Tryggere bolighandel

Tryggere bolighandel Featured

Elektrisk anlegg uten samsvarserklæring gav 1,5 millioner i prisavslag til boligkjøper

Advokat Glenn Ulrik Halvorsen

Jan 1, 2023 • 5 min read

Feil på el-anlegg. Foto: Glenn Ulrik Halvorsen

Kjennskap til hvilke regler som gjelder elektrisk anlegg ved salg og kjøp av bolig vil gi tryggere bolighandel for alle involverte parter.

Selgere, kjøpere, meglere, takstmenn må ha kjennskap til hvem som har lovlig kan utføre arbeider på el-anlegg og hvilken dokumentasjon som må utarbeides (samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll).

Etter å ha lest denne artikkelen vil du forstå hvorfor boligkjøper fikk over 2 millioner i prisavslag i denne saken av Hålogaland lagmannsrett (LH-2022-85895). Boligkjøper fikk prisavslag for 3 forhold, 1)alvorlige feil på el-anlegg, 2) feil på drenering og 3) feil på septiktank.

Det var manglene på el-anlegg som var mest omfattende, da dette medførte store bygningsmessige grep (hugge opp gulv med støpte varmekabler med mer).

Som advokat i boligtvister for over tusenvis selgere og kjøpere av boligeiendom, er dessverre min erfaring at mangler ved det elektriske anlegget en gjenganger.

Bakgrunnen for saken

- Eldre hus bygget på 1950-tallet
- Boligen ble solgt i 2020
- Selger hadde utført oppussing med hjelp av sin far i perioden 2013-2016
- Kjøpesum var kr 2.650.000

El-anlegg skal ha lovpålagt dokumentasjon. Mangler dette er det et ulovlig el-anlegg. Foto: Glenn Ulrik Halvorsen

Manglende samsvarserklæring på el-anlegget blir oppdaget

Kjøper får mistanke om ikke fagmessig el-anlegg og ber det lokale el-tilsyn om kontroll. Det lokale el-tilsyn konkluderte med følgende:

- alvorlige mangler ved el-anlegget
- ingen form for dokumentasjon (samsvarserklæring)
- arbeidene på el-anlegget var ikke utført av fagfolk

Selgerforsikringen sine standpunkter

Selgerforsikringen (SCOR, HDI, NEWLINE) var representert av Claims Link og Advokatfirmaet Riisa & Co.

De hevdet at det ikke var sannsynliggjort at det var ikke-godkjente varmekabler i boligen som medførte at alle gulv måtte hugges opp.

De hevdet også at man kunne utbedret med åpent el-anlegg i boligen, på tross av det var solgt med skjult anlegg. Det ble vist til at kjøper må akseptere:

"den rimeligste måte som gir en tilfredsstillende løsning"

Dette er noe selgerforsikringen prøver på i alle saker, slik at et prisavslag blir så lavt som mulig.

💡 Men lagmannsretten konkluderte med at boligen må utbedres til "avtalt stand" og i samsvar med offentlige forskrifter (det vil si i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg).

Linker til regelverk for el-anlegg:

Boligkjøpers standpunkter

Det ble vist til at selger hadde vært kritikkverdig ved å ikke opplyse om ulovlig oppført el-anlgg. Det kunne i værste fall ført til brann.

Kjøper krevde utbedring til avtalt stand, det vil si skjult anlegg og nye varmekabler i samsvar med offentlige forskrifter. Da vil man også få lovpålagt dokumentasjon (samsvarserklæringer).

Man krevde at ulovlige varmekabler (ulovlig materiell og manglende samsvarserklæring) ble hugget opp. Det var eneste måten å få et lovlig anlegg med lovpålagt dokumentasjon. Alle kabler skal være CE-merket og det var ikke mulig å få samsvarserklæring uten å gjøre arbeidene på nytt.

Eksempel fra ulovlig el-anlegg. Foto: advokat Glenn Ulrik Halvorsen

Alle gulv med varmekabler måtte hugges opp

Lagmannsretten var ikke i tvil om at alle gulv med varmekabler i kjeller og 1. etasje måtte hugges opp. I tillegg måtte alt skjult anlegg av nyere dato byttes ut.

Årsaken var at det manglet dokumentasjon (samsvarserklæring) på el-anlegget og i tillegg at det var utført ikke fagmessig

Kjøper innhentet pristilbud på arbeidene med 1,5 millioner.

Lagmannsretten var ikke i tvil om at alle gulv med varmekabler måtte hugges opp og annet skjult anlegg måtte utbedres.

Det store prisavslaget lagmannsretten kom til, relaterte seg til de store bygningsmessige arbeidene for å få et lovlig el-anlegg.

Regelverket om el-anlegg er krystallklart - ulovlig anlegg skal ikke forekomme

Noen boligselgere utfører arbeider på el-anlegg selv uten lovlig kompetanse. Andre boligselgerne bruker «venner» eller betaler «svart» da dette er mye billigere. Begge tilfeller er i strid med regelverket for el-anlegg og fører nesten alltid et et brannfarlig el-anlegg.

I tillegg kan boligeiere uten samsvarserklæring (verdipapir) risikere å miste sin forsikring ved brann i boligen.

💡 **El-tilsynsloven § 2**:
"Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier"

💡 **El-tilsynsloven § 10**:
"Elektrisk utstyr skal være i en slik tilstand at det i bruk ikke frembyr fare for liv, helse eller materielle verdier"

💡 **Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12**:
"Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er

ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav"

💡 **Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 13**:
"Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."

Hålogaland lagmannsrett - Dom: LH-2022-85895
Kjøper av eldre enebolig ble tilkjent et betydelig beløp i prisavslag og erstatning i tingretten for mangler ved blant...
Lovdata

Her er link til dommen fra lagmannsretten som ikke var i tvil om at alle gulv med varmekabler måtte hugges opp. Dette for å kunne utbedre feil og få lovpålagt dokumentasjon.

Skrevet av glenn@oslo-advokatkontor.no.

Erstatning, prisavslag og heving av boligkjøp - | Spesialister innen eiendom
Erstatning og heving av boligkjøp kan man kreve hvis du har oppdaget feil og mangler ved ditt boligkjøp? Kontakt oss for...
Oslo Advokatkontor

Ønsker du en gratis vurdering av din sak, er det bare å ta kontakt.

Advokat Glenn Ulrik Halvorsen. Ekspert på boligtvister.

Oslo Advokatkontor AS ved advokat Glenn Ulrik Halvorsen har bistått 1000+ i boligtvister de siste 15 årene. Advokatguiden har rangert han på følgende måte:

Skjermbilde fra advokatguiden.no

Sign up for more like this.

Enter your email Subscribe

De 6 viktigste reglene om reklamasjon boligkjøpere må vite for å ikke tape sitt krav

Skrevet av glenn@oslo-advokatkontor.no Reklamasjonsreglene (frister) i avhendingslov[illegible] er noe[illegible] de viktigste reglene etter kjøp av en bolig. Etter å ha lest denne artikkelen v[illegible]

Tryggere bolighandel © 2023

Om oss

Powered by Ghost