

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 139

15.05.09

Saken omhandler: Forhold tilknyttet det elektriske anlegget, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Leilighet oppført i 2003, ble høsten 2007 solgt "som den er" for kr. 5.200.000,-. I november 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over feil ved montering av downlights i leiligheten, og det ble anført at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger vedrørende det elektriske anlegget i sin egenerklæring. Det ble utarbeidet en skaderapport som avdekket at det var benyttet feil kabel i tilknytning til downlightsbelysning, isolasjon som var for nærme lysarmaturet, samt downlightskasser som var montert for nærme kasseveggen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon under den henvisning at kjøper hadde misforstått et punkt i egenerklæringen, samt at det ikke var nødvendig å bemerke alle nyere arbeider i en egenerklæring. Etter selskapets oppfatning forelå det ikke misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det fant heller ikke grunnlag for å anta at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt da det måtte legges til grunn at det elektriske arbeidet var utført av ufaglærte, noe selger ikke hadde opplyst om. Sekretariatet til KKFE avslo kjøpers krav da det ikke var tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte ha kjent til at det var benyttet feil kabel på de elektriske installasjonene. Det forelå således ingen mangel etter avhl. § 3-7. Forholdene ved det elektriske anlegget utgjorde heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har klaget saken inn til KFE, og anfører at KKFE har misforstått kjøpers anførsler når de bare har tatt stilling til hvorvidt selger måtte kjenne til at det var benyttet feil kabel ved innstalleringen, jf. avhl. § 3-7. Kjøpers advokat anfører at de elektriske arbeidene i boligen ikke ble utført av faglært elektriker, og at dette medfører at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Subsidiært utgjør forholdet et vesentlig avvik fra forventet stand jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader tilsvarende kr. 68.950,50,- inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven §§ 3-7/3-8

I henhold til bestemmelsene utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller det er gitt uriktige opplysninger

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

om forhold ved eiendommen. Videre oppstiller bestemmelsene et krav om at den tilbakeholdte eller uriktige opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Ut fra den dokumentasjonen som er forelagt for nemnda, er det ikke mulig å avgjøre om arbeid på det elektriske anlegget er utført av faglærte eller ufaglærte. At det foreligger feil utførelse er ikke tilstrekkelig til å legge til grunn at arbeidene er utført av ufaglærte. Feil begås også av faglærte.

Nemnda bemerker at egenerklæringsskjemaets punkt 11.1 nok er mangelfullt utfyllt da det ikke fremkommer at det faktisk er utført arbeider på det elektriske anlegget i selgers eiertid. Som nevnt i foregående avsnitt, kan imidlertid ikke nemnda legge til grunn at arbeidene er utført av ufaglærte. Når selger da var av den oppfatning at arbeidet var utført av fagfolk, ville ikke den opplysningen selger ville ha gitt ved korrekt utfylling av egenerklæringsskjemaet (at arbeidene var utført av fagkyndige) ha virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter § 3-7 eller § 3-8.

Avhendingsloven § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Utbedringskostnadene vurderes til å være så vidt lave at det ut fra en rent kvantitativ vurdering ikke kan sies å foreligge et vesentlig avvik fra hva klager kunne forvente. Det er i vurderingen også lagt vekt på at feilen ikke synes å medføre fare for liv eller helse. Forholdet utgjør etter dette heller ingen mangel etter avhendingslovens § 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 nr. 11874-002-478

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Leilighet ble i oktober 2007 solgt "som den er", jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk kjøper forelagt seg selgers egenerklæring (**bilag 2**), samt en verdi- og lånetakst datert 17.09.2007 (**bilag 3**).

Fra selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

Pkt. 2.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Nei.

Pkt. 2.2 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Svar: Ubesvart.

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

Pkt. 11.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg? Svar: Nei.

Kjøper overtok boligen 15.01.2008 (**bilag 1**). Ved brev datert 07.11.2008 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over feil ved montering av downlights. Ni måneder etter overtakelse oppdaget kjøper at lysbrytere og dimmere i boligen sviktet. På bakgrunn av at selger hadde svart nei på pkt. 2.2, 8 og 11.1 i sin egenerklæring anførte kjøper at det forelå et brudd på opplysningsplikten.

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport fra 3K Elektro AS datert 07.11.2008 (**bilag 5**). Fra rapporten hitsettes:

"... Viser til gjennomgang av de elektriske installasjonene i forbindelse med feilsøking på downlightsbelysning på kjøkken, stue og i gang....

Det viser seg at det er benyttet feil kabel. Dvs. at anlegget må trekkes om.

Videre er det enkelte steder ikke benyttet bokser slik at isolasjonen kommer farlig nær lysarmaturet.

Der det er montert downlightskasser er downlightene, enkelte steder plassert så nær kasseveggen, at disse blir påført for stor varme og derfor skadet.

Tiltak som må gjøres er, omtrekking av el- anlegget og flytting av downlights, montering av kasser. Med dette følger bygningsmessige arbeider...".

Utbedringsarbeidene ble i rapporten satt til kr. 25.000,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger innga sine kommentarer til kjøpers reklamasjon i e-post datert 15.11.2008 (**bilag 6**). Fra e-posten hitsettes:

"... Som nevnt på telefon til deg så har vi benyttet faglært elektriker til dette arbeidet, og vi fikk kvittering. Siden dette er noen år siden kan vi dessverre ikke finne denne. Vi husker heller ikke navnet på elektrikeren..."

...Prøvde så å erindre hvem som anbefalte oss elektrikeren, og tok kontakt med en venn som minte meg om at dette er Pavel... Både vi og kjøper har forsøkt å komme i kontakt med ham nå uten hell. Jeg vil dog understreke at Pavel er uvedkommende i forhold til selve klagesaken, det eneste han har gjort er å henvise til en elektriker..."

... Når det gjelder egenerklæringen så har jeg kanskje misforstått pkt. 1.11. Jeg trodde dette dreide seg om feilretting og ikke påkostninger... Tror dog at både megler og kjøper var klar over at downlights var ettermontert..."

Ved e-post datert 10.12.2008 oversendte kjøper nytt kostnadsoverslag fra 3K Elektro AS datert 21.11.2008 (**bilag 7**). Elektrikerarbeid og tømmerarbeid ble estimert til kr. 49.637,- inkl. mva. I tillegg ble malerarbeid estimert til kr. 22.209,- inkl. mva.

Ved brev datert 30.12.2008 av slo selskapet kjøpers krav (**bilag 8**). På bakgrunn av selgers kommentarer i e-post datert 15.11.2008 (**bilag 6**), fant selskapet ingen holdepunkter for å anta at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I tillegg var selskapet av den oppfatning at det ikke var naturlig å bemerke alle nye arbeidere i en egenerklæring, da alt arbeid fortsatt ville være nytt med tanke på at boligen var oppført i 2003. Vedrørende avhl. § 3-9, 2.pkt. anførte selskapet:

"... Boligen dere har kjøpt er fra 2003. Spottene er av noe nyere dato. Selger mente at disse ble montert i 2004. Det er slik at levetid for transformator/spotlight er svært variabel. Enkelte spotter har brukstid på 10.000 timer mens andre har brukstid på 2.500 timer. Lengste levetid for spotlights, litt avhengig av plassering og bruk, vil være inntil 10 år, mens korteste levetid må antas å ligge på rundt 2 år. Spottene i denne boligen har vært i bruk i 4 år.

Ut i fra anleggets alder kunne det ikke være upåregnelig at utgifter til utskifting av spotter/trafoer kunne tilkomme. Likevel slik at man måtte anta at kabler og tilliggende utstyr var av en slik kvalitet at disse ikke ville ha behov for utskiftninger..."

Basert på det elektriske anleggets alder samt at utbedringskostnadene utgjorde en beskjeden del av kjøpesummen fant ikke selskapet holdepunkter for å anta at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken. Ved brev datert 09.02.2009 ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 9**). Kjøpers advokat anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og 3-8. Fra klagen hitsettes:

"... Selgers forklaring fremstår som svært lite troverdig. Det burde vært enkelt å etterspore firmaet som utførte arbeidene dersom dette var korrekt... Det anføres derfor at det i mangel på andre holdepunkter må legges til grunn som mest sannsynlig at de elektriske arbeidene ble utført av ufaglærte, og at årsaken til at selger "ikke husker" hvilket firma som ble benyttet er at arbeidene ble betalt svart....

... Det er for det første galt av Protector å avvise kjøpers krav med begrunnelsen at selger hevder at arbeidene ble utført av faglærte, når selger ikke husker hvem den angivelige faglærte er. Selger har plikt til å opplyse i egenerklæringsskjemaet hvorvidt det er utført elektriske arbeider i leiligheten. Selger har også plikt til å opplyse om hvorvidt arbeidene er utført av faglærte eller ufaglærte....

...Det må være åpenbart at selger selv må bære risikoen dersom han misforstår egenerklæringsskjemaet. Kjøper må kunne stole på at de opplysninger som blir gitt i egenerklæringsskjemaet er korrekte. Det blir for lettvis dersom selgere kan komme unna med at man har misforstått hvordan skjemaet skal forstås.

... Opplysninger om hvorvidt det er utført elektriske arbeider av ufaglærte er en sentral opplysning for en kjøper. Slike opplysninger har innvirkning på hvorvidt kjøp blir inngått, og hvilken pris kjøper er villig til å betale for leiligheten. Slike opplysninger er også av betydning for kjøpers sikkerhet, fordi feil ved det elektriske anlegget kan være brannfarlig...".

Kjøpers advokat fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr. 68.950,50,- inkl. mva. Utbedringskostnadene gjaldt elektrikerarbeid og tømrerarbeid fra 3K Elektro AS pålydende kr. 49.637,50,- inkl. mva og snekkerarbeid fra Brødrene Tohje AS pålydende kr. 19.313,- inkl. mva.

Ved brev datert 10.02.2009 oversendte kjøpers advokat ytterligere dokumentasjon til KKFE med oversikt over arbeider som hadde blitt utført ved det elektriske anlegget (**bilag 10**). Dokumentasjonen endret ikke på utmålingen av prisavslaget, men viste hvilke arbeider som hadde blitt utført av 3K Elektro AS.

KKFE avsa sin avgjørelse i brev av 09.03.2009 (**bilag 11**). Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav under den henvisning at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Det ble bemerket:

"... Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at det i dette tilfellet ikke er snakk om uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, slik anført fra kjøpers advokat. Avhl. § 3-8 kommer ikke til anvendelse i dette tilfellet da opplysninger gitt i selgers egenerklæringsskjema må forstås som en angivelse av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

selgers kjennskap til eiendommen. Spørsmålet blir derfor hva selger kjente eller måtte kjenne til vedrørende arbeid på downlights, og slike opplysninger vurderes etter avhendingsloven § 3-7.

Slik sekretariatet ser det er det ubestridt at det er installert downlights og spotter i boligen etter at selger overtok boligen i 2003.

Når det gjelder selgers opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen, finner ikke sekretariatet det tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7.

Det fremkommer av 3K Elektro AS' rapport datert 07.11.2008 at det ved innstalleringen av downlights er benyttet feil kabel. Feilen med downlights relaterer seg således til ufagmessig utførelse av innstalleringen. Spørsmålet for sekretariatet blir derfor om selger måtte kjenne til at det var benyttet feil kabel ved innstalleringen, jfr. avhl. § 3-7.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger måtte kjenne til feil med de elektriske installasjonene. Feilen med boligens downlights viste seg først 9-10 måneder etter at kjøper overtok boligen, og det er heller ikke dokumentert at det forelå feil med downlights i selgers eiertid. Det er således ikke tilstrekkelig sannsynliggjort for sekretariatet at selger kjente til at det var benyttet feil kabel på de elektriske installasjonene. Det er kjøper, som kravstiller, som må dokumenterer at selger måtte kjenne til at det var benyttet feil kabel.

Sekretariatet har derfor kommet til at selger ikke har tilbakeholdt opplysninger vedrørende feil ved downlights. Det foreligger således ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7... ”.

Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, da utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen utgjorde en beskjeden sum, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 11.03.2009 (bilag 12). Kjøpers advokat anførte at Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring hadde misforstått kjøpers anførsler. Kjøpers advokat anførte:

”... Klagers anførsel er imidlertid ikke at selger kjente til at det var benyttet feil kabel. Klagers hovedanførsel er at selger benyttet ufaglært elektriker ved utbedringen av det elektriske anelgget og at selger har unnlatt å opplyse kjøper om dette i egenerklæringskjemaet. Det vises for øvrig til klagens pkt. 2 og 3 om dette forhold. Sekretariatet har på denne bakgrunn unnlatt å vurdere klagers hovedanførsel både faktisk og rettslig....

... Klagernes faktiske anførsel er at de elektriske arbeidene i leiligheten ikke ble utført av faglært elektriker. Dette faktum er bestridt av selger som hevder at arbeidene ble utført av faglært elektriker. KFEs mandat er ikke å foreta en konkret bevisvurdering denne saken. Etter vårt skjønn er dette imidlertid ikke nødvendig for å gi klagerne medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er et ubestridt faktum at de elektriske arbeidene ikke ble utført på fagmessig måte. Vi viser til bilag 3 til klagen som viser de store manglene ved det elektriske anlegget. Det må ha formodningen mot seg at et så dårlig arbeid er utført av en faglært elektriker...

... Det anføres derfor at KFE kan avgjøre saken basert på en juridisk vurdering av selgers dokumentasjonsplikt, og at en konkret bevisvurdering derfor ikke er nødvendig. Subsidiært anføres det at KFE må legge til grunn som mest sannsynlig at arbeidene ble utført av ufaglært elektriker basert på at selger ikke kan dokumentere det motsatte samt den manglende fagmessige kvaliteten på de utførte arbeidene...".

Kjøpers advokat anførte at selger hadde unnlatt å gi opplysninger om hvorvidt de elektriske arbeidene var utført av ufaglærte, jf. avhl. § 3-7, samt at det var gitt uriktige opplysninger om hvorvidt det var utført elektriske arbeider i boligen, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte kjøpers advokat at de manglende og uriktige opplysningene hadde virket inn på avtalen med tanke på boligens kjøpesum, sikkerhetsrisiko forbundet med dette og utbedringskostnadene.

Subsidiært anførte kjøpers advokat at forholdene tilknyttet det elektriske anlegget utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble bemerket:

"... Sikkerhetsmangler ved kjøpet utgjør en negativ verdi for kjøper som ikke kan måles i penger. Det blir derfor for snevert når sekretariatet bare ser på hvor stor del av kjøpesummen utbedringskostnadene utgjør i prosent. Både lovtekst, rettspraksis og juridisk teori gir grunnlag for en bredere tilnærming til vesentlighetskriteriet...".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl. §§ 3-7 eller 3-8 vedrørende det elektriske anlegget. Spørsmålet blir videre om det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.