

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-251

10.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende snøfanger og feil ved el-billader – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23. Ved salget ble det opplyst at det var montert el-billader i 2017, og el-anlegget ble gitt "mørk" TG 2. Taktekking, takkonstruksjon, nedløp og beslag ble gitt TG 1, hvor tekking, renner og nedløp var antatt fra ca. 2000. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende snøfanger på en side av taket, og feil ved el-billader. Det ble vist til at ladekabelen var klippet og at snø ramlet ned på den ene siden av huset der det var parkeringsplass. Foretaket avslo kravet under henvisning til selgers forklaring, dokumentasjonen i saken og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at feil ved el-billader utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1972.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som "Stor og pen". Det var opplyst om parkering i integrert dobbelgarasje og på egen gårdsplass med el-billader, montert i 2017.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd 4 år i boligen. Selger opplyste å ikke ha bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget, opplyste selger "Ja, kun av faglært", oppga firmanavn, og opplyste:

Nye sikringer, nytt B-vern og kabling til El-bil lader/blåkontakt. Byttet sentralstyr. Fjernet innvendig oljetank.

Selger opplyste at det ikke forelå samsvarserklæring, og at selger ikke kjente til kontroll av el-anlegget. På spørsmål om selger hadde ladeanlegg/ladeboks, svarte selger "Blåkontakt". Selger kjente ikke til ufaglært arbeid.

I tilstandsrapport 16.5.23 fremgikk bl.a.:

Saltak av trekonstruksjon. Adkomst til loft via nedfallbar stige i entreen. Loftet er besiktiget fra denne grunnet mye stablet gods.

Taket er tekket med korrugerte metallplater..

Alder ukjent. Antatt fra ca 2000.

Tak-renner og nedløp av plastbelagt stål, antatt fra ca 2000. (...)

Skrånende terreng på baksiden av huset, men flatt inn mot boligen i minimum bredde på ca 1,5m.

Taktekking, takkonstruksjon, nedløp og beslag ble gitt TG 1. Etasjeskiller/gulv mot grunn ble gitt TG 3 som følge av høydeforskjeller. Det var påvist avvik på enkelte dører. El-anlegget ble gitt "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om at anlegget ble sist installert/oppdattert i 2017, hvor det ble "montert el-bil stikk". El-arbeid utført i selgers eiertid var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det var opplyst at det forekom at sikringene løste ut ved stor belastning. Det hadde ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i boligens el-anlegg. Det var "ukjent" om det var tegn til termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, utstyr mv. og "ukjent" om det var synlige defekter på kabler. Det var ikke tegn på at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke var tette. Det var anbefalt en utvidet el-kontroll og angitt kostnadsestimat på under kr 10 000.

Boligen ble solgt for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23, og overtatt av kjøper den 20.10.23.

Kjøper reklamerte den 23.1.24 over manglende snøfanger på én side av boligen, og feil ved el-billader. Kjøper forklarte bl.a. at da de skulle lade bilen, hadde de oppdaget at det ikke var noe strøm i kontakten, og at elektriker hadde avdekket at kabelen var klippet rett av.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring av 25.1.24:

De forhold som kjøper beskriver er vi som selger ikke kjent med før nå, og har derfor ikke informert om under salgsprosessen.

Sak 1, snøfanger

Vi har ikke vært klar over at snøfanger på tak manglet, og har ikke erfaring med beskrevet snøras. Mens vi bodde i boligen er det ikke gjort utbedringer eller endringer på, eller i forbindelse med tak.

Sak 2, blåkontakt for lading av bil

Vi var ikke kjent med at det er brudd i ledning mellom sikringsskap og blåkontakt. Vi bodde i (boligen) frem til januar 2019 og leide deretter ut huset frem til høsten 2022. Når vi bodde der var det ingen feil med blåkontakten og den ble brukt jevnlig. Vi er derfor meget overrasket over at denne blir beskrevet som "kuttet" over teknisk himling.

Vi har hatt problem med mus i huset, mulig ledningen kan være gnagd på. Dette blir kun spekulasjon.

Foretaket har også forklart at det ble innhentet kommentar fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, og foretaket oppga:

Han forklarer at kabel til el-billader lå skjult over himlingsplater, og var derfor ikke synlig for observasjon på befaring. Når det gjelder anførselene knyttet til snøfangere er dette ikke beskrevet i rapporten da det heller ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det bemerkes for øvrig at det var synlig for kjøper at taket ikke hadde montert snøfangere.

Kjøper har fremlagt et udatert pristilbud fra K. Elektro:

Feilsøking & reparasjon av:

Eksisterende opplegg for el-billader.

Pris totalt er kr 13000 ink. mva. Tilbudet varighet er 30 dager.

Eksisterende opplegg til el-billader er ikke forskriftsmessig utført.

1.kabel er klipt og frakoblet over himling.

2. Det er ikke montert Overspenningsvern som er påkrevd

3. Det er heller ikke montert Type B jordfeilbryter

4. det er brukt for tynt tverrsnitt på tilførsel til sikring for el-billader.

5.utstyret er montert på sol utsatt vegg og utstyret er heller ikke tilstrekkelig beskyttet mot UV-strålinger. Dette vil forkorte levetiden på anlegget.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra tømrmester M. som anbefalte snøfangere på alle sider av taket, og med tilbud om utbedring til kr 37 500.

Kjøper har anført at manglende snøfanger og feil ved el-billader utgjorde mangler. Kjøper har bl.a. vist til at det ikke ble opplyst om forholdene ved salget, at manglende snøfanger kunne utgjøre en fare, og at det var umulig å legge merke til på visning. Kjøper krevde å få dekket kostnader til installasjon av ny el-billader og snøfanger.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdene var ukjent for selger og selgers takstmann, og påpekt at manglende snøfanger måtte ha vært synlig for kjøper før salget, jf. avhl. § 3-10. Når det gjaldt el-billader bemerket foretaket at forholdet kunne ha oppstått etter risikoens overgang, og at det uansett var tale om en lav kostnad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det forelå opplysningssvikt eller avvik fra avtalen eller kjøpers berettigede forventninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet manglende snøfangere på den ene delen av taket, samt ødelagt el-billader.

Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at el-billaderen ikke fungerte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 hva gjelder el-billaderen:

Ved salget var det opplyst om parkering i integrert dobbelgarasje og på egen gårdsplass med el-billader. Om elektrisk anlegg var det uttalt at utvidet kontroll anbefales da sikringer kan løses ut ved stor belastning ifølge selger. Det var parkering i integrert dobbelgarasje på 28 kvm. Det var montert lader for el-bil i 2017 på husvegg (blåkontakt, egen sikring og B-vern). El-anlegget ble gitt "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om at anlegget ble sist installert/oppdatert i 2017, hvor det ble "montert el-bil stikk". El-arbeid utført i selgers eiertid var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det var "ukjent" om det var tegn til termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, utstyr mv. og "ukjent" om det var synlige defekter på kabler. Det var ikke tegn på at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke var tette. Det var anbefalt en utvidet el-kontroll og angitt kostnadsestimat på under kr 10 000.

På bakgrunn av opplysningene gitt før salget, herunder arbeid av faglært på el-billader i 2017, måtte kjøper i utgangspunktet kunne forvente at el-billaderen fungerte, og at det ikke forelå skader på denne, se bl.a. til sammenlikning nemndas avgjørelse i FinKN 2024-1093 og FinKN 2024-503. Sekretariatet har merket seg at feilen oppdages relativt kort tid etter overtakelse, samtidig har foretaket vist til at feilen har oppstått i kjøpers eiertid.

Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. Det er kjøper, altså du, som etter alminnelige bevisbyrdereregler må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav. Kjøper har vist til at en elektriker har vært innom, men det er ikke fremlagt noen rapport e.l. fra fagkyndig som beskriver feilen, årsaken, omfang, nødvendig utbedring, kostnader mv. Sekretariatet viser også til at kjøper selv må dekke eventuelle mangler opp til et beløp på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 (4).

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda er enig i de rettslige utgangspunktene sekretariatet her oppstiller.

Etter sekretariatets vurdering av saken har kjøper fremlagt uttalelse fra K. Elektro, hvor det fremgår at el-billaderen ikke er forskriftsmessig utført, herunder at kabelen til el-billaderen er

klippet over og "brukt som tilkobling til varmtvannsbereder i samme rom som der kabelen er klipt". Uttalelsen er ikke imøtegått av foretaket, og nemnda legger denne til grunn. Slik saken er forelagt nemnda, er det følgelig sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 hva gjelder el-billaderen. Kjøper hadde berettiget grunn til å forvente at el-billaderen fungerte og at det ikke forelå skader på denne.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til manglende snøfangere på den ene delen av taket. Nemnda er enig i dette slik saken er opplyst, og den kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av el-billaderen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har fremlagt pristilbud fra K. på kr 13 000 inkl. mva. Nemnda legger disse kostnadene til grunn som nødvendige utbedringskostnader. Etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, tilkjennes kjøper prisavslag med kr 3 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).