

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 515

14.12.2015

**Saken omhandler:** Feil ved det elektriske anlegget. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1978, ble i juni 2013 solgt ”som den er” for kr. 3 500 000,-. Overtakelsen fant sted 27.11.2013. I juni 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Feilene ble oppdaget etter at elektriker skulle utbedre pålegg etter kontroll el-tilsyn. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon under henvisning til at det forelå svært få opplysninger om el- anlegget i salgsdokumentasjonen og det var derfor ikke grunnlag for å hevde at dette skulle være forskriftsmessig. Selskapet kom etter en helhetsvurdering til at det ikke forelå et avvik fra det avtalte. Kjøper opprettholdt sitt krav, men selskapet fant ikke grunn for å endre sitt standpunkt. Selskapet opplyste at selger hadde utført noe arbeid på el-anlegget i sin eiertid, dette i regi av å være elektriker, dog hadde selger aldri hatt problemer med det elektriske anlegget i sin eiertid. Til tross for at selger hadde krysset av nei i egenerklæringen på om han kjente til mangler ved el-anlegget var innvirkningskriteriet uansett ikke oppfylt. Kjøper innhentet rapport fra Elektro Prosjekt AS hvor rapporten hadde flere anmerkninger til det utførte elektriske arbeidet. Rapporten konkluderte med at flere av installasjonene var utført uten at det forelå risikovurdering, samvarserklæring eller sluttkontroll. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 28 000,-inkl. mva. Selskapet opprettholdt nok en gang sitt avslag, atter subsidiært ble det anført at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel.

Saken ble klaget inn til KKFE som ikke fant det tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til de reklamerte forhold, videre var det ikke gitt uriktige opplysninger, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Feil ved el-anlegget utgjorde videre ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 28 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker innledningsvis at også forskriftsmangler må vurderes i lys av avhendingsloven § 3-9 annet punkt i de tilfeller hvor eiendommen er solgt «som den er». Det vises her til Rt. 2005 s. 1281. I vurderingen av om feilene ved det elektriske anlegget utgjør en mangel i medhold av denne bestemmelsen, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i Klagekontorets vurdering av 22.10.2015. Vurderingen er inntatt som bilag 16 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klager har overfor nemnda, Bilag 17, anført at feil ved elektriske anlegg kan være farlig og at dette av denne grunn kan utgjøre en mangel selv om utbedringskostnadenes prosentvise avvik ikke er tilstrekkelig. Nemnda bemerker at dette vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. I foreliggende sak er feilens art ikke av en slik karakter at vesentlighetsterskelen kan anses for å være overskredet.

Nemnda kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget i salgsdokumentasjonen. Det er etter dette ikke grunnlag for å gjøre mangelsansvar gjeldende i medhold av avhendingsloven § 3-8.

Ut fra de faktiske forhold i saken, bilag 10 til redegjørelsen, er for øvrig uklart for nemnda hvilke arbeider på det elektriske anlegget som ble utført av selger. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om feilene kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Dette spørsmålet må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav D.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises hva gjelder spørsmålet om det foreligger mangel i medhold av § 3-7. For øvrig gis klager ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Enebolig ble i juni 2013 «solgt som den er» for kr. 3 500 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og boligsalgsrapport (**bilag 3**).

Fra boligsalgsrapporten hitsettes;

”...**Byggeår:** 1978

### **Konklusjon**

*Boligen har vært med en del vedlikehold siden byggeår som oppgradering av to bad, skifting av kjøkken samt skifting av taktekking. Skifting av flere vindusglass, ytterdør og altandør. Varmepumpe ca. seks år og to nye sikringskap med innmat.*

### **Elektrisk anlegg**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*To nye sikringsskap med automatsikringer nylig skiftet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en eltakstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønske. Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.*

*Antatt normale levetid for elanlegg 20-40 år.”.*

I selgers egenerklæringskjema (**bilag 4**) svarte selger følgende;

*”...Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom de siste 10 år. Svar: ”Ja, oppusset for 8-10 år siden.»*

*Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeid/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner? Svar; ”nei, ny innmat sikringsskap 2013”*

*Pkt. 9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Svar; ”faglært”. Foreligger samsvarserklæring? Svar; ”ja”..”*

Kjøper overtok boligen den 27.11.2013 jfr. overtakelsesprotokoll (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 18.06.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Fra reklamasjonen hitsettes;

*”... Feilene ble oppdaget etter at elektriske skulle utbedre pålegg etter el-tilsyns kontroll. Feilene som ble oppdaget er av en så grov og omfattende karakter at jeg som kjøper føler meg lurt. Det er helt tydelig gjort en betydelig egeninnsats på det elektriske anlegget (hvis ikke så er arbeidet utført av fagpersoner som ikke har fulgt noen forskrifter og regler), noe som ikke er oppgitt av selger. Disse feilene er til dels svært grove og brannfarlige og el-tilsynet skiver at dette blir registrert som heftelser på el- anlegget. Jeg som kjøper krever at alle feil som er oppdaget blir utbedret, samt at hele det elektriske anlegget blir gjennomgått av fagpersoner.*

*...Hvis jeg hadde visst at det har vært utført betydelig egeninnsats som bryter med alt av forskrifter så hadde jeg selvsagt ikke kjøpt huset., da flere av feila er svært brannfarlige. Selvsagt er man i svært god tro når selger av huset selv arbeider i et firma som driver med el-installasjon.*

*Feila som er oppdaget er forskriftsfeil. Altså, arbeidet som er gjort er ikke utført fagmessig og heller ikke gjort forskriftsmessig. Dette skriver selger ikke noe om i sin egenerklæring. Selger opplyser i egenerklæringen at begge sikringsskapa er skiftet, men det viser seg at heller ikke det arbeidet er gjort etter gjeldende forskrifter.*

*Jeg legger ved det elektrikerens skriver, samt bilder som dokumenterer det han har funnet.”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt reklamasjonen fulgte en udatert uttalelse fra Elektro Prosjekt AS (**bilag 7**) hvor det fremgikk følgende;

” ...

- Ledere på Wago bryter var for kort avisolert, slik at det ikke var festet i bunn av Wago (klemme) de datt ut da bryter ble løsnet. Lederne var delvis for kort til at det gikk an å utbedre på en forskriftsmessig måte.
  - På bryter på WC var det strøm i festet på bryter grunnet korte ledere som hadde kommet i klem mot ring og bryter.
  - Bryter er svidd
  - Stikkontakt var tilkoblet med PN som ikke var isolert fullt ut. Kun 2 korddeler var intakt på ledningen. (har fjernet denne da den er brannfarlig).
  - Boks i tak på gang hadde uisolerte forbindelse.
- I tillegg er det mangel på jording til varmpumpe, armatur på bad, armatur i kjellernedgang. Vi må trekke deler av anlegget både på grunn av manglende jording og feil på kablene. For varmpumpe må vi får trukket om, alternativ legge frem egen jording fra skapet åpent forlagt og montere en sikkerhetsbryter der den er tilkoblet i dag.”*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.07.2015 (**bilag 8**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... Det fremgår av egenerklæringsskjemaet som forelå ved salget at det er ny innmat i sikringsskap i 2013. det er følgelig på det rene at det foreligger svært få opplysninger om det elektriske anlegget, hva dets tekniske tilstand angår. Basert på manglende opplysninger må derfor kjøper legge byggeår til grunn for sine forventinger til det elektriske anlegget, all den tid det ikke finnes holdepunkter for annet.

...For elektriske anlegg angir SINTEF en levetid på mellom 20-40 år. Innenfor dette intervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på at anlegget må skiftes, om det skal være forskriftsmessig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et ”som det er” forbehold i kjøpekontrakten.

Da det følger av salgsdokumentene at det elektriske anlegget ikke er vurdert i den senere tid, er det følgelig heller intet grunnlag for å hevde at det skulle være i forskriftsmessig stand. Således hadde dere som kjøpere ikke fått klare forventinger på tilstanden til anlegget.

Avdelingsleder for DSB (direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) kom med følgende uttalelse vedrørende elektriske anlegg i deres eksterne magasin Samfunnssikkerhet nr. 2-2008:

”Nye behov og nye bruksmønstre er en utfordring. Nye boliger fylles opp med nye og ofte energikrevende apparater og utstyr, men kanskje uten at det elektriske anlegget er dimensjonert for

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*det. Derfor må eier/bruker bevisstgjøres på at 30 år gammelt elektrisk anlegg har overlevd seg selv og ikke tåler dagens bruksmønster”.*

*Han ser ikke bort fra at myndighetene kan komme med pålegg om slik oppgradering.*

*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. Slike påregnelige kostnader dekkes ikke under eierskifteforsikringen fordi dette ikke er å regne som mangler etter avhendingsloven.*

*Vi minner om at man som kjøper bare har krav på nødvendige kostnader for å sette eiendommen i kontraktsmessig stand. Da det i dette tilfellet er tale om bygningsdeler som er utgått på levetid vil en eventuell restverdi være tilnærmet kr. 0,-.*

*Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det reklamerte forhold ikke utgjør noe avvik fra det avtalte, og det foreligger således ingen mangel etter avhendingslovens regler. ”.*

Ved e-post datert 14.08.2015 opprettholdte kjøper sin reklamasjon (**bilag 9**).

Selskapet innhentet kommentar fra selger og opprettholdte sitt avsalg i brev av 18.08.2015 (**bilag 10**). Fra brevet hitsettes;

*”... Selger opplyser at han har gjort noe arbeid på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Dette har han gjort ved egeninnsats i regi av å være elektriker. Videre opplyser selger at de aldri har hatt problemer med det elektriske arbeidet i sin eiertid.*

*Subsidiært er vår vurdering at selv om vedkommende har krysset ”nei” i sitt egenerklæringskjema, kan vi ikke se at forholdet har virket inn på avtalen, og det foreligger således ingen mangel etter avhl. §§ 3-9, jfr. 3-7 eller 3-8.*

*Ved salg ble det ikke gitt opplysninger om anleggets tilstand utover at innmaten i sikringsskapet ble skiftet i 2013. du hadde således en berettiget forventning om et anlegg fra 1978, med unntak av sikringsboksen. Dette er følgelig også hva vi må legge til grunn ved vår vurdering.*

*Vi ser grunn til å bemerke at det per i dag ikke er dokumentert verken et kostnadsoverslag eller en årsakssammenheng med arbeid utført i selgers eiertid.”.*

Ved e-post datert 04.09.2015 opprettholdte kjøper kravet (**bilag 11**). Kjøper anførte at de forut for avtaleinngåelsen var kjent med at selger var elektriker og gikk derfor ut fra at det elektriske anlegget var i god stand;

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Før vi kjøpte huset var vi på 2 visninger på huset. En privat visning første, og senere på en felles visning. Vi hadde kjennskap til at tidligere eier jobbet i et elektrofirma på Steinkjer og mente dette var tilstrekkelig for at vi kjøpte et hus uten feil og mangler på det elektriske anlegget. Vi så også at det var utført en del oppussing på det elektriske anlegget, med downlights i gang, spottskinne på stue. Og så at det var benyttet "nytt utstyr" på flere av rommene, noe som vi så på som positivt, da vi regnet med at det elektriske anlegget var i god stand."

Kjøper viste også til at det var elektriske feil i tilknytning til badet og at disse ikke var fagmessig utført – dette var feil man ikke kunne forvente av et 8 år gammelt bad;

"... I egenerklærings skjema har eier krysset av for oppussing av bad. I den forbindelse må det ha vært utført elektriske arbeider, noe som eier har utført selv, eller han har hatt innleid firma til å foreta installasjonene. Her mangler også risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring, noe som var et krav på dette tidspunktet iht. FEL (vi har forhørt oss med tilsynsingeniør). Det er etter disse arbeidende mangel på jording på badet, se rapport fra Det lokale eltilsyn (DSB). Dette er ikke en feil vi kan forvente oss på et 8 år gammelt bad. Dette er i seg selv et bevis på at arbeidene som er utført på huset ikke er fagmessig utført av eier."

Vedlagt fulgte en rapport utarbeidet av Elektro Prosjekt AS datert 27.08.2015 (**bilag 12**). Fra rapporten hitsettes;

"... De feil og mangler som er nevnt i rapporten var ikke iht gjeldende forskrifter ved installasjonstidspunktet.

### WC ved inngang

- Ledninger har ligget i klemme mellom bryter og festning på boks. Type utstyr viser at dette er utført på slutten av 90-tallet eller senere. Arbeidet er ikke fagmessig utført.
- Bryter på bad er brent/sotet. Kabel til bryter var løs og kan være årsak til varmegang. Ikke fagmessig utført.

### VF/gang

- Stikk ved gulv har ved endringer av installasjonen fått flere kordeler i PN avrevet. Dette er tydeligvis prøvd skjult med jordingstape. Da det er bare 2 kordeler av PN som er hel er dette en brannfare. Arbeidet er ikke fagmessig utført.
- Jordleder i tak var ikke tilkoblet resterende jording/ikke avsluttet på riktig måte.
- Ved nedføring av tak er installasjonen forlagt uten rør frem til nye punkt i taket, disse er avsluttet bak åpent hull i taket. Da det er brukt LED downlight er behovet for bruk av downlightkabel kanskje ikke nødvendig, men dette skal fremkomme av risikovurdering. Risikovurdering manglet.

### Barnerom

- Dimmer på barnerom manglet deksel

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### *Kjeller*

- *Tilførsel til lampe er ikke fagmessig utført og må legges på nytt.*
- *Kjeller ved hovedsikringer*
- *Tilførsel til avtrekksvifte er delvis opplagt som fast installasjon ved hjelp av bevegelig kabel (lampettledning) Installasjonen skal legges opp som fast installasjon og er ikke fagmessig utført.*

### *Kjellertrapp*

- *Det er montert en speilarmatur med stikkontakt i trapperom. Denne er installert i rom hvor det er jordet stikkontakter, uten at denne lampen (m/stikk) er tilkoblet jord. Det må fremlegges ny tilførsel med jording til denne.*

### *Spisestue*

- *På spisestue er det montert varmpumpe. Tilførsel til varmpumpe skal alltid tilkobles jordet uttak, da deler av pumpen står utvendig. Dette er ikke utført.*

### *Stue*

- *På stue er det benyttet lampettledning (PL uten jord) som fast installasjon, dette er ikke tillatt, og er ikke fagmessig utført. Installasjonen må legges opp som fast installasjon.*

### *Utvendig*

- *Det er montert stikkontakt utvendig som har berøringsfare, da deler av installasjonen i boks ikke er ferdigstilt. I tillegg mangler deksel på boks, slik at denne ikke tilfredsstiller en IP-grad på 44 som er et krav utvendig. Installasjonen var i utgangspunktet ikke fagmessig utført.*
- *Installasjon til 2 lamper på terrasse er utført med bevegelig gummikabel. Denne er i tillegg skjøtet med "vrihylser" utvendig. Installasjonen er ikke fagmessig utført. Bruka av gummikabel gjelder både mellom lamper og tilførsel til lampene.*

### *Bad*

- *Det er manglende jording på installasjoner på bad. Dette skal være utført og deler av anlegget må trekkes om, slik at anlegget blir tilkoblet jord.*

### *Sikringsskap*

- *Det er opplyst at sikringsskapet er skiftet i 2013. det foreligger ikke risikovurdering, sluttkontroll eller samsvarserklæring for dette arbeidet. Risikovurdering skal også vurdere om det er behov for overspenningsvern, og det er uforståelig at utførende elektriker kan ha risikovurdert seg frem til at dette ikke er et behov for oversepenningsvern ved skifte av skapet med de gjeldende forskrifter ved skifte a v skapet (NEK400 2010).*

### *Generelt*

*Alle de overskrevne punkter skyldes i hovedsak endinger som er utført etter at huset er bygget. I forhold til det utstyret som er benyttet er disse installasjonene utført på 90- og 20- tallet. De fleste punktene skyldes utførelse som ikke er fagmessig utført. Flere av punktene har en berøringsfase og det stilles spørsmål på om det er en fagperson (med fagbrev) som har utført installasjonene. Flere*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*av installasjonene er utført uten at det foreligger risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring, selv om disse er utført etter at dette ble et forskriftskrav.”*

Prisoverslaget ble for de punkter tatt opp i rapporten satt til kr. 28 000,- inkl. mva. I tillegg kom det kostander på kr. 3 500,- for skriving av rapporten.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 07.09.2015 (**bilag 13**). Selskapet viste til sine tidligere brev og bemerket atter subsidiært at forholdet uansett ikke utgjorde en vesentlig mangel, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt.

Ved brev datert 29.09.2015 ble saken klaget inn til KFFE (**bilag 14**). Kjøper anførte at selger hadde gitt manglende og uriktige opplysninger tilknyttet det elektriske anlegget. Fra klagen hitsettes;

*”... ..min sak har aldri dreid seg om ”vesentlig feil eller mangler”, men dreid seg om grove forskriftsfeil ved det elektriske anlegget. Feil som tidligere eier bevisst har holdts skjult med viten og vilje. Feil som gjør at jeg nå eier en bolig der el-anlegget ikke er godkjent og har heftelse påført av el-tilsynet. Dette er ikke mitt ansvar, og faller således inn som ansvar hos den tidligere eier (som har eid boligen siden den ble bygd).*

*...Hvorfor krysse ”nei” når man åpenbart og helt innlysende har utført en mengde arbeider selv hvis dette ikke er gjort for å villed meg som kjøper? Det som gjør det ekstra provoserende er at selger arbeidet i et elektroinstallasjonsfirma, i en ledende stilling. Dette ga meg selvsagt en ro i forhold til at i alle fall det elektriske anlegget var utført korrekt og fagmessig i henhold til alle krav og forskrifter. Noe det ikke var på grunn av selgers egeninnsats som det IKKE er opplyst noe som helst om.*

*...Min klage går på de arbeider som selger selv har utført ETTER at huset ble bygd. Noen av arbeidene som er utført og som ikke følger forskriftene er gjort så sent som høsten 2013. ”*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 12.10.2015 (**bilag 15**). Ved oversendelsen bemerket selskapet at deres vurdering var at det prinsipalt ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-1, jfr. § 3-10. Subsidiært var det ikke holdepunkter for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jfr. Avhl. § 3-7 og 3-8. Atter subsidiært forelå ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 22.10.2015 (**bilag 16**). Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til det reklamerte forhold, jf. avhl. § 3-7, ei heller at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jfr. avhl. § 3-8. Det reklamerte forhold utgjorde videre ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

*”... Sekretariatet har under en viss tvil kommet til at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at selger hadde kjennskap til de anmerkninger som fremgår av kjøpers fremlagte rapport. Det vises i den*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*sammenheng til at kjøper først avdekket forholdene ved kontroll av det elektriske anlegget ved el-tilsyn 11.06.2015. Det er ikke dokumentert for sekretariatet at selger har hatt problemer med det elektriske anlegget i sin eiertid og frem til kjøpers overtakelse. Sekretariatet finner det derfor ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjente til feil ved utførelsen av det elektriske anlegget, jfr kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7.*

*...Opplysningen fra selger i egenerklæringen og boligsalgsrapporten om at om at det er ny innmat i sikringsboksen, må anses som et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen, og ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand. Det er følgelig en riktig opplysning som ble gitt fra selger om at det er ny innmat i sikringsskapet. Selgers opplysning om dette kan imidlertid ikke forstås som en garanti for det arbeidet som er utført.*

*Sekretariatet finner etter dette at det ikke er dokumentert opplysningssvikt fra selgers side. Feil ved det elektriske anlegget er således ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-7.*

*Dersom opplysningene gitt i selgers egenerklæring og boligsalgsrapport likevel skulle blitt ansett for å være uriktige eller tilbakeholdt ved salget etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, er sekretariatet av den oppfatning at feil ved det elektriske anlegget i alle tilfeller ikke kan sies å ha virket inn på avtalen mellom partene, jfr. innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 første ledd annet punktum og § 3-8 annet ledd.*

*Det vises i den sammenheng til de sparsomme opplysninger kjøper ble gitt om det elektriske anlegget forut for avtaleinngåelsen. De eneste opplysninger som forelå på dette punkt de opplysninger gitt om sikringsskapet. Det fremgår i boligsalgsrapporten at det elektriske anlegget ikke er faglig vurdert. I mangel av andre opplysninger måtte kjøper derfor legge byggeår (1978) til grunn for den forventning han hadde til det elektriske anlegget. Kjøper valgte allikevel å kjøpe denne boligen med det utgangspunkt at det elektriske anlegget i hovedsak måtte stamme fra byggeår.*

*Det er for sekretariatet videre ikke dokumentert at utbedring av det elektriske anlegget vil medføre en slik nevneverdig ulempe for kjøper som anført i sin klage til KFFE. Utbedringskostnadene er fra kjøpers side kun dokumentert til kr. 28 000,- inkl. mva, hvilket utgjør om lag 0,80 % av kjøpesummen. Dette er etter sekretariatets syn for lavt til at innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan sies å være oppfylt.*

*Spørsmålet blir da om feil ved boligens elektrisk anlegg gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

*...I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst om at boligen var fra 1978, og var følgelig 35 år på avtaletidspunktet. Det er ikke gitt andre opplysninger om det elektriske anlegget en gjengitt overfor. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper, i mangel av andre referansepunkter, måtte gå ut i fra at det elektriske anlegget var fra byggeår, sett bort fra sikringsskapet, og således hadde tilnærmet utlevd sin levetid. Antatt levetid for el- anlegg er 20 -40 år. Det er kun sikringsskapet som er opplyst å være fra nyere tid. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at kostnader knyttet til*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*oppgradering/utbedring av disse bygningsdelene ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av denne boligen.*

*Utbedringskostnadene vil heller ikke tale for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2. pkt er oppfylt, sett hen til boligens kjøpesum. Utbedringskostnadene utgjør 0,80 % av kjøpesummen. Dette er for lavt til at vesentlighetskriteriet er oppfylt. Ved utskiftning vil eldre bygningsdeler skiftes med nye, og fradrag for fordel vil i tillegg være betydelig.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Basert på de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen knyttet til alder på det elektriske anlegg, kommer sekretariatet til at feil ved elektrisk anlegg ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.”*

Kjøper klaget saken inn til KFE i e-post av 21.11.2015 (**bilag 17**). Kjøper opprettholdte sine tidligere standpunkt i saken og bemerket;

*”...Jeg vil også påstå at deres henvisning til ”vesentlig feil kun er 0,8 % av kjøpesummen” som grunnlag for avslag er feil. Det dreier seg om forskriftsfeil, feil som i ytterste konsekvens kan dreie seg om liv og helse da koblinger ligger oppe i dagen, og elektriker ha dokumentert uttalige feil som er sterkt brannfarlige. Slike feil har i følge El-pros (firmaet jeg har benyttet) blitt innrømmet selv om utbedringskostnaden ikke er på 3-5 % av kjøpesummen.”*

Ved e-post datert 23.11.2015 opplyste selskapet til KFE at de ikke hadde ytterligere kommentarer til saken (**bilag 18**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved det elektriske anlegget utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.