

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTAELSE KFE – 147

25.09.09

**Saken omhandler:** Feil ved elektrisk anlegg, avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 1982, ble 12.09.2007 solgt ”som den er” for kr 2.700.000,-. Overtakelse var avtalt til innen 01.10.2007. I februar 2008 reklamerer kjøper over feil ved det elektriske anlegget. Utbedringskostnaden er satt til kr 77.715,63 inkl mva. Kjøperne har påberopt avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum som grunnlag for kravet. I forbindelse med utbedring av forholdet påløpt det også utgifter til flislegging da elektriske koblinger lå bak veggflis.

**Økonomisk omfang:** Kr 90.965,-

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret. Deres uttalelse av 12.11.08 er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning

Klagekontoret har i sin vurdering pekt på de fleste relevante momentene ved mangelsvurderingen. Nemnda presiserer imidlertid at det ikke er nødvendig å ta nøyaktig stilling til utbedringskostnadene slik sekretariatet har gjort. For nemnda er det derfor heller ikke nødvendig å foreta en nærmere drøftelse av de enkelte postene som er påberopt som mangel. Det er mulig at noen av disse avviker fra hva klager måtte forvente da han kjøpte eiendommen. Disse postene er likevel ikke av en slik karakter

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

eller av et slikt omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Dette selv om man tar hensyn til de siste kostnadene som er påberopt i forhold til flislegger. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-427

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 1982 ble 12.09.2007 solgt "som den er med begrenset reklamasjonsrett" jfr Kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt salgsoppgave (**Bilag 2**)

Kjøper fikk seg også forelagt verdi- og lånetakst (**Bilag 3**)

Vedrørende det elektriske anlegget står følgende i verdi- og lånetaksten:

*"442 Belysningsutstyr*

*Det er innmontert downlights i himling på ny del av stue*

*450 Elvarme*

*Varmekabler på bad."*

Kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen også et eksemplar av selgers egenerklæringsskjema. (**4**)

I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært feil ved el-anlegget/ andre installasjoner. Videre har selger krysset av for "NEI" på spørsmål om det er utført arbeider på bl.a. elektrisk anlegg.

Eiendommen overtas uten forbehold, jfr overtagelsesprotokoll datert 27.09.2007 (**Bilag 5**)

Ved brev datert 14.02.2008 reklamerer kjøper over forhold ved det elektriske anlegget. (**Bilag 6**)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vedlegges rapport fra Øygarden elektriske AS. **(Bilag 7)**

Det fremkommer av rapporten at det er flere avvik ved det elektriske anlegget. Det avdekkes manglende overspenningsvern, manglende jording i inntak, lekkasjestrøm, feil og manglende merking, manglende nippler, manglende dokumentasjon, lys som ikke fungerer, støv i belysningsutstyr, feil ved jordfeilbryter, feil ved varmekabler, stikk på bad montert til dimmer, ikke-godkjent kabel til spotter i stue samt defekt trafo, feil tilkobling av lys, skjøteledning brukt som fast installasjon, tørre og sprø ledninger, samt feil ved utelys. Utbedring og dokumentasjon av det elektriske anlegget vil beløpe seg til kr 77 715,63 inkl mva.

Ved brev datert 26.02.2008 bekrefter Protector Forsikring ASA å ha mottatt reklamasjonen, og ber om ytterligere dokumentasjon av skaden. **(Bilag 8)**

Selger uttaler seg om forholdet ved e-post datert 05.03.2008 **(Bilag 9)**

Fra e-posten hitsettes:

*”Vi kjøpte huset for 12 år siden, og bygd på to ganger, og brukt fagfolk til alt vi har gjort. Når det gjelder de mangler som dere har mottatt fra kjøper, har jeg ikke hatt kjennskap til Vi har bodd i huset i 12 år og [...] ikke hatt noe trubbel med det elektriske anlegg. Det vi har utført i huset utenom påbyggene er. Satte inn eit boblekar på badet og eit dusjkabinett på det lille toalett, og dette brukte vi fagfolk til å gjøre både elektrisk og rør. Vi monterte og varmpumpen luft til luft i stuen, som ble montert av leverandør.”*

Det er noe e-postkorrespondanse mellom partene i april 2008. **(Bilag 10)**

Kjøper opplyser at vannskade det tidligere er reklamert over dekkes av Gjensidige forsikring og at kravet dermed trekkes.

Ved brev datert 02.05.2008 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 11)**

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 uttales det:

*”Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at Kari M. Våge og Lars H. Våge har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forholdet om EL-anlegget.”*

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det:

*”Mangler ved EL-anlegg er forhold som fra tid til annen inntreffer i eldre boliger. I dette tilfellet er boligen opprinnelig fra 1982, hvor det senere er bygd på underetasje i 1995 og utvidelse av stue i 1998. Det må legges til grunn at store deler av EL-anlegget også er fra*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*bygningens år. Du kunne dermed ikke forvente å få et elektrisitetsanlegg av nyere kvalitet. I alle tilfeller dreier dette seg om installasjoner senest i 1998, det vil si en alder av 10 år. Det følger heller ikke av salgsdokumentene at El-anlegget var vurdert i den senere tid og at det således skulle være i forskriftsmessig stand. Således hadde du som kjøper ikke fått klare forventninger på tilstanden til El-anlegget. Videre er el-anlegget en bygningsdel som er gjenstand for en dynamisk og konstant utvikling. I boliger hvor det foretas en kontroll av El-anlegget, avdekkes det forskriftsmessige mangler i over halvparten av tilfellene. Vi vil i denne sammenheng bemerke at det ikke var krav til dokumentasjon/ samsvarserklæring før fra 1999.*

*Etter vår vurdering er dermed kostnader i forbindelse med det elektriske anlegget å anse som vedlikehold på boligen. Slike påregnelige kostnader dekkes ikke under eierskifteforsikringen fordi dette ikke er å regne som mangler etter avhendingsloven [...]*

*Alle bygninger eller deler av bygninger har begrenset levetid. Dette gjelder også for elektriske installasjoner som varmekabler. I mangel av andre holdepunkter i salgsdokumentasjonen må det antas at varmekablene er fra byggeår. På bakgrunn av dette må det forventes enkelte avvik, og svekkelse av varmekablene over tid. Det vil være påregnelig med utskiftning av varmekabler over tid og dette vil ikke kunne påberopes som en mangel ved en eldre bolig.*

*I tillegg er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen ett sentralt moment etter avhl. § 3-9, 2 pkt. Det skal i henhold til rettspraksis gjøres et fradrag for den standardhevingen og forlengete levetid som denne utbedringen medfører. Etter dette fradraget er ikke utbedringskostnadene vedrørende pipen vesentlige i forhold til kjøpesummen slik det kreves etter avhendingsloven og rettspraksis.”*

I e-postkorrespondanse mellom partene 30.05.2008 opprettholder kjøper sitt krav, mens kravet igjen blir avslått av Protector Forsikring ASA. **(Bilag 12)**

Kjøper anfører at det kan dokumenteres at de forhold det kreves erstatning for ikke skyldes elde/ slitasje, og det som må utbedres skyldes feil/ ulovlige koblinger utført av ufaglærte.

Protector Forsikring ASA anfører at kjøper har bevisbyrden for å dokumentere sitt krav.

Ved brev datert 09.10.2008 opprettholder kjøper sitt krav **(Bilag 13)**

Brevet ble sendt til Protector Forsikring ASA, med kopi til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatet for Klagenemnda behandlet saken på bakgrunn av dette brevet.

Vedlagt brevet fulgte tidligere oversendt rapport fra Øygarden Elektriske og bilder av forholdene. Det fulgte videre vedlagt kvittering som viser innkjøp av elektriske artikler kort tid før avtaleinngåelsen. Vedleggene vedlegges denne redegjørelse som deler av bilag 13.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brevet anfører kjøper:

"... feila måtte ifølgje Øygarden Elektriske A/S utbetrast, og slik eg ser det skal desse feila dekkjast av eigarskifteforsikringa fordi:

- Selgar har ikkje gjeve negativ informasjon om egedommen.
- Egedommen har hatt vesentlege skjulte feil/manglar som eg som kjøpar ikkje kunne forvente.
- Selgar har bevisleg visst om fleire av feila/ manglane
- Feila var ikkje synlege slik at eg burde sett dei på visning.
- Det var ikkje feil som skuldast råde, elde, slitasje eller liknande, men feil som skuldast ulovleg elektrisk arbeid utført av ufaglærte. Dette var feil som var farlege, og som måtte utbetrast av autorisert elektrisk snarast.

Kjellar:

- Ulovlege koplingar og overbelast leidningsnett. Taklys lot seg ikkje slå av med brytar fordi brytar var kopla ut, og lyset kopla direkte til straumførande leidning.
- Utandørs lampe var kopla med ein skøyteledning som var trekt gjennom yttervegg

Garasje:

- Ulovlege koplingar og overbelasta leidningsnett
- Garasjeportopnar som var ulovleg kopla med skøyteledning/ lampetledning På visning blei det opplyst at garasjeportopnaren var kjøpt av selgar.

Gang/ kontor/ sikringskap:

- Feilmonterte jorda stikkontaktar
- Ulovlege strekte leidningar
- Ikkje brukt godkjente gjennomføringar til sikringssskåp

Kjøkken:

- Ulovleg kopla skøyteleidningar brukt som fast installasjon (steikeovn, koketopp og kjøleskåp)
- Kvittering viser at selgar har kjøpt el-varne kort tid før eigarskiftet (Sekretariatet bemerker at det fremkommer av kvitteringene at Lars Henning Våge (selger) kjøpte platetopp og stekeovn 06.04.2006)

Stove:

- Skøyteleidningar brukt som fast installasjon til varmpumpe ... Varmepu7mpa er årodsert i 2003, pg kjøpt/installert av selgar etter dette.

Bad:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Ulovlege koplingar
- PN forlagt i vegg utan røyr
- Veggboks skjult bak baderomsfliser. På visning blei det opplyst at badet var pussa opp av selgar.
- Stikkontakt montert på dimmar. At dette var ulovleg/ farleg, oppdaga vi raskt etter vi flytta inn, fordi barbermaskina blei "dimma" samstundes med lyset. Hårtørkar var umogeleg å bruke, fordi den då umiddelbart laga rar lyd og begynte å gløde/ avgje røyk."

Ved brev datert 22.10.2008 oversender Protector Forsikring ASA sakens dokumenter til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og opplyser samtidig at deres tidligere inntatte standpunkt opprettholdes (**Bilag 14**)

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 12.11.2008. (**Bilag 15**)

Fra avgjørelsen hitsettes sekretariatets vurdering i sin helhet:

*"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, andre punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder forholdets art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før noe utgjør en mangel ved en eiendom.*

*Sekretariatet finner at noen av de forhold som det er reklamert over ikke innebærer noe avvik fra referansenivået. Det foreligger ikke dokumentasjon for varmekablene. Det er, etter det sekretariatet kan vurdere, ikke gitt opplysninger om alderen på badet i salgsdokumentasjonen eller senere. Det innebærer at baderommet kan være så gammelt at det ikke kan oppstilles noe krav om at samsvarserklæring skal foreligge. Det at det mangler dokumentasjon for varmekablene vil derfor ikke kunne tas med i vurderingen av om det foreligger en mangel.*

*Utbedringskostnadene utgjør etter dette om lag kr 64 840,- inkl mva. Dette utgjør om lag 2,4 % av kjøpesummen. Det er noe lavere enn den grense som det opereres med i rettspraksis, den såkalte "prosentlæren". Når utbedringskostnadene er såpass lave, sammenholdt med kjøpesummen skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I dette tilfellet er det reklamert over mangler ved det elektriske anlegget. Det er alvorlige forhold, noe som taler for at det foreligger en mangel. Imidlertid er eiendommen 25 år gammel, noe som tilsier at kjøper må være forberedt på at det kan foreligge feil ved eiendommen.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at de forhold som er avdekket utgjør et avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, men at avviket ikke er vesentlig.*

*Det foreligger, etter sekretariatets vurdering, ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til mangler ved det elektriske anlegget. Det som etterspørres i egenerklæringsskjemaet er selgers subjektive oppfatning av eiendommen, og egenerklæringsskjemaet kan ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand.*

*Det står ord mot ord i forhold til hva selger kjente til om feil ved det elektriske anlegget. Sekretariatet finner derfor at det ikke ut fra dokumentene kan foreta en tilfredsstillende vurdering av om selger kjente til at det var feil ved det elektriske anlegget. Slik Sekretariatet ser det vil dette måtte avgjøres på bakgrunn av vitneforklaringer eller annen umiddelbar bevisførsel. Klagekontoret for Eierskifteforsikring kan ikke motta slik dokumentasjon.*

*Sekretariatet vurderer så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.*

*Selger har altså en plikt til å informere om forhold som kjente til og forhold som han måtte kjenne til. I forarbeidene til bestemmelsen er uttrykket "måtte kjenne til" definert som forhold som selgeren ikke hadde noen rimelig grunn til å holde seg uvitende om.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at selgerne nok burde kjent til noen av de forhold det er reklamert over. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til at det foreligger en mangel, da kravet er at selgerne kjente eller måtte kjenne til forholdene.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at man ikke ut fra de foreliggende opplysninger kan ta stilling til om selgerne kjente eller måtte kjenne til de påberopte forhold.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### ANBEFALING

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har kommet til at klager ikke gis medhold. Klagen tas ikke til følge.”*

Sekretariatets vurdering ble innklaget for Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 22.03.2009 (**Bilag 16**)

Vedlagt brevet fulgte Pristilbud på flising av bad, som ikke tidligere er forelagt Protector Forsikring. Det ble allikevel som følge av henvendelse fra Klagekontoret for Eierskifteforsikring til Protector Forsikring ASA besluttet at saken skulle fremmes for Klagenemnda uten at Protector Forsikring ASA vurderte de nye opplysninger.

Pristilbudet innebærer flislegging av vegger for kr 26. 125,- inkl mva.

Fra brevet hitsettes:

*”For å utbedre [forholdene på badet – sekr anm.] måtte Øygarden elektriske AS bl.a. knuse ned delar av veggen på badet, fordi tidlegare eigar hadde skjult dei elektriske koplingane med keramiske fliser. Som følge av dette vil veggane måtte flisast på nytt. Utgiftene til å rette opp desse skadene vil kome på kr 26.125,-”*

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anfører kjøper:

*”Når ein legg til utgiftene som eg har hatt med Øygarden elektriske AS, kjem mitt totale krav opp i kr 90.965,- Dette utgjer 3,37 % av kjøpesummen. Retspraksis viser at dette utgjer ein mangel etter avhendingsloven § 3-9, andre punktum.”*

\*\*\*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum