig oppgradert*" i 2015-2016. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt "mørk" TG 2, og det ble på generelt grunnlag anbefalt el-kontroll, selv om det ikke ble påpekt noen konkrete feil. I egenerklæringen opplyste selger at el-anlegget var "*oppgradert og skiftet ut*" av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved det elektriske anlegget. Kjøper anførte at det var gitt uriktige/mangelfulle opplysninger, og at det elektriske anlegget ikke samsvarte med kjøpers forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 293 090, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1960.

I tilstandsrapporten ble det opplyst:

Boligen er opplyst vesentlig oppgradert i perioden 2015-2016.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Det elektriske anlegget ble gitt "mørk" TG 2:

Hovedsakelig skjult ledningsnett. strømskap er plassert i gang i underetasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Eget skap for hovedinntak med eldreskrusikringer.

Ledninger i fordelerskap for vann på wc bør kontrolleres/flyttes som strakstiltak.

På spørsmål om det forelå el-tilsynsrapport de siste fem år, og om det var foretatt arbeid på anlegget etter dette, har takstmann svart "nei". El-anlegget ble opplyst å være installert/sist oppdatert i 2015 av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Takstmannen påpekte at el-anlegget bør ha utvidet el-kontroll:

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger el-tilsynsrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget, har selger krysset av "Ja, kun av faglært". Det ble opplyst at arbeidet var utført av Ø. AS, og at det elektriske anlegget var oppgradert og skiftet ut.

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget eller andre installasjoner.

Boligen ble solgt for kr 15,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.22, og overtatt av kjøper den 1.6.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved det elektriske anlegget. Kjøper innhentet en skaderapport fra Ø. AS, etter besiktigelse 22.11.22. Det ble avdekket en rekke avvik til estimerte utbedringskostnader på kr 264 000.

Foretaket har innhentet en skaderapport fra O. AS, på bakgrunn av dokumentene i saken. O. AS var i hovedsak enige med Ø. AS hva gjaldt avvik, men var kun delvis enige om nødvendige kostnader. Det ble estimert en kostnad for utbedring av alle avvik på kr 140 188 inkl. mva. Fra rapporten siteres det følgende:

Det er i vesentliggrad enighet om de elektrotekniske avvikene, men ikke om kostnad og utbedringsmetode.

De fleste avvikene er oppstått på grunn av monteringsfeil og ikke på grunn av naturlig elde.

(...)

Det som skiller våre vurderinger imot Ø. er i hovedsak Ø. sin vurdering knyttet til avvik på downlights. Vi skissere at tilkoblinger som ligger løst over takplater til downlights må termineres i koblingsboks med strekkavlastere. Det er ikke behov for ytterligere tiltak.

Ø. skriver i sin rapport at det anbefales ny hovedjord og har priset dette til 14 000,-. Vi har fjernet denne kostanden siden dette er en anbefaling, og ikke et krav.

Ø. har priset utbedringer av jordkontinuitet til stikkontakter, våre priser er noe lavere som gjør at totalsummen blir lavere. Ø. har priset utbedringer av jordkontinuitet til stikkontakter høyere enn vårt estimat, dette forklares i forskjell i utbedringsmetode.

Ø. nevner i flere punkt at det mangler dokumentasjon, det er opplyst i egenerklæringsskjema at samsvarserklæring (dokumentasjon) ikke foreligger. Med bakgrunn i ovennevnte er ikke kostnader for kontrollerklæring medtatt i våre estimater.

Det ble også utført kontroll av Elvia den 22.12.22, og tilsynsrapporten påpekte at el-anlegget generelt var mangelfullt vedlikeholdt. Det ble avdekket en rekke avvik, som krevde utbedring.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at boligen har blitt pusset opp over flere år, men at hverken boligen eller det elektriske anlegget har blitt totalrenovert. I deres eiertid ble sikringsskapet oppgradert og det ble montert jordfeilbrytere, samt at det ble lagt opp ny kurs til kjøkkenet. Arbeidet ble utført av Ø. AS, og dokumentasjon i form av kvitteringer ble overlevert kjøper. For øvrige, enkle oppussingsarbeider ble det engasjert håndverkere via Mitt Anbud og andre lignende digitale plattformer, og selger er ikke kjent med at de utførte arbeid utover sin kompetanse.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om boligen som de kjente eller måtte kjenne til, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble opplyst at arbeidet på el-anlegget var gjort av Ø. AS, noe som ikke stemte. Kjøper anførte også at boligen ikke samsvarte med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 268 415, samt krav om takstutgifter på kr 24 375, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 27.4.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og anført at det ikke var upåregnelig med kostnader til tiltak på anlegget basert på informasjonen som ble gitt ved salget. Eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente utfra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Det var ikke holdepunkter for at selger grovt uaktsomt hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid eller avvik ved el-anlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og bemerket bl.a. at det var avdekket omfattende feil ved el-anlegget. Sekretariatet viste til FinKN 2024-154.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble lagt vekt på at det var avdekket omfattende feil ved el-anlegget, og at omfanget gikk ut over det kjøper med rimelighet måtte forvente. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd ble satt til kr 110 000 etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1.

Nemnda har kommet til samme konklusjon om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, og tiltrer også sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 110 000. Nemnda bemerker at ingen av partene har inngitt nemndsansmodning, verken for så vidt gjelder mangels- eller prisavlagsspørsmålet. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).