

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 166

11.12.09

Saken omhandler: Feil ved boligens elektriske anlegg, avhl. § 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enderekkehus oppført i 1969, ble mars 2009 solgt ”som den er” for kr. 2 200 000,-. Overtakelsen fant sted 28.03.2009. Like etter overtakelse reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble blant annet reklamert over feil ved elektriske installasjoner på kjøkken og i sikringsskap, samt øvrige forhold (de øvrige forhold er frafalt overfor KFE). Kjøper rekvirerte elektroinstallatør til å besiktige forholdet, og det ble konkludert med at boligens sikringsskap hadde to løse automatsikringer som ikke var forskriftsmessig utført, samt at det var 4 stk downlights på kjøkken som var forskriftsstridig utført og var brannfarlige. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at selv om selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, var likevel ikke innvirkningskriteriet i bestemmelsene oppfylt. Kjøper klaget saken inn til KKFE og fremholdte at kjøper måtte forvente at el-anlegget var utført av fagfolk ettersom selger hadde krysset av nei i sitt egenerklæringsskjema for kjennskap til ufagmessig utført arbeid. Arbeidene var ulovlige og utgjorde mangler ved eiendommen. Sekretariatet kom til at forholdet knyttet til løse sikringer i sikringsskap ikke kunne gjøres gjeldende overfor selger på bakgrunn avhl. § 3-10. Når det gjaldt downlights på kjøkken kom sekretariatet under tvil til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at innvirkningskriteriet i bestemmelsen ikke var oppfylt. Kjøper har bedt om en ny vurdering av saken i Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og fastholder at selgers tilbakeholdte opplysninger knyttet til ufagmessig utført arbeider på elektriske installasjoner utgjør en mangel ved boligen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 36 500,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Slik denne saken ligger an, er det på det rene at forholdene omkring det elektriske anlegget ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Nemnda viser til at det er tale om et eldre elektrisk anlegg og at utbedringskostnadene utgjør under to prosent av kjøpesummen. Det foreligger da ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum

Det avgjørende spørsmålet blir etter dette om forholdene omkring det elektriske anlegget utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bestemmelsen er eiendommen mangelfull dersom det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på avtaleforholdet.

Selger har benektet at arbeidet med eiendommens elektriske anlegg er utført av ham selv. Ut fra den skriftlige dokumentasjon som foreligger, har nemnda ikke grunnlag for å anta at det er mer sannsynlig at selger har utført arbeidene, enn at han ikke har gjort det. Ut fra dokumentasjonen er det heller ikke grunn til å skulle mene at selger kjente eller måtte kjenne til de eventuelle feilene ved el-anlegget. Slik saken ligger an, er det da ikke grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-541

Enderekkehus ble mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Meglernes kommentar:

... Boligen holder en gjennomgående god standard ... Boligen fremstår som pen og godt vedlikeholdt...

Byggeår: 1969."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 1994 og hadde bodd i boligen i 14 år. Videre opplyste selger:

"Spm. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget...? Svar: Nei.

Spm. 11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats? Svar: Nei.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble videre utarbeidet boligsalg rapport datert 29.05.2008 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

*”... **Konklusjon tilstand***

Det registreres ikke mange tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, men boligen er noen år gammel og inneholder eldre bygningsdeler som bla. røropplegg og våtrom...

*... **Elektrisk anlegg***

Elkraft

Beskrivelser: Sikringsskap med skrusikringer og 2 løse automatsikring er plassert i vindfang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse.

Levetider: normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.”.

Kjøper overtok boligen 28.03.2009 (**bilag 1**). I brev av 31.03.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over boligens kjøkkeninnredning, elektriske installasjoner på kjøkken og i sikringsskap, manglende dokumentasjon på at boligens nybygg hadde blitt utført forskriftsmessig, samt tett avløp og feil ved servant på bad/vaskerom. (Overfor KFE er det imidlertid kun boligens elektriske anlegg som er vurderingstema. Dette på bakgrunn av at selskapet ikke har vurdert de øvrige forhold, og sekretariatet kunne av den grunn ikke realitetsbehandle forholdene i 1.instans. Det er derfor kun det elektriske anlegget som blir hitsatt fra saksdokumentene.). I kjøpers reklamasjon ble følgende bemerket vedrørende boligens elektriske anlegg:

”... Mye av kjøkkeninnredningen er ikke montert...Ledninger og lys i skapene er ikke forskriftsmessig utført i følge elektriker. Kjøkkenskapene med lysspotter er ødelagt ved å lage store hull i skaphyllene for å montere spottene. Dette er brannfarlig og ulovlig utført. E-verket blir kontaktet hvis ikke dette erstattes! ...

... Nybygget: ... sluttkontrollskjema fra elektrofirma om elektrikerarbeid i nybygg foreligger ikke (skal følge med huset ved videresalg). Sikringsskapet inneholder sikringer som ikke er fagmessig montert (blandet nye og gamle sikringer)...

... Det burde vært opplyst under befaringen...at det er store hull i skaper grunnet ulovlige spotter. Her er det 250 eller 230 volt og ikke 12 volt som er det lovlige. Det er også jukset til med ledninger for å få strøm i ting. Ledningen de har brukt er heller ikke lovlig ... Sikringsskapet som har blannede sikringer av nye og gamle så vi på visninga, men at det er farlig visste vi ikke. Er dette også gjort av fagfolk? Da skal det også finnes papirer som tilsier dette...”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 21.04.2009 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav i form av en sakkyndig vurdering av saken (**bilag 6**).

Kjøper rekvirerte EK-Elektro AS v/ installatør Kjell Rune Sløgedal til å besiktige det elektriske anlegget i sikringsskap og kjøkken, og det ble utarbeidet befaringsrapport m/bilder (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

"Sikringsskap:

Her er det montert 2 stk automater uten korrekt feste og det er ikke forskriftsmessig utført, sikringsselementer henger kun i ledninger. For å få plass til disse automatene på en forskriftsmessig måte må det gjøres plass i skapet evt. bytte skap. Den rimeligste løsningen er å gjøre plass i skapet. Dette medfører at gamle skruelementer må byttes til automater med jordfeilbrytere. Pris for ovennevnte: 9 618,- inkl. mva.

Kjøkken:

Her er det montert 4 stk downlights i kjøkkeninnredning, dette er ikke utført på en fagmessig måte og er direkte brannfarlig og ikke berøringsikkert. Det er i tillegg montert feil type downlight så disse må byttes til en annen type. Dette må utbedres straks. Pris for ovennevnte: 4 250,- inkl. mva.

Total pris for nødvendige utbedringer: 13868,- inkl. mva.

I tillegg kan det ikke fremlegges sluttkontroll og samsvarserklæring for utførte elarbeider. Det bør foretas en sjekk av hele anlegget. Pris for ovennevnte: 2 000,- inkl. mva."

Tak og Bygg Service AS utarbeidet skadetakst over feil montering av kjøkken etter å ha vært på befaringsrapport (**bilag 8**). Rapporten hitsettes ikke da forholdet ikke er klaget inn til KFE.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 21.07.2009 (**bilag 9**). Dersom man la til grunn at selger hadde gitt manglende eller uriktige opplysninger om det elektriske anlegget, var selskapet av den oppfatning at opplysningene ikke ville virket inn på avtalen mellom partene, jf. innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8. For øvrig utgjorde ikke forholdet noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets vurdering hitsettes:

"Utgangspunktet for denne vurderingen er hvilke opplysninger som er gitt i forbindelse med kjøpet.

Det fremgår av boligsalgsrapporten at takstmannen ikke har kontrollert el-anlegget, siden dette faller utenfor hans kompetanse området. Mangler ved el-anlegg er forhold som fra tid til annen inntreffer i eldre boliger. I dette tilfellet er boligen fra 1969, og med antakeligvis noe modernisering de siste 10-20år. Like fullt knytter det seg ikke noen forventninger om å få et elektrisitetsanlegg av nyere kvalitet. Det følger heller ikke av salgsdokumentene at El-anlegget var vurdert i den senere tid, og at det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

således skulle være forskriftsmessig stand. Men andre ord vil forventninger til el-anlegget ikke bli avklart før det har blitt vurdert av en fagmann. Etter vårt skjønn er det ikke blitt foretatt noen vurdering av det elektriske anlegget verken av dere eller selger før salget.

Videre er el-anlegg 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. Etter vår vurdering er dermed kostnader i forbindelse med det elektriske anlegget å anse som vedlikehold på boligen.

I dette konkrete tilfellet er spørsmålet om selger har gjort eller kjent til arbeider på det elektriske anlegget, fremhever selger at forholdene som det reklameres over var rent synlige for dere, og reagerer for øvrig sterkt på de anklager som blir presentert i saken.

For at det skal være tale om å anvende reglene i avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt er det nødvendig at disse manglende eller uriktige opplysningene måtte ha virket inn på avtalen som sådan ... Det foreligger i den sammenheng en relevant dom fra Oslo tingrett 2003 (TOSLO-2003-4102). Her vurderte retten hvorvidt det forelå en forskriftsmangel ved det elektriske anlegget. Dommen omhandler flere forhold, men det er rettens konkrete vurdering av el-anlegget som er av betydning for vår sak.

Her kom retten til at det måtte vektlegges at det elektriske anlegget ikke var teknisk vurdert av takstmannen, og at det heller ikke av salgsdokumentasjonen fremgikk at det elektriske anlegget var modernisert. Retten fremhevet klart at dagens forskrifter kan ikke gjelde ved eldre elektriske anlegg. Tvert i mot må kjøper forvente at moderniseringer må gjøres. Retten fremholdte også klart at det ikke kan kreves at en selger av et hus redegjør detaljert om det elektriske anlegget såfremt det ikke er noe spesielt. Til slutt fremhever retten at et eldre el-anlegg naturlig nok kan være i strid med dagens forskrifter, som en selger ikke behøver å redegjøre for ved et salg. Retten mente derfor ikke at det forelå noen mangel, og heller ikke grunnlag for erstatning.

Selskapet er under en helhetsvurdering av overnevnte momenter kommet til (forutsatt at det var gitt manglende eller uriktige opplysninger) at disse opplysningene ikke ville ha virket inn på avtalen slik at avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jr. § 3-9, 1.pkt kan anvendes.

Selskapet er for øvrig av den oppfatning at forholdet ikke anses som en vesentlig mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 24.08.2009 (**bilag 10**). Kjøper fastholdte at kjøper måtte forvente at boligens elektriske anlegg hadde blitt utført av fagfolk, ettersom selger i sitt egenerklæringskjema opplyste om at det ikke var foretatt arbeider av ufaglærte. Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det ble fortalt av selger at alt som var gjort ble utført av fagmenn. Kjøper var da i god tro på at alt var lovlig utført. Videre vil vi tro at det er selger som er ansvarlig for at ting som er montert i ettertid, er lovlig utført i henhold til regelverket. Det er ingen lov som sier at kjøper må vite alt. Det står at takstmann ikke har kompetanse på el-anlegget. Det er greit, men det står i egenerklæringsskjemaet at alt arbeid er utført av faglig personell. Dette har kjøper trodd helt til det kom en elektriker på besøk og fikk sjokk da han fikk se down-lightene som var montert i bunnen av kjøkkenskapene. Her fikk kjøper rede på at kobling og montering av disse lysene var helt ulovlig og brannfarlig. Strøm-tilførselen er provisorisk tatt ut av stikkontakt med en vanlig ledning. Denne monteringen medfører også at overskapene er ubrukelige.

Videre klager vi på montering av to stk. nye sikringer i sikringsskapet. Disse skal være fastmontert på skinner. Det er ikke blitt gjort, de henger løst inne i skapet (disse to kursene er til nybygget).

All annen el-installasjon skjønner vi er av eldre årgang og må regne med evt. feil og mangler på disse. Det er de nye tingene som er koblet/montert i nyere tid som er direkte livsfarlige vi klager på. Her bør selger oppgi navnet på fagpersoner, som, iflg. sagt i egenerklæringsskjemaet, er benyttet. Dette har selger skrevet under på."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE i brev av 27.08.2009 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 01.09.2009 (**bilag 12**). Sekretariatet bemerket at forhold knyttet til automatsikringer i sikringsskapet ikke kunne gjøres gjeldende overfor selger etter avhl. § 3-10. Videre var sekretariatet usikker på hvorvidt selger hadde tilbakeholdt opplysninger knyttet til downlights på kjøkken, men kom uansett frem til at innvirkningskriteriet i § 3-7 ikke var oppfylt. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

"Kjøper anfører at selger måtte ha hatt kjennskap til forskriftsstridig utført elektrisk arbeid på kjøkken og i sikringsskap, og at det er tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder to løse automatsikringer i sikringsskapet, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper ble informert om dette i boligsalgsrapporten forut for avtaleinngåelsen. På side 10 i rapporten fremkommer det at det er registrert skrusikringer og to løse automatsikringer i sikringsskapet. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ikke kan kreve utbedring av dette forholdet, all den tid kjøper ble opplyst om dette i salgsdokumentasjonen. Det vises i denne sammenheng til avhl. § 3-10. Selger kan ikke sies å ha tilbakeholdt opplysninger om dette forhold overfor kjøper, jf. § 3-7.

Når det gjelder montering av downlights i kjøkkenskap, er sekretariatet usikker på hvorvidt det er tilstrekkelig dokumentert at selger har tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7.

Ut i fra sakens dokumenter kan det synes som om selger har erkjent overfor kjøper at de har utført arbeid på kjøkken selv. Dersom denne opplysningen viser seg å være riktig, er sekretariatet av den oppfatning at selger har tilbakeholdt opplysninger overfor kjøper hva gjelder ufaglærte arbeider ved

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

det elektriske anlegget på kjøkkenet. Selskapet synes også i sitt avslag å legge denne forutsetningen til grunn.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 er det imidlertid et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at downlights på kjøkken hadde blitt montert ufagmessig.

Sekretariatet vil generelt bemerke at elektrisk anlegg og dets beskaffenhet ut fra et sikkerhetsmessig ståsted vil være av stor betydning for kjøpere i sin alminnelighet. Dette taler for at det foreligger en mangel etter lovens § 3-7.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det i dette tilfellet kun er snakk om 4 stk downlights på kjøkken. Skadens beskjedne omfang tilsier derfor at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at en opplysning om ufagmessig utført arbeid på downlights ikke ville virket inn på partenes avtale. Det vises i denne sammenheng til at utbedringskostnadene er såpass beskjedne (kun 0,19 % av boligens kjøpesum), at innvirkningskriteriet i § 3-7, 2.pkt i dette tilfellet ikke kan sies å være oppfylt. Dette til tross for at det er avdekket forskriftsstridig installasjon av downlights.

Downlights på kjøkken utgjør etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at downlights på kjøkken heller ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det vises her igjen til utbedringskostnadene størrelse. Etersom de er såpass beskjedne lar det seg forsvare i dette tilfellet å avgjøre vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt på bakgrunn av en kvantitativ vurdering av skadeforholdet.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 29.09.2009 (**bilag 13**). Når det gjaldt sekretariatets vurdering anførte kjøper:

” ... Dere skriver i brevet at sekretariatet er av den oppfatning at når det gjelder to løse automatsikringer i sikringsskapet ble kjøper informert om dette før avtaleinngåelsen. Vi så det på visning og visste om det når vi skrev kontrakten. Men vi kjøpte huset i god tro ettersom selger hadde skrevet under på egenerklæringsskjemaet at ingenting var utført ufagmessig. Også når det gjelder downlights på kjøkken så vi det på visning, men ante ikke at de var ulovlige og brannfarlige. Hadde vi visst at sikringsskap og kjøkken måtte fornyes pga. dette ville det hatt en helt annen innvirkning på kjøpet.

Det vi klager på er at det er direkte ulovlig og at selger ikke kan fremvise en rapport på ferdigstilt arbeid. I følge vårt forsikringselskap får vi ikke noen erstatning hvis det begynner å brenne pga. disse tingene. Vi mener derfor at vi har god grunn for å få medhold i denne saken ... Som dere ser i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skrivet fra EK-Elektro AS er dette arbeid som ikke er forskriftsmessig utført og må utbedres. Vi mener derfor at vi har god grunn til å klage og få medhold pga. selgers underskrift på egenerklærings skjemaet."

I brev av 26.10.2009 til KKFE (**bilag 14**) vurderte selskapet forholdet knyttet til boligens kjøkkeninnredning som kjøper også opprinnelig reklamerte over, men som ikke ble realitetsbehandlet av KKFE på bakgrunn av at selskapet ikke hadde vurdert spørsmålet. Dette brevet hitsettes ikke ettersom det ikke er vurderingstema for KFE.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt elektriske installasjoner i sikringsskap og på kjøkken utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, og 3-9, 2.pkt.