

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 322

07.02.12

Saken omhandler:

Feil ved elektrisk anlegg. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

Hytte oppført i 1975, ble i januar 2008 solgt ”som den er” for kr. 1 400 000,-. Overtakelsen fant sted 30.03.2008. I mars 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over feil ved hyttens elektriske anlegg. Kjøper hadde hatt kontroll av det lokale eltilsynet, som avdekket 18 feil ved anlegget som måtte utbedres. Videre ble det bemerket at de elektriske installasjonene fremstod som ufagmessig utført. Kjøper var av den oppfatning at selger hadde tilbakeholdt opplysninger og gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget i sin egenerklæring, ettersom selger hadde opplyst at sikringsskapet hadde blitt utbedret i 2001, og at arbeidene ikke hadde blitt gjort av ufaglært person. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at eiendommen ikke avvek vesentlig fra det forventbare. Videre var selskapet av den oppfatning at det ikke var holdepunkter for å anta at selger hadde holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Etter fire avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KKFE og fastholdte at selger hadde gitt uriktige opplysninger i sin egenerklæring knyttet til ufaglærte arbeider på elektrisk anlegg. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved hyttens elektriske anlegg verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper har bedt om å få sekretariatets avgjørelse overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr. 20 000,- inkl. mva i utbedringskostnader, ifølge kjøper.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 07.12.11. Avgjørelsen følger av sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-992.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hytte ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr. 1 400 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... **Byggeår:** 1975.

... **Standard:** *Hytta er meget velholdt og tiltalende...*"

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at selger kjøpte hytten i 1999. Videre opplyste selger blant annet:

"... **8.** *Kjenner du til om det er/har vært mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei.*

... **11.1.** *Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg? Svar: Ja. Kommentarer: nytt sikringsskap 2001.*

11.2. *Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte personer? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 16.01.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon tilstand**

Velholdt hytte, den har en enkel standard, tilstanden anses som god. Det må likevel påregnes noe kostnader til vanlig vedlikehold innvendig og utvendig...

Tilstanden på tekniske anlegg: (...) samt elektriske anlegg er ikke vurdert...

... **Elektrisk anlegg**

Elkraft, generelt

Beskrivelser: Åpent anlegg, sikringskap med automatsikringer. El-anlegget er utbedret i de senere år.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse.

Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år..."

Kjøper overtok eiendommen den 30.03.2008 jf. bilag 1.

Ved reklamasjonsskjema datert 23.03.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Kontrollrapport fra Midtnett konkluderer med at elektrisk anlegg inneholder en rekke feil og mangler. Det bemerkes også at deler av anlegget ikke er fagmessig utført. Selger skriver i sin

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

egenerklæring at ufaglærte ikke er benyttet. Venter på svar fra elektriker om prisoverslag. Dette ettersendes."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport over det elektriske anlegget fra DLE Midt Nett Buskerud datert 22.02.2010 (**bilag 6**). Det fremgikk av rapporten at det under tilsynet ble avdekket feil ved elektriske installasjoner i hyttens sikringsskap, kjøkken, badrom, badsstue, soverom, gang og anneks. Det ble avslutningsvis bemerket at deler av installasjonen ikke virket å være fagmessig utført.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 24.03.2010 (**bilag 7**). Selskapet anførte at eiendommen ikke avvek vesentlig fra det forventbare, og at det dermed ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslag hitsettes:

"... Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen..."

... I ditt tilfelle vil utbedringskostnaden på mangelen måtte overstige kr. 70.000,- (5 % av kjøpesum på kr. 1.400.000,-) for at den skal være dekningsberettiget gjennom forsikringen. Da det ikke foreligger konkret dokumentasjon på utbedringskostnaden fra fagmann på mangelen, kan vi dessverre ikke ta stilling til et ansvarsspørsmål, men det er rimelig å anta at kostnaden for utbedring av de nevnte forhold ikke vil overstige kr. 70.000,- og derfor heller ikke vil dekkes av eierskifteforsikringen."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og opprettholdte sitt krav ved brev datert 20.04.2010 (**bilag 8**). Her bemerket kjøper:

"... Kontrollrapporten utført (...) avdekker 18 forhold som karakteriseres som feil/mangler som må rettes snarest. Avslutningsvis i rapporten konkluderes det med at "Deler av installasjonen virket ikke å være fagmessig utført"

Av egenerklæringsskjemaet selger har utfylt forut for salget fremgår det at han ikke kjente til om det er eller har vært mangler ved det elektriske anlegget/andre installasjoner, jf. skjemaets punkt 8. Selger har imidlertid svart bekreftende på om det er "utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg", jf. punkt 11.1, men etter det opplyste er dette arbeidet ikke utført av ufaglærte personer, jf. punkt 11.2.

De motstridende opplysningene som fremkommer av hhv. kontrollrapporten og egenerklæringsskjemaet kan ikke sees å være vurdert av Dere i brevet som avslår kravet om utbedringskostnadene.

Vår oppfatning av saken er utvilsomt at disse opplysningene illustrerer at det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand, jf. avhl. § 3-9 første punktum, jf. §§ 3-7 og 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det må både legges til grunn at kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og at forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt til kjøperen, jf. §§ 3-7 første punktum og 3-8 (1) første punktum.

Videre er det ikke tvilsomt at de manglende og/eller uriktige opplysninger har innvirket på kontraktsinngåelsen, jf. §§ 3-7 annet punktum og 3-8 (2).

Etter vår oppfatning må også vilkårene i avhl. § 3-9 annet punktum anses oppfylt. En rekke påberopte feil og mangler ved det elektriske anlegget er nok til at eiendommen "er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles".

Som påpekt av Dem foreligger det ikke per dags dato konkret dokumentasjon på utbedringskostnaden for manglene. Årsaken til dette er at hytten er såpass fjerntliggende at en besiktigelse fra fagmann for å anslå utbedringskostnadene vil være uforholdsmessig dyrt. Det innebærer at det vil være mer kostnadseffektivt å utbedre manglene uten at utbedringskostnaden klargjøres på forhånd...".

Selskapet avslo kjøpers krav på nytt ved brev datert 03.05.2010 (**bilag 9**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper hadde overtatt risikoen for skjulte feil, og bemerket følgende:

"... Undertegnede har gjennomgått saken en gang til uten at det er funnet grunn til å endre vårt standpunkt om at det i dette tilfellet ikke er grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven. Da det ikke foreligger konkret dokumentasjon på utbedringskostnaden fra fagmann på manglene, kan vi dessverre ikke ta stilling til et ansvarsspørsmål, men det er rimelig å anta at kostnaden for utbedringen av de nevnte forhold ikke vil overstige kr. 70.000,- og derfor heller ikke vil dekkes av eierskifteforsikringen."

Kjøper tilskrev selger direkte ved brev datert 02.08.2011 (**bilag 10**). Av kjøpers brev hitsettes:

"Ved en el-sjekk er det avdekket en del feil og mangler på hytten vi kjøpte i 2008. Jeg har derfor behov for noen opplysninger rundt arbeid utført på det elektriske anlegget.

I boligsalgsrapporten er det opplyst at det elektriske anlegget er utbedret de senere år. I vedlagte egenerklæringsskjema er det opplyst i punkt 11.1 at det er utført arbeider på det elektriske anlegget. Videre er det opplyst i punkt 11.2 at dette arbeidet ikke er utført av ufaglærte personer.

Vi vil gjerne få opplyst hvem som har utført dette arbeidet, og om det finnes noen dokumentasjon på dette arbeidet."

Selskapet fastholdte sitt avslag ved brev datert 09.08.2011 (**bilag 11**). Selskapet bemerket følgende vedrørende avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt:

"... Vi har på nytt vært i kontakt med selger og fått hans kommentar til saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger forteller at det i hans eiertid ble skiftet sikringskap, lagt inn noen nye sikringer og at det ble satt opp noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av elektriker men selger husker ikke lenger navnet på elektriker. Ifølge selger ble alt arbeid med det elektriske anlegget i hans eiertid utført av elektriker og selger var ikke kjent med feil ved det elektriske anlegget.

Det er ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at feil ved det elektriske anlegget er noe selger kjente eller måtte kjenne til, jf. avhendingsloven § 3-7. Det vises i den forbindelse til at feilene ble avdekket etter at Midt Nett Buskerud hadde periodisk kontroll av det elektriske anlegget.

Vi kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet er da om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand...

... I denne saken har dere opplyst at utbedringskostnadene utgjorde ca kr 15 000 – 20 000. Dette utgjør ca. 1 -1,4 % av kjøpesummen.

Etter en helhetsvurdering kan vi ikke se at feilene ved det elektriske anlegget medfører at hele eiendommen sett under etter er i vesentlig dårligere stand enn det en kjøper hadde grunn til å regne med. Det foreligger ikke grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.”.

Ved brev datert 16.08.2011 opplyste selskapet til kjøper om navn på elektriker som hadde utført arbeider på hytten i selgers eiertid (**bilag 12**).

Ved e-post datert 19.08.2011 (**bilag 13**), opplyste firmaet Romec Elektro AS v/Frode Haugen til kjøper at de regnet med at de fleste av punktene i den elektriske installasjonen hadde blitt gjort av selger selv.

I udatert e-post fra Romec Elektro AS til kjøper, opplyste firmaet at det var så lenge siden de hadde utført arbeider ved sikringskapet på hytten, at de ikke hadde noen dokumentasjon på jobben (**bilag 14**).

Ved e-post fra kjøper til selskapet av 17.10.2011 (**bilag 15**), anførte kjøper at firmaet Romec Elektro stilte seg uforstående til de avdekkede feil i tilsynsrapporten. Selger hadde derfor gitt uriktige opplysninger i sin egenerklæring.

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav i brev av 03.11.2011 (**bilag 16**). Av selskapets avslag hitsettes:

”I deres e-post av 17.10.2011 er det anført at selger har gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at det er nytt sikringsskap fra 2001. Det er i følge dere bekreftet av Romec at de har installert nytt sikringsskap.

Det er altså ikke gitt en uriktig opplysning, jf. avhendingsloven § 3-8. Opplysningen i selgers egenerklæringsskjema er tvert imot riktig.

Når det gjelder påstand fra deres og Frode Haugen i Romec Elektro om at selger selv har utført arbeider på det elektriske anlegget er dette ikke sannsynliggjort. At arbeid er utført ufagmessig er ikke det samme som at det er utført av ufaglærte. For øvrig er det ingen holdepunkter for å anta at selger selv har utført arbeider ved det elektriske anlegget, og heller ikke for at han var kjent med feil ved det elektriske anlegget. Vi kan ikke se at Frode Haugen har grunnlag for å uttale at selger skal ha utført arbeider selv.

Vårt tidligere standpunkt opprettholdes og det vises til våre tidligere brev i saken. ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 01.12.2011 (**bilag 17**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... I februar 2010 var Midt Nett Buskerud på besøk for å kontrollere det elektriske anlegget. Rapporten inneholdt pålegg om å utbedre 18 feil med det elektriske anlegget. I tillegg skriver kontrolløren at det elektriske anlegget ikke virker å være fagmessig utført.

I selgers egenerklæring til Protector skriver selger at arbeid på det elektriske anlegget ikke er utført av ufaglærte personer, med en kommentar om at nytt sikringsskap er montert i 2001. Elektriker Frode Haugen i Romec Elektro bekrefter at de har installert nytt sikringsskap, men mener at eier selv må ha utført deler av det øvrige arbeidet.

Av de mest åpenbare feilene er strøm til anneks er tilknyttet via stikkontakt under hovedhytta og at badstuovnen er montert for nært benkene i badstuen. Den totale kostnaden for utbedring er ca. kr. 20.000,-.

Vi mener at selger har feilinformert oss i egenerklæringen og ønsker på bakgrunn av dette å få dekket kostnaden til utbedring av det elektriske anlegget.”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE ved e-post datert 06.12.2011 (**bilag 18**). I e-posten bemerket selskapet:

”Kjøper har ikke dokumentert kostnadene til retting av feilene ved det elektriske anlegget. Feilene ble rettet etter at selskapet avviste ansvar og kjøper har opplyst pr telefon til meg at utbedringskostnadene var på kr 15 000 – 20 000. Kjøpers opplysning om kostnader er etter dette lagt til grunn i vurderingen.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 07.12.2011 (**bilag 19**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved hyttens elektriske anlegg verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

"Sekretariatet oppfatter klagen dit hen at det kun er avhendingsloven §§3-7 og 3-8 som påberopes som rettslig grunnlag for kravet. For helhetens skyld behandles også avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

Det er ikke sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til feil ved det elektriske anlegget. Det er videre ikke sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til at det er utført ufagmessige arbeider på eiendommen. Sekretariatet finner at uttalelsen fra Romec ikke er tilstrekkelig sannsynliggjøring av at selger selv har utført arbeidene.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

Det er i selgers egenerklærings skjema opplyst at det ble montert nytt sikringskap i 2001. Det ble videre opplyst at arbeidet ikke er utført av ufaglærte personer.

Sekretariatet finner det ikke sannsynliggjort at disse opplysningene er uriktige, selv om det er avdekket forhold i sikringsskapet som tilsynelatende ikke er fagmessig utført. Hva gjelder det elektriske anlegget for øvrig er det ikke gitt opplysninger om det i egenerklærings skjemaet.

Sekretariatet finner etter dette at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Det følger av avhendingsloven § 3-9, annet punktum at en eiendom har en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et avvik fra det forventbare utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det dreier seg i dette tilfellet om en eiendom med en bygning fra 1975. Alderen kan derfor tilsi at kjøper må være forberedt på at det kan forekomme forhold som utgjør avvik fra dagens standard, både på grunn av slitasje og utidsmessigheter.

Utover opplysningene om at sikringsskapet var nytt i 2001 inneholder salgsdokumentasjonen en opplysning om at det elektriske anlegget er utbedret i de senere år. Hva som ligger i de senere år er uklart, men sekretariatet finner at kjøper kunne ha forholdsvis høye forventninger til det elektriske anleggets kvaliteter.

Feil ved elektrisk anlegg kan medføre fare for brann og skade på personer og materiell. Det taler for at det foreligger en mangel.

Imidlertid er utbedringskostnadene knyttet til de påberopte forhold lave. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kostnadene, men det legges til grunn ut fra det opplyste at kostnadene er begrenset til kr 20.000,-. Dette tilsvarer om lag 1,4 prosent av kjøpesummen, hvilket er for lavt til at forholdene, i henhold til rettspraksis, kan utgjøre en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 22.12.2011 (**bilag 20**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Vi mener fortsatt at elger har gitt uriktige opplysninger i sin egenerklæring. Derfor mener vi at å benytte punktet om at mangelen ikke er vesentlig ikke bør komme til anvendelse her.

Vi ønsker at en ny vurdering gjøres av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved hyttens elektriske anlegg utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.