

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 546

12.12.2016

Saken omhandler:

Mangler ved det elektriske anlegget
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8

Borettsandel oppført i 1957 ble i juni 2016 solgt «som den er» for kr. 2 901 032,-. Overtakelse fant sted 10.08.2016. I oktober samme år reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA «selskapet» – det ble reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Kjøper anførte at det var en mangel at kursen mellom oppvaskmaskin og varmtvannsbereder ikke var høy nok til at apparatene kunne anvendes samtidig. Kjøper anførte at endring av kurssystemet ble utført av selger mellom inngått avtale og overtakelse. Videre reklamerte kjøper over manglende jording av stikkontakt under kjøkkenskapet, samt manglende isolering av ledninger på kjøkkenet og defekt lysanlegg og dimmer på badet. Kjøper anførte misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. AS A utførte periodisk el kontroll av boligen. Rapporten avdekket avvik og prisoverslag for utbedringsarbeidet ble satt til kr. 14 633,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon. Selskapet var av den oppfatning at kjøper ikke kunne ha forventinger om et el-anlegg fra 2016. Uansett var ikke forholdet innvirket på avtalen. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at det var gitt uriktige eller manglende opplysninger. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 14 663,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 4.11.2016. Vurderingen er inntatt som Bilag 16 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1524

Borettslagsandel ble i juni 2016 solgt «som den er» for kr 2 901 032,-, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«Standard:

...Badet er pusset opp i 2005/2006. Varmekabler i gulv og fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med toalett, servant med møblement, speil og dobbel stikkontakt. Nyere baderommøbler, vask og speil fra 2013.»

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han hadde bodd i boligen de siste 5,5 år.

Fra selgers egenerklæring hitsettes;

«pkt. 7; Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar; «Nei»

Pkt. 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeid er/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Svar; «nei».

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 25.05.2016 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

«Byggeår: 1957

...Elkraft, generelt

*Sikringsskap i felles trappegang. Automatkurser. 35 A hovedsikring. Jordfeilbryter
Vedlikehold o.l.: Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse»*

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen 10.08.2016 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 02.10.2016 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble vist til kjøpers brev/reklamasjon av 13.09.2016 sendt direkte til selger (**bilag 7**).

Kjøper reklamerte over feil ved det elektriske anlegget. Fra reklamasjonen hitsettes;

«...2.2 Oppvaskmaskin og varmtvannsbereder kan ikke anvendes samtidig

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kapasiteten til kursen som oppvaskmaskinen og varmtvannsberederen er knyttet er ikke høy nok til at apparatene kan anvendes samtidig. Etter kontraktsinngåelsen med oss valgte dere å installere et upraktisk system, der varmtvannsberederen må slås av hver gang vaskemaskinen skal anvendes.

I Elrapporten ble denne ordningen registrert som et avvik. Med et slikt system må vi planlegge og koordinere bruk av oppvaskmaskinen og varmt vann (dusjing m.m.), noe som vi naturlig nok ikke forventet da vi kjøpte leiligheten. I tillegg kan en slik ordning være brannfarlig, dersom noen glemmer å skru av varmtvannsberederen før oppvaskmaskinen skal brukes.

...2.3. Manglende jording av stikkontakten under kjøkkenskapet

En av to stikkontakter over kjøkkenbenken mangler jording. Den stikkontakten som mangler jording ligger bare en halv meter unna oppvaskkummen og har den mest praktiske plasseringen. Basert på alderen til utstyret som er anvendt har denne installasjonen funnet sted i løpet av perioden dere bodde i leiligheten. Ut fra kvaliteten på arbeidet må man også kunne anta at dette arbeidet ble utført av noen som er ufaglært.

...2.4 Manglende isolering av ledninger på kjøkken

Ledningene som går fra lysbryteren på kjøkkenet er ikke isolerte, men ligger åpne.

...2.5 Defekt lysanlegg og dimmer på badet

Downlightene på badet er ikke montert i henhold til bruksanvisningen. Innretningene er limt fast i taket, ettersom fjøringene er ødelagte. I stedet for halogenpærer, som lampene er konstruert for, har dere satt inn LED-pærer som ikke kan dimmes. Konsekvensen er at lyset på badet flimrer når lysstyrken skrues ned. I tillegg er dimmehjulet på lysbryteren ødelagt, slik at det er svært vanskelig å skru av og på lyset.»

Kjøper anførte at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon utført av A datert 24.08.2016 (**bilag 8**).

Fra rapporten hitsettes;

«...Merknader

Må utbedres omgående: downlighter på bad mangler kasse og feil ledning er brukt.

...Forslag til forbedringer: ny kurs til oppvaskmaskin på kjøkkenet.

...Sjekkpunkt:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

...Kontinuitet i jordledninger og utjevninger: Avvik...stikk under kjøleskap mangler jording. For dårlig overgangsmotstand

...Overgangsmotstand til jord: Avvik

...Merking av kurser og utstyr: Avvik...vvb og oppvaskmaskin går sammen og det er ikke ført opp i kursfortegnelse

...Jording av stikkontakter og utstyr: Avvik...stikk under kjøkkenbenk mangler jord. Lamper på barnerom og gjesterom mangler jording

...Bruksendring: Avvik...samkjøring av vvb og oppvaskmaskin via av/på bryter på bereder. Anbefaler at det legges frem en ny kurs til oppvaskmaskin.

...Utstyr montert ihht monteringsanvisninger; Avvik...downlighter på bad

...Kabler, ledninger og bevegelige ledninger: Avvik. ...Ledninger på kjøkkenet er enledere som er teipet.

...Belysningsanlegg: Avvik...Det er byttet pærer fra halogen til LED på badet. Dimmeren flimrer når den ikke står på fullt. Dimmehjulet er ødelagt på dimmeren.

...Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999: Avvik.»

I vedlegg til rapporten ble de mest alvorlige avvikene listet opp. Dette var manglende jording stikkontakt, feil montert downlight, ledninger for skjult opplegg lagt åpent fra bryter.

Vedlagt reklamasjonen fulgte også prisoverslag fra A AS for utbedring av avvikene (**bilag 9**). Kostanden var kr. 14 663,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 09.10.2016 (**bilag 10**). Selskapet fant ikke holdepunkter for at det var gitt uriktige eller manglende opplysninger fra selger. Fra avslagsbrevet hitsettes;

«...Avhl. § 3-7 og 3-8, uriktige og misligholdte opplysninger om eiendommen

Det anføres at det er tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om boligens elektriske anlegg. Selgers tilbakemeldinger er at de ikke har foretatt noen oppgradering av el-anlegget i sin eiertid. Det er heller ikke gitt opplysninger om dette. Deres forventning som kjøpere er ikke et el-anlegg av 2016 årgang. Når selger ikke har gjort oppgraderinger i sin eiertid, eller vet om andre arbeid som er gjort, kan man ikke forvente å få opplysninger om dette.

For de tilfeller at det foreligger uriktige eller misligholdte opplysninger er det et vilkår i begge bestemmelser at opplysningen har hatt innvirkning på avtalen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Videre dreier det seg her om et forhold som kan utbedres. I innvirkningsvurderingen må det da ses hen til utbedringskostnadenes størrelse, både prosentvis og i absolutte tall. I foreliggende tilfelle kan forholdet utbedres forholdsvis enkelt., noe som reflekteres i utbedringskostnadene som er stipulert til kr. 14.663,-. Vurdert opp mot kjøpesummen fremstår denne kostanden som beskjeden. I denne sammenheng vises det til at det i rettspraksis er lagt til grunn at dersom utbedringskostnaden er mellom 1,5 og 1, 75 % av kjøpesummen, er det så lite at kjennskap til opplysningene ikke ville ha virket inn på avtalen, se LF-1997-816. i dette tilfelle utgjør utbedringskostnadene 0, 51 % av den totale kjøpesummen. Dette taler mot at forholdet ville ha virket inn på kjøpet.

Leiligheten har en god beliggenhet med vestvendt terrasse med gode solforhold og utsikt, leiligheten er innholdsrik, har god planløsning og god standard. Leiligheten innehar mange kvaliteter som tilsier at det reklamerte forholds art og omfang ikke har virket inn på avtalen.»

Kjøper påklaget avslaget i epost av 17.10.2016 (**Bilag 11**). Kjøper henviste hovedsakelig til tidligere brev og reklamasjoner til selskapet. Kjøper utdypet videre at de oppfattet at selskapet ikke hadde bestridt selgers positive kunnskap om feilene ved det elektriske anlegget. Klager mente videre at da de oppdaget feilene kort tid etter overtagelse, talte dette for at selger visste om forholdene. Feilenes farlighet understreket dette, og således måtte det anses som kvalifisert uaktsomhet at selgerne ikke hadde fått kunnskap om feilene mens de eide boligen. Videre mente kjøper at de hadde grunn til å få opplysninger om forholdene, spesielt siden feilene representerte en risiko for liv og helse, samt var upraktiske. Kravet til kausalitet var videre oppfylt. Vedlagt brevet fulgte faktura fra B pålydende kr 1941,- inkl. mva. (**Bilag 12**). Fakturaen knyttet seg til arbeid med endring av systemet for oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post av 21.10.2016 (**bilag 13**). Fra brevet hitsettes;

«...I kontakt med våre forsikringstagere har de gitt opplysninger om at de utbedret en bryter til ca. 1900,- kroner og at fagfolk har gjort arbeidet. Opplysninger om arbeidet med bryteren ble ikke gitt i salgsoppgaven, men selger har opplevd at de har utbedret et forhold og det har man heller ikke plikt til å opplyse om det. Selger har ingen opplysningsplikt om forhold han hadde grunn til å tro var tilfredsstillende reparert, det vises her til «Avvisningsrettsdommen», HR-2007-01874-A).

Selger kontaktet her en fagmann og fikk forholdet rettet og har opplevd at det fungerte fint etterpå. De andre punktene som er omtalt i rapporten er forhold som ikke er gjort noe med i selgers eiertid. Selger har heller ikke installert noen andre elektriske komponenter i boligen. Han har opplevd at all annen elektrisitet har fungert fint siden de kjøpte i 2011. de påklagde forhold blir også påpekt av en fagmann.

Det foreligger ingen opplysningssvikt på selgers hånd vedrørende de reklamerte forhold, jf. Avhl. § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

De reklamerte forhold har uansett ikke virket inn på avtalen. Det skal her gjøres en objektiv vurdering. At kjøperne i en tidligere budrunde tok et forbehold om at fester til hengsler på boder skulle utbedres er ikke en objektiv vurdering. Hva gjelder innvirkning vises det til vår tidligere avgjørelse i saken...»

I e-post av 22.10.2016 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 14**).

Det ble vist til tidligere brev og reklamasjoner til selskapet. Klagen er tilsvarende lik epost til selskapet av 17.10.2016 (jfr. bilag 11).

Selskapet oversendte endelig saksdokumenter til KKFE i epost av 03.11.2016 (**bilag 15**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.11.2016 (**bilag 16**).

Sekretariatet kom til at de reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel etter avhl. § 3-7. Avhendingsloven § 3-8 kom ikke til anvendelse i nærværende sak. Sekretariatets avgjørelse hitsettes i sin helhet;

«..Avhl. § 3-8

Det er ikke gitt noen opplysninger vedr. det elektriske anlegget i salgsoppgaven, boligsalgsrapporten eller egenerklæringsskjemaet. Avhl. § 3-8 omfatter kun forhold hvor det har blitt gitt uttalte opplysninger om eiendommen. Bestemmelsen kommer derfor ikke til anvendelse i gjeldende sak.

Avhl. § 3-7

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har tilbakeholdt opplysninger om forhold selger 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 opplysningene ikke ble gitt.

Bestemmelsen omfatter også tilfeller hvor selger har unnlatt å opplyse om negative forhold ved eiendommen.

Selskapet og selger anfører at selger ikke har visst om feilene vedr. det elektriske anlegget, da det elektriske anlegget har fungert fint siden de kjøpte boligen i 2011.

Oppvaskmaskin og varmtvannsbereder

I klagers reklamasjon av 13.09.2016 mener klager at selger i tiden mellom inngåelse av kjøpekontrakten og overtagelsen installerte et system hvor varmtvannsberederen må slås av hver

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

gang oppvaskmaskinen anvendes, og omvendt. Det legges til grunn at dette er forholdet selskapet referer til som utbedring av bryter til kr. 1900,- og som ble gjort av fagmann.

Det er ikke opplyst for sekretariatet hva som var det opprinnelige problemet med det elektriske anlegget som førte til at selger ønsket å utbedre det. Dette anses imidlertid ikke som relevant for vurderingen av saken, all den tid forholdet er utbedret.

Det bemerkes at opplysninger om boligen skal gis før avtaleinngåelsen. Det er derfor kritikkverdig av selger å unnlate å opplyse om forholdet.

Forholdet er som nevnt utbedret av fagfolk og det er ikke bevist at det er noe feil med utførelsen, all den tid det kun er en anbefaling i el-rapporten om at det bør legges en ny kurs til oppvaskmaskinen. Det legges således til grunn at forholdet er utbedret og nevnte forhold er derfor ikke å ans som en mangel ved boligen. At kjøper anser den valgte løsningen som upraktisk er ikke nok til at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.

Manglende jording av stikkontakter og manglende isolering av ledninger

Av el-rapporten fremgår det at manglende jording av stikkontakt under kjøkkenskap og ledninger som går fra lysbryter på kjøkkenet og som er lagt åpent, utgjør forhold som må utbedres umiddelbart.

Selger har som nevnt opplyst at de ikke har gjort arbeid ved det elektriske anlegget, ei heller opplevd problemer med det i sin eiertid. Klager kan derfor ikke høres med at selger bevisst har tilbakeholdt opplysninger vedr. dette.

Etter rettspraksis og juridisk teori er hovedregelen at det må foreligge kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger måtte ha kjent til omstendigheten ved eiendommen.

Av bildene som er vedlagt el-rapporten og som viser de nevnte feilene, kan det ikke konkluderes med at forholdene er av slik art at det er noe selger «måtte» ha visst om. Dette er feil ved det elektriske systemet som ikke var synbar for selger, forutsatt at selger ikke hadde utbredt generell kunnskap om elektriske anlegg/innretninger. Det foreligger ikke opplysninger om at selger hadde slik inngående kunnskap.

Forholdet utgjør dermed ikke en mangel etter avhl. §3-7.

Defekt lysanlegg og dimmer på badet

Da selger ikke har gjort noe med det elektriske anlegget, legges det til grunn at de heller ikke har montert downlighten i taket ved å lime den fast. Dette er ei et forhold som selger «måtte» ha visst om.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selv om selger hevder at de ikke har opplevd problemer med det elektriske anlegget, er flimmer ved downlighten på badet noe selger «måtte» ha visst om, da dette er et forhold som gjør seg klart synbart. Det samme gjelder for forholdet vedr. defekt dimmer.

Under tvil legges det til grunn at nevnte feil er forhold som kjøper hadde «grunn til å regne med å få» opplysninger om.

Forholdene har imidlertid ikke «virket inn» på avtalen, all den tid flimmeret i downlighten vil opphøre ved å skifte lyspære, samt dimeren kan også skiftes uten nevneverdig arbeid. Dette er å anse som normalt vedlikehold av boligen og forholdene er uansett av klart bagatellmessig karakter.

Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhl. § 3-7.»

Ved epost datert 08.11.2016 har kjøper bedt om at saken overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) **(bilag 17)**.

Selskapet hadde ingen ytterligere bemerkninger i saken, jfr. epost av 09.11.2016 **(bilag 18)**.

KFE bes ta stilling til hvorvidt feil ved det elektriske anlegget utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8.