

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 349

10.09.12

Saken omhandler: Feil ved elektrisk anlegg. Avhendingsloven § 3-8.

Selveierleilighet oppført i 1946, ble i februar 2011 solgt ”som den er” for kr. 2 560 000,-. Overtakelsen fant sted 01.04.2011. I desember 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over feil ved boligens elektriske anlegg. Kjøper hadde avdekket ufagmessig utførelse ved elektriske installasjoner i gang, kjøkken, bad og i sikringsskap. Kjøper rekvirerte el-installatør til å kontrollere boligen, og det ble bemerket at nyere anlegg i boligen virket å være utført av ufagkyndige personer. Utbedring av det elektriske anlegget ble estimert til å koste kr. 17 985,-. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at feil ved elektrisk anlegg verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at selger hadde gitt uriktig opplysninger i sin egenerklæring vedrørende faglærte arbeider på elektrisk anlegg, og utført kontroll av anlegget. Det ble vist til at kjøper hadde dokumentert at boligens elektriske anlegg hadde blitt utført av ufaglærte personer, og det forelå mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at de arbeider som hadde blitt utført ved el-anlegget i selgers eiertid hadde blitt utført av ufaglært person. Det var følgelig ikke dokumentert at det forelå en uriktig opplysning etter § 3-8. Subsidiært bemerket sekretariatet at innvirkningskriteriet i § 3-8 uansett ikke kunne anses å være oppfylt, pga. utbedringskostnadens lave størrelse. Kjøper har bedt om å få saken overprøvd av KFE, og har overfor KFE fremlagt uttalelse fra det lokale el-tilsyn og el-installatør som viser at det ikke har blitt foretatt kontroll over det elektriske anlegget i selgers eiertid, eller blitt utført arbeider av det firma som selger har oppgitt. Kjøper fastholder at de arbeider som er utført ved anlegget er utført av ufaglærte personer, og at selger har gitt uriktig opplysning om anlegget i sin egenerklæring etter avhl. § 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 17 985,- inkl. mva (utbedringskostnader + takstmannsutgifter). Kjøper påstår i ettertid kr. 45 000,- (udokumentert).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å ta stilling til om feilene ved det elektriske anlegget utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Grunlaget for denne anførselen, er at selger i egenerklæringsskjemaets punkt 11 har krysset av for ”nei” på spørsmålet om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som for eksempel elektriker. Dette må sees i sammenheng med svarene selger ga i egenerklæringsskjemaets punkt 9 og 9.1 hvor han opplyste at Bodø Energi hadde foretatt arbeider og kontroll på det elektriske anlegget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Før nemnda går over til sakens materie, vil den bemerke at klagers anførte utbedringskostnader på kr 30 000, eks. mva, med tillegg av ny komfyr til kr 7 999, inkl. mva (bilag 18 til redegjørelsen), ikke er dokumenterte. Nemnda legger etter dette til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 16 410, inkl. mva., i samsvar med hva som går frem av el-kontrollen utført av Elektrikeren Bodø AS (bilag 8 til redegjørelsen). I tillegg kommer kostnadene for avholdelse av el-kontrollen med kr 1 575 inkl. mva.

Den nevnte kontrollen av det elektriske anlegget av 7.11.2011 (bilag 8 til redegjørelsen) angir at arbeidene på de nyere delene av husets el-anlegg virket å være utført av ufagkyndige. Også bildene som klager har fremlagt (bilag 18 til redegjørelsen) gir det samme inntrykket. Verken bildene eller kontrollrapporten er imidlertid noen definitiv dokumentasjon for at det ikke bare er tale om dårlig utført arbeid av en elektriker.

Når det gjelder klagers anførsler om at selger skal ha opplyst at arbeidet var utført som en vennetjeneste av en nå avdød bekjent (bilag 13 til redegjørelsen), bemerker nemnda at dette kun fremstår som en påstand fra klagers side som pr. i dag ikke er kommentert av selger eller selskapet. Opplysningene kan derfor ikke legges til grunn for vurderingen.

Slik saken fremstår for nemnda, er det holdepunkter som kan tyde på at det er gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget i egenerklæringsskjemaet. Pr. i dag er imidlertid saken for dårlig opplyst til at den kan ta endelig stilling til dette. Det vises her til at den foreliggende rapporten ikke er klar i forhold til hva som er galt. Videre er det noe uklart hvorvidt avvikene rapporten omtaler kun er knyttet opp mot den nye delen av anlegget eller om enkelte avvik også gjelder den gamle delen, hvor feil i tilfelle kan skyldes anleggets alder. Det bemerkes også at det ikke er fremlagt noen uttalelser fra selger og at selskapet heller ikke synes å ha gjort forsøk på å innhente slike.

For å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av saken, vil det – når de skriftlige dokumentene er uklare – være nødvendig med parts- og vitneforklaringer. Slik bevisføring er det ikke anledning til overfor nemnda. Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for eierskifteforsikring § 5, bokstav B, jf. § 8.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKF sak nr. 11874-002-1024

Selveierleilighet ble i februar 2011 solgt "som den er" for kr. 2 560 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår:**
1946.

... **Diverse:**

... *Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen...*"

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2004, og hadde bodd i leiligheten i 6 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.
Kommentarer: Totalrenovert 2007...

... Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar: Nei. Kommentarer: Kontroll, Bodø Energi ca. 2008. Ny kabel inn til hus 2008.

Pkt. 9.1. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Bodø Energi.

... Pkt. 11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet boligtakst over leiligheten datert 12.10.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **6. TEKNISK SPESIFIKASJON**

... *Tilstand på elanlegg ikke dokumentert. Ved eventuell kontroll må dette utføres av autorisert foretak...*

... **7. HOVEDBYGNIG – SAMLET TEKNISK VURDERING**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Bygning oppført/tatt i bruk 1948...

... Beskrevne boenhet fremstår i normalt god stand – normal til mindre brukslitasje. Diverse utført etter kjøpsår som omfatter: innvendige flater oppusset – utført over tid i perioden 2005 – 2010... ”.

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 01.04.2011, jf. overtakelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 06.12.2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over feil ved boligens elektriske anlegg. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Mangler ved bolig:

- Lavvoltsanlegg (spotter/downlights) i gang og på kjøkken/bad er ikke montert iht. gjeldende forskrifter.
- Arbeid i sikringsskap er ikke gjennomført iht. gjeldende forskrifter.
- Mangler korrekt dokumentasjon i sikringsskap.
- 1 stikkontakt som ikke fungerer.
- Mangler samsvarserklæring på arbeider utført av tidligere eier.

Sitat elektriker: ”Eldre el-anlegg utført før 1999 virker OK. Nyere anlegg virker utført av ufagkyndige personer (ut fra materiell og valgte løsninger)”.

Kombinert med egenerklæring der selger sier at ingen ufaglærte har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks elektriker, mener vi det er grunnlag for reklamasjon.

Anbud/nødvendig dokumentasjon på krav kommer etter at elektriker har gjort dette klart.”.

Ved brev datert 19.12.2011 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav (**bilag 7**).

Ved e-post datert 20.01.2012 oversendte kjøper rapport fra elk kontroll utført av firmaet Elektrikern Bodø AS datert 07.11.2011 (**bilag 8**). I rapporten bemerket firmaet at eldre anlegg som hadde blitt utført før 1999 virket i ok stand. Det nyere anlegget virket imidlertid utført av ufagkyndige personer utfra materiell og valgte løsninger. Utbedring av feilene ved det elektriske anlegget ble av firmaet samlet estimert til å koste kr. 16 410,- inkl. mva. I tillegg kostet elk kontrollen kr. 1 575,- inkl. mva. Kjøpers samlede krav ble kr. 17 985,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 01.02.2012 (**bilag 9**). Selskapet var av den oppfatning at feil ved boligens elektriske anlegg verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. I selskapets avslagsbrev ble det blant annet bemerket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... For at forhold skal anses som mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf § 3-9, 1 pkt er det flere kumulative vilkår som må være oppfylt (...) man kan gå ut i fra at det har innvirket på avtalen...

... Det vises i den sammenheng til at dere har kjøpt en eiendom fra opprinnelig 1948 som er ombygget i 1990. Boligen er og modernisert 2005 – 2010.

Som det fremgår av verdi- og lånetaksten datert 12.10.2010 som medfulgte salget opplyses det om at tilstanden på elanlegget ikke er dokumentert. Det opplyses videre om at ved en eventuell kontroll må dette utføres av autorisert foretak...

... I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene 17 985 kroner som utgjør ca. 0,7 % av kjøpesummen. Dette er så lite at det i samsvar med rettspraksis ikke ville ha virket inn på avtalen.

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd.

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 09.02.2012 (**bilag 10**). Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige opplysning om ufaglærte arbeider ved boligens el-anlegg, jf. avhl. § 3-8. Av kjøpers klage hitsettes:

”Etter innflytting i [eiendommen] oppdaget vi mangler ved det elektriske anlegget; lys skrudde seg av/dimmet seg ned når andre kurser/elektriske apparater ble påskrudd, sikringer til koketopp på kjøkkenet gikk, kursfortegnelsen i sikringsskapet var feil, vi fikk ikke lys i en serie med downlights på kjøkkenet med mer. For å kartlegge mangler og eventuelle sikkerhetsrisikoer kontaktet vi elektriker for å gjennomgå det elektriske anlegget. På grunnlag av rapporten og anbefalinger fra elektriker reklamerte vi til PF...

... Rapporten fra Elektrikern Bodø AS konkluderer med at det eldre elanlegget ser OK ut, mens det nyere bærer preg av å være installert av ufaglærte. Vi viser til egenerklæringsskjemaet fra selger ref punkt 9/9.1/11, der selger erklærer at ingen ufaglærte har gjort arbeider med det elektriske anlegget.

Når en profesjonell elektriker anfører at det elektriske arbeidet må være utført av ikke faglærte, må det være opp til selger å dokumentere at arbeidet faktisk er utført av faglærte, jf. FSN 516. videre anbefaler Elektrikern Bodø AS å utbedre avvikene omgående og være påpasselig med å skru av lys når en ikke er tilstede for å minske risikoen.

Ifølge avhl. § 3-8 har eiendommen en mangel dersom omstendigheter ved den ikke svarer til opplysninger selgeren har gitt, så fremt dette må antas å ha innvirket på avtalen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utgangspunktet er at selgeren har bevisbyrden for at en opplysning ikke har virket inn på den konkrete kjøpsavtalen, såfremt den aktuelle opplysningen må antas å virke generelt salgsfremmende, jf. Rt. 2003 s 612 Arealsviktdommen.

Da leiligheten ble lagt ut for salg, ble den gode standarden samt mye utført oppussing den senere tid vektlagt i både prospektet og i nøkkelinfo om eiendommen. I alle de rommene som er pusset opp i den senere tid; 2005-2010 er ikke det elektriske anlegget i henhold til gjeldende regelverk, samt at det mangler samsvarserklæring og dokumentasjon...

... PF har under henvisning til Frostating lagmannsretts dom LF-1997-816 vist til at stipulerte utbedringskostnader på kr 17.985 er for lave til at innvirkningskriteriet kan anses oppfylt. Lave utbedringskostnader er imidlertid ikke avgjørende hvis andre forhold tilsier at forholdet ikke har innvirket. De beskjedne omkostningene må her ses i sammenheng med sikkerhetsrisikoen som ligger i manglende faglig kontroll...

... Vi som kjøpere ser ingen grunn til at dette kravet ikke skulle bli innfridd. Leiligheten ble lagt ut og profilert som nyoppusset, ingen av de nyoppussede rommene er "godkjent". Selger har løvet angående utførelse av elektrikerarbeid under oppussingen, samt at det innebærer en sikkerhetsrisiko."

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet ved e-post datert 14.02.2012 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27.02.2012 (**bilag 12**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at feil ved elektrisk anlegg ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til feil ved boligens elektriske anlegg, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

For sekretariatet blir spørsmålet om feil ved boligens elektriske anlegg utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Kjøper anfører at selger i sitt egenerklæringsskjema har gitt uriktig opplysning knyttet til ufaglærte arbeider ved boligens elektriske anlegg, når det er krysset av "nei" for kjennskap til ufaglært arbeidskraft, jf. egenerklæringens pkt. 11.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at det fra kjøpers side ikke er tilstrekkelig dokumentert at de arbeider som er utført ved boligens elektriske anlegg er utført av ufaglært person. Selger opplyser i sin egenerklæring at firmaet Bodø Energi utførte arbeider ved det elektriske anlegget i 2008, jf. pkt. 9 og 9.1. Det vil ved mangelsvurderingen etter § 3-8 være forskjell på tilfeller hvor en ufaglært person har utført arbeider på boligen, og tilfeller hvor arbeidene som er utført viser seg å ha feil eller ufagmessig utført. Så lenge det ikke er dokumentert at arbeidene ved boligens el-anlegg faktisk er utført av ufaglært person, kan ikke sekretariatet konkludere med at selger har gitt uriktige opplysninger om ufaglært arbeidskraft ved salget.

Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler.

Feil ved boligens elektriske anlegg utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vil også bemerke at dersom kjøper hadde dokumentert opplysningssvikt fra selgers side etter avhendingsloven § 3-8 første ledd, så er innvirkningskriteriet i dette tilfellet uansett ikke oppfylt, jf. § 3-8 annet ledd. Det vises til at utbedring av el-anlegget samlet er estimert til å koste kr. 17 985,- inkl. mva, hvilket utgjør om lag 0,7 % av boligens kjøpesum. Dette er såpass lave kostnader at innvirkningskriteriet etter sekretariatets syn ikke kan sies å være oppfylt.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at feil ved boligens elektriske anlegg ikke utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.”

Ved e-post datert 09.05.2012 oversendte kjøper klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring **(bilag 13)**. Av kjøpers klage hitsettes:

”Ettersom det har vært misforståelser både hos Protector og KKFE ang Egenerklæringsskjemaet har jeg sjekket opp informasjon både med Bodø Energi AS, Nordland Elsikkerhet og selger [selger].

I punkt 9 i Egenerklæringsskjemaet har selger oppført at Bodø Energi har utført kontroll ca. i 2008. Dette stemmer ikke. I følge Nordlandsnett AS (de gjennomfører og har oversikt over gjennomførte el-kontroller, ref vedlegg 1), ble det varslet om kontroll av anlegget den 10.03.2007, men dette ble ikke gjennomført da eier ikke var tilstede ved det varslet tidspunkt.

I punkt 9.1. i Egenerklæringsskjemaet har selger oppført at Bodø Energi har utført arbeider ved el-anlegg. Dette stemmer ikke. Bodø Energi AS er en strømleverandør. De utfører ikke og har ikke tidligere utført ”vanlig elektrikerarbeider” (ref. vedlegg 2). Bodø Energi AS har ordnet en strømkabel inn til huset, men ikke utført noe arbeid inne i leiligheten.

Når det gjelder elektrikerarbeider så kunne selger, [selger], informere at dette er blitt utført som en vennetjeneste av en som han ikke husker navnet på, men som døde i Sverige for noen år siden (ref. telefonsamtale 5.5.2012). Det er heller ikke mulig å oppdrive samsvarserklæring på de arbeider som er utført i forbindelse med oppussing.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rapport i fra Elektrikern Bodø AS konkluderer med at el arbeider er utført av ufagkyndige (vedlegg 3).

Ut i fra denne informasjonen, konkluderer jeg med at arbeidet er utført av ufaglærte... ”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte uttalelse fra Nordlandsnett AS datert 08.05.2012 (**bilag 14**). Av uttalelsen hitsettes:

”Tilsyn av elektrisk anlegg – [eiendommen].

Det foreligger ikke dokumentasjon for at Det lokale elektrisitetstilsyn ved Nordlandsnett AS eller Bodø Energi AS har gjennomført lovpålagt tilsyn av det elektriske anlegget ved [eiendommen]. Vår datalogg viser at det har blitt varslet kontroll den 06.03.1988. Kontrollen er ikke blitt gjennomført. Det foreligger ikke data om hvorfor kontrollen ikke er blitt gjennomført. Vi har dokumentasjon for at det har blitt varslet kontroll av anlegget den 10.03.2007. Vår datalogg viser at kontroll ikke har blitt gjennomført fordi eier/beboer ikke var tilstede ved varslet tidspunkt.”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte videre en udatert uttalelse fra Nordlandsnett AS (**bilag 15**). I uttalelsen ble det bemerket:

”Vi bekrefter at Nordlandsnett AS (Bodø Energi) ikke forestår installasjonsarbeid i private installasjoner. Vi leverer normalt frem til grunnmur/husvegg, men vår kabel blir i noen tilfeller ført helt frem til første fordeler (sikringsskap). Selve kabelen er da vårt ansvar, mens montasje og forlegningsmåte bestemmes og dokumenteres av installatør.”.

Kjøpers klage m/vedlegg ble oversendt til selskapet for en gjennomgang, og selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 11.05.2012 (**bilag 16**). Av selskapets e-post hitsettes:

”Det vises i den forbindelse til sekretariatets avgjørelse av 27.02.12 med referanse (...) hvor det fremgår på side 3 siste avsnitt ”Sekretariatet vil også bemerke at dersom kjøper hadde dokumentert opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-8 første ledd, så er innvirkningskriteriet uansett ikke oppfylt, jf. § 3-8 annet ledd”

Basert på innsendte og ny dokumentasjon i fra klager kan selskapet ikke se at § 3-8 er oppfylt i dette tilfellet, i likehet med ovennevnte vurdering i sekretariatet.”.

Ved e-post datert 30.05.2012 ba kjøper om å få opplyst når saken skulle behandles i KFE (**bilag 17**). Kjøper varslet om at han ønsket å ettersende ytterligere bilder med forklaringer. I e-posten bemerket kjøper:

”Når er neste møte? Rekker jeg å sende inn noen bilder med forklaringer?”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg har elektriker på besøk nå som har startet utbedringene. Etter at vi startet å demontere litt på badet, fant vi anløp til brann på grunn av feilmontering. Det ligger nå an til at jobben kommer til å bli vesentlig dyrere, uten at han (elektrikeren) kunne komme med et nytt anbud, da det er usikkert om vi må rive deler av kjøkkeninnredning og taket på badet, samt at det hele tiden dukker opp feilkoblinger og ulovlige monteringer."

Kjøper oversendte CD med bildedokumentasjon og kommentarer i brev mottatt KFE 28.06.2012 (**bilag 18**). Bildene viste feil ved elektriske installasjoner på bad, kjøkken, gang, soverom, sikringsskap. Kjøper opplyste i oversendelsen at de endelige utbedringskostnadene for anlegget ikke var kjent, men at kjøper hittil hadde hatt kostnader på kr. 45 499,- for utbedring av anlegget og til innkjøp av en ny komfyr.

Kjøpers bildedokumentasjon og kommentarer ble oversendt til selskapet for en gjennomgang, og selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 16.07.2012 (**bilag 19**). I e-posten bemerket selskapet:

"Selskapet har ikke ytterligere kommentarer enn hva som tidligere er fremsatt. Uavhengig av hvilken dokumentasjon som fremlegges fra kjøpers side, så fastholdes det fra selskapets side at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 (2).

Det er for øvrig ikke dokumentert at utbedringskostnadene skulle overstige kr. 17.985,- hvilket også er lagt til grunn til sekretariatets vurdering. Vi kan ikke se på hvilket grunnlag kjøper anfører at selskapet skal dekke innkjøp av en ny komfyr."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved boligens elektriske anlegg utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.