

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 142

15.05.09

Saken omhandler: El- anlegg, fuktskader, løs himling og mangelfull isolasjon. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2. Punktum

Enebolig bygget i 1982, påbygd i 1988 ble i 2008 solgt "som den er" for kr 4.200.000,-. Kort tid etter overtakelse reklamerer kjøper over at downlights i taket i boligen er amatørmessig anlagt og utgjør brannfare samt at noen av downlightsene ikke er diffusjonstette. Det reklameres også over fuktskader i sutakplater og taksperrer, samt at isolasjon i tak mot kaldt loft mangler flere steder.

Økonomisk omfang: ca kr 88.750,- inkl mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Elektrisk anlegg, avhendingsloven § 3-8

I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

For at en opplysning skal være uriktig i lovens forstand, må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på dem. Det vises her til Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at det var foretatt en total oppgradering av boligens elektriske anlegg av Viken Elektriske. Når dette senere viser seg ikke å stemme finner nemnda, i likhet med sekretariatet, at det objektivt sett er gitt en uriktig opplysning. Sett i lys av sin praksis knyttet til forholdet mellom egenerklæringsskjemaer og avhendingsloven § 3-8, bemerker nemnda for ordens skyld at en opplysning i et egenerklæringsskjema som selger har fylt ut som tilleggsinformasjon ofte vil måtte vurderes på en annen måte enn når selger kun har krysset av et ferdigutfylt svaralternativ.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. Kostnadene knyttet til utbedringen av el-anlegget er moderate. Dette må imidlertid sees i sammenheng med at kjøper da han ervervet boligen hadde grunn til å regne med at oppgraderingen av det elektriske anlegget var av nyere dato. Det vises til at det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kun hadde bodd i boligen i tre år. Når det da senere viser seg å være ikke helt ubetydelige feil ved dette anlegget – forhold som potensielt kan representere brannfare – mener nemnda at man kan gå ut ifra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtaleforholdet.

Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Øvrige forhold

Hva gjelder de øvrige forhold er nemnda i det vesentlige enig med sekretariatet. Sekretariatets vurdering er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE- sak 11874-002-485

Enebolig bygget i 1982, påbygd i 1988, ble i 2008 solgt ”som den er” for kr 4.200.000,- jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for avtaleinngåelsen utarbeidet megler salgsoppgave (Bilag 2).

Forut for avtaleinngåelsen var det også utarbeidet verdi- og lånetakst (Bilag 3).

Fra rapportens sammenfattede beskrivelse hitsettes:

”Forny et el.-anlegg

... På generelt grunnlag anbefales det utført en el-takst for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter.”

Fra rapportens punkt om himling og overflate hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”panel og malte flater”

Fra rapportens punkt om yttertak hitsettes:

”Valmtak av tre tekket med betongstein”

Fra rapportens punkt om Elkraft hitsettes:

*”Felles strømabonnement for boenhetene.
3 x 50 amp. Hovedsikringer – 21 kurser med automatsikringer og jordfeilbryter.”*

I taksten punkt om årlige kostnader har takstmannen anslått en årlig kostnad på kr 40.000,- for forsikringer, offentlige avgifter vedlikehold m.m.

Det var gjort et fradrag i teknisk verdi for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 600.000,-.

Markedsverdien var av takstmannen anslått til kr 4.250.000,-.

Forut for avtaleinngåelsen utarbeidet selger egenerklærings skjema. (Bilag 4)

Det fremkommer av dette at selger har bodd i boligen i 3 år, herunder de siste 12 mnd før salget.

På spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade har selger krysset av for ”JA”. I spesifikasjonfeltet har selger skrevet:

”Lekker inn vann på garasjegulv ved store nedbørsmengder”

På spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært mangler/ utført arbeid/ kontroll ved el-anlegget/ andre installasjoner f.eks oljetank, sentralfyr har selger krysset av for ”JA”. I spesifikasjonsfeltet har selger skrevet:

”Total oppgradering av el- anlegg”

På spørsmål om hvem som har utført arbeidet har selger angitt:

”Viken Elektriske”

Bygningsingeniør Torbjørn Solnørdal utarbeider befaringsrapport 30.12.2008. (Bilag 5)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra rapportens faktumbeskrivelse hitsettes:

”Det er benyttet forskjellige kasser rundt downlights i taket, noen er utført med godkjente plast- og pappkasser men det er også benyttet blomsterpotter av tynnplast samt malingsbøtter. Flere av disse er utført uten at de er festet og det mangler diffusjonssperre/ tetting. Ved lett berøring skyves disse inntil varmekildene. Det ble også avdekket at det er kappet en strømførende ledning som ikke er tilstrekkelig sikret.

Sutaket har flere steder skader og fuktskader samt saltutslag og sopptendenser. Dette er smittet over på sperrer i takkonstruksjonen. Vann renner inn p.g.a. utett beslag rundt pipe. Fukt i tak p.g.a varme som kondenserer grunnet manglende isolering og varme fra downlights.

Ca 80 m2 av sutaksplatene har skader.

Tak over soverom i ny del mangler isolasjon ca 7 m2.

TV-stue har nedbøyinh i takessplater med målt 4 cm på 2 meter fra vegg.

Elektrisk markise er defekt – aldri virket i følge rekvirent.”

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

”Boligen har vesentlige mangler som må utbedres umiddelbart for å unngå følgeskader. Det er ca 12 downlights på kjøkkenet som må utbedres samt elektrisk strømførende ledning som må utbedres. Flere kasser rundt downlights på kjøkkenet som må utbedres slik at diffusjonssperre er tett og kassene tilstrekkelig isolert. Der det er benyttet malingbøtter ca 10 liters bøtter vil dette være umulig å isolere, anbefaler dermed en total utbygging. Det bør utføres en ny elektrisk kontroll av hele anlegget.

Kostnad ca kr 20.000,- + mva

Taket må utbedres og flere sutaksplater må byttes. For å utbedre dette må takstein og sløyfer samt lekter demonteres. Ca 80 m2 av taket har skader.

Kostnad ca kr 35.000,- + mva.

Himlingen må isoleres flere steder.

Kostnad ca kr 7.000,- + mva

Himling i TV-stue må utbedres, det er antatt umulig uten at takessplater blir skadet. Derfor kalkuleres hele rommet som om det må demonteres himling og bytte takessplater ca 12 m2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kostnad ca kr 9.000,- + mva

*El markise mp kontrolleres.
Kostnad ukjent.*

Til sammen ca kr 71.000 + mva”

Vedlagt rapporten fulgte flere bilder av forholdene.

Ved brev datert 13.91.2009 reklamerer kjøper over forholdene. (Bilag 6)

Fra brevet hitsettes:

”Det er installert flere downlights i taket i boligen (kjøkkenet, gangen, soverommet). Etter en gjennomgang viser det seg at flere av disse er amatørmessig installert og direkte brannfarlig. Flere av downlights er sikret med blomsterpotter i tynnplast, isboks i plast samt malingsspann som ikke er diffusjonstettet samt løs med fare for å komme i kontakt med varmekilde. Noen av downlights er ikke sikret i det hele tatt. Dette medfører direkte brannfare ved bruk Over tid vil det også gi fuktproblemer ettersom diffusjonssperren er skadet. Dette har ikke blitt oppdaget på en evt visning pga. tilgjengelighet (loftet har bare delvis gulv, spotene var dekket av isolasjon). Slike mangler bør ikke forventes i en bolig som eier påstår (i egenerklæringsskjema) at el-anlegget har blitt totalt oppgradert av en elektroinstallatør. I følge takstrappporten [har] el-anlegget også blitt fornyet. I følge samsvarserklæringen som fulgte med boligen skal alt lavvoltagestyret være montert i hht monteringsanvisning (ref. vedlagt sjekklister fra elektroinstallatøren). Det ble også avdekket i isolasjonen en avkappet strømførende ledning. Noe som tyder på at en komplett sjekk ikke [har] blitt utført.”

Vedrørende skadene på sutaksplatene anføres det at det ikke var mulig å oppdage skadene før på grunn av at tilgjengeligheten var begrenset. Kjøper anfører det samme i forhold til manglende isolasjon i taket. Det anføres at det ved demontering av lampe i himlingen i TV-stuen ble oppdaget at himlingen er løs.

I e-post datert 28.01.2009 uttaler selger seg om forholdetne. (Bilag 7).

Fra e-posten hitsettes:

” 1. Downlights i kjøkken, gang, soverom har vi ikke installert. Det er det tidligere eier som har gjort. Han heter Per Hofslie, og bor i Asker. Dette blir vel en sak som er innenfor 5 års grensen for overtagelse, da vi kjøpte huset i Juli 2005.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2. Fuktskade i forbindelse med pipe(gjennomføring) har vi ikke vært klar over, eller merket noe til. Kunne vært oppdaget av kjøper ved besiktigelse av loftet. Tilgangen er god.

3. Ved. Isolasjon mangel, så mangler det isolasjon over det ene soverommet. Dette har vi vært klar over, og det er jo det første man ser når man kommer opp på loftet, så det er ikke begrenset tilgjengelighet. Dette burde kjøper sett ved visning, og overtagelse.

5. Himlingen i TV stuen har vært litt "salrygget", noe som også kjøper har sett, og noe man ikke prøver, eller kan skjule."

Det fremlegges fakturaer og arbeidsbeskrivelser fra Viken Elektro AS. (Bilag 8).

Det fremkommer av disse at den jobb som er gjort ikke er en total oppgradering av det elektriske anlegget.

Ved brev datert 13.02.2009 avslår Protector Forsikring ASA kravet. (Bilag 9)

Det anføres at det ikke er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Protector Forsikring ASA vedgår at det er holdt tilbake opplysninger om manglende isolasjon, men anfører at kjøper kunne oppdaget dette ved besiktigelsen, og at det derfor ikke foreligger en mangel. Det anføres også at den løse himlingen var synlig for kjøper og at denne derfor ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-10.

Vedrørende downlights anfører Protector Forsikring ASA at det ikke er gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger. Fra brevet hitsettes anførsler knyttet til avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8:

"Vi har forståelse for at når både egenerklæring og verdi- og lånetakst fremhever at det henholdsvis har vært en "total oppgradering", og "fornytt elo- anlegg" skal alt være i orden hva gjelder det elektriske anlegget. Derimot fremgår det at kun Viken Elektro AS har utført arbeidet hva gjelder downlights på bad, kontrollundersøkelser av stikkontakter, overspenningsvern etc. Dette fremgår også av deres faktura til selger. De har derimot ikke hatt befatning med downlights som du anfører. Selger opplyser at det må ha vært tidligere eier som har utført arbeid med disse.

Viken Elektro uttalte etter å ha lest rapporten at spottene/ dorwnlights ble trolig utført på tidlig 90 tallet, hvor det ikke var forskriftsmessige krav til kasser rundt spottene. Det er for øvrig andre krav til sikring av spotter/ downlights i dag. Derimot kan ikke tidligere el forskrifter gis tilbakevirkende kraft. Dette medfører at arbeid utført etter datidens byggeskikk ikke kan påberopes som en mangel etter nåtidens krav.

Til tross for at dine forventninger som kjøper skulle tilsi at det elektriske anlegget, herunder downlights og spotter var i orden, anbefaler verdi- og lånetaksten at man utfører en el- takst for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter. Selv om

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

det kan hevdes at dette er kun en standardformulering i taksten, er vi likevel av den oppfatning at denne oppfordringen burde tas alvorlig ved eldre boliger.

Etter en helhetsvurdering har vi kommet til at det ikke er holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.”

Vedrørende fuktskader uttales det i forhold til avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8:

”I følge din reklamasjon fremkommer det at det er lekkasjer som det ikke har blitt opplyst om. Selger på sin side hevder han aldri har vært klar over eller merket noe til fuktskader slik du anfører. Det fremkommer ikke i egenerklæringskjemaet at selger kjenner til en lekkasje/ fuktskader som du anfører. Du anfører at det er begrenset tilgjengelighet til loftet, men det fremkommer ikke at det er utilgjengelig.”

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anfører Protector Forsikring ASA om boligens alder::

”Boligen er fra 1982. Når en kjøper en brukt bolig kan en ikke forvente at boligen i sin helhet er i topp stand. Det vil nesten alltid være forhold ved boligen som ikke er som ønsket. Det vil være forhold ved boligen som har utløpt sin levetid, og som uansett må være påregnelig å foreta oppgraderinger eller vedlikehold ved. Dette er forhold man aksepterer når man kjøper en bolig som ”den er”.”

Om utbedringskostnadenes størrelse og fradrag for standardheving uttales det:

”Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. Rettspraksis har vist at utbedringskostnadene må utgjøre 3-5 % av kjøpesummen for at mangelen ska anses som vesentlig, se for eksempel Agder Lagmannsretts dom av 25.11.2006 (LA-2005-77537) der utbedringskostnadene utgjorde 2,9 % av kjøpesummen og ikke ga grunnlag for prisavslag, samt Frostating Lagmannsretts dom av 15.08.1995 (RG-1996-435) der utbedringskostnader som utgjorde 2,7 % av kjøpesummen heller ikke ble ansett som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Frdrag for standardheving og økt levetid må gjøres der den aktuelle boligen ikke er ny. Boliger og bygningsdeler har begrenset levetid, det vil over tid være nødvendig med oppgradering og oppussing. En utbedring av mangler vil medføre oppgradering til dagens standard og øke levetiden for de aktuelle bygningsdelene. Frdrag for standardheving og økt levetid er nødvendig for å gjenopprette balansen mellom kjøpers og selgers ytelser.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I følge de opplysninger som vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 99456 kroner inkludert merverdiavgift. Dette utgjør ca. 2,36% av kjøpesummen på 4 200 000 kroner. Selv før det er foretatt et fradrag for standardheving og økt levetid, er det klart at forholdene ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet.”

Om fradraget i teknisk verdi i verdi- og lånetaksten uttaler Protector Forsikring ASA:

”I tillegg er det gjort fradrag i verdi- og lånetaksten på 600 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Dette kan tyde på at det [er] påregnelig at forhold bør utbedres i boligen.”

Ved brev datert 13.02.2009 opprettholder kjøper sitt krav. (Bilag 10)

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anføres det:

”[Viken Elektro] har opplyst muntlig til meg at de har gjort den forrige eier oppmerksom på at downlights ikke er forskriftsmessig montert og at de burde vært utbedret. Da tyder det på at den forrige eieren har vist om det. Videre opplyser eieren at anlegget har blitt totalt oppgradert og det foreligger en sjekkliste fra el. Entreprenøren hvor det er spesifisert at fastmontert lavvoltageutstyr er montert iht til monteringsanvisningen. Videre så er det ikke spesifisert på sjekkliste at det kun innbefatter anlegget på badet eller lign. ... I telfelle her tolkes sjekkliste slik at det er utført sjekk på hele anlegget. Hvis el. Entreprenøren hadde utført en full sjekk som sjekkliste tyder på, så kan ikke det stemme heller, ettersom de burde påpekt at spottene er feilmontert og er direkte brannfarlig. Eventuelt faktura eller spesifikasjon på omfanget av arbeidet fra el. Entreprenøren har ikke vært tilgjengelig. ... Den avkappet ledningen har blitt funnet på stedet hvor el. Entreprenøren har utført arbeid (over badet). Eiernes egenerklæring er misvisende og feilaktig ettersom det aldri har blitt utført en total renovering av el. Anlegget i boligen. Ettersom det forelå både en erklæring fra eier (noe som burde være riktig og troverdig) og en sjekkliste fra el. Entreprenøren, ytterligere el-takst bør ikke være nødvendig. Viser da også til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Videre vil formuleringen ”totalt oppgradert av fagfolk” bety at hele anlegget har vært sjekket/ utbedret og er i ”topp stand”. ... Uttalelser som eier måtte komme med i egenerklæringsskjema er bindende for eieren.

Vedrørende fuktskadene anfører kjøper:

”Skaden har en slik karakter at den burde ha vært med i taksten. Der hvor skaden er finnes det ikke noe gulv å gå på, da er den etter min mening utilgjengelig for normal inspeksjon. De skadene som nå er avdekket er oppstått over tid. Ettersom den tidligere

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

eier har bodd der siden 2005 så burde han ha kjennskap til det, siden det også har vært gjort arbeid på loftet i den periode.

Vedrørende manglende isolasjon anfører kjøper:

"Som jeg skriver i reklamasjonsdokumentet så er tilgjengeligheten sterkt begrenset. Der hvor skaden er finnes det ikke noe gulv å gå på og stedet er rimelig utilgjengelig (må krabbe for å komme til), da mener jeg at den bør kvalifiseres som utilgjengelig for inspeksjon. Hvis det hadde vært opplyst av eier under salgsprosessen at isolasjon mangler/ ikke er ferdigstilt vil jeg godta det, men nå vil jeg fremheve den som en klar mangel.

Avslutningsvis anfører kjøper vedrørende avhendingsloven §§ 3-7/ 3-8/ 3-9, annet punktum:

"Etter min mening er manglene vesentlig og hvis jeg hadde kjennskap på forhånd til disse vil mest sannsynlig kjøpet/ salget ikke blitt gjennomført."

Vedrørende det elektriske anlegget og avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det:

"Siden [det elektriske anlegget] har blitt "totalt oppgradert" er ikke den heller fra byggeåret som Dere antyder men av nyere dato når boligen; har blitt bebodd av tidligere eier (siden 2005) som utførte renoveringen/ oppgraderingen."

Ved brev datert 25.02.2009 opprettholder Protector Forsikring ASA sitt avslag. (Bilag 11)

Selskapet vedgår imidlertid at det er gitt uriktige/ holdt tilbake opplysninger om downlightsene. Selskapet anfører imidlertid, med henvisning til LF-1997-816 at forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen.

Ved brev datert 02.03.2009 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. (Bilag 12)

Ved brev datert 04.03.2009 opplyser Protector Forsikring ASA at de opprettholder sitt standpunkt. (Bilag 13)

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 11.03.2009. (Bilag 14)

Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes:

"Sekretariatet vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Eiendommen vil ha en mangel etter avhendingsloven § 3-7 dersom selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt.

Slik Sekretariatet ser det er det ikke grunnlag for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene i taket.

Selger vil hefte for takstmannens opplysninger, og manglende sådanne. Spørsmålet blir så om takstmannens unnlattelse av å opplyse om dette forhold medfører at eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Takstrappen som er fremlagt i forbindelse med salget er en verdi- og lånetakst. Slike takstrapper er på laveste detaljeringsnivå. Dette medfører at eiendommen ikke blir like nøyaktig gjennomgått. Sekretariatet kan ikke se at det ut fra den foreliggende dokumentasjon er godtgjort at takstmannen måtte være kjent med skaden etter sin gjennomgang av huset.

Sekretariatet tar ikke stilling til om selger og/ eller takstmann kjente eller måtte kjenne til manglende isolasjon i himling. Sekretariatet finner at dette ikke er nødvendig å ta stilling til da forholdet uansett ikke kunne ha virket inn på avtalen. Det er ikke dokumentert at forholdet medfører annet en svekket isolasjonseffekt. Det er derfor ikke tvingende nødvendig å utbedre forholdet. Det dreier seg her om et hus av høy prisklasse. Når utbedringskostnaden er såpass begrenset som den er fremstår det som helt usannsynlig at det har virket inn på avtalen at det ikke er gitt opplysninger om det.

Sekretariatet har kommet til at verken selger eller takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet knyttet til spotter da disse var dekket med isolasjon.

Eiendommen har følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

Sekretariatet finner at det ikke er gitt uriktige opplysninger om isolasjonen i taket.

I Selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til sopp eller råteskader i huset. De opplysninger som etterspørres i selgers egenerklæringsskjema er selger subjektive kunnskap om eiendommen, og ikke en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand jfr Borgarting Lagmannsretts dom LB 2001-955 . Da Sekretariatet finner etter dette at det ikke er gitt uriktige opplysninger om takets tilstand.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I salgsdokumentasjonen fremkommer det at det elektriske anlegget er totalt oppgradert. Hva som ligger i begrepet "totalt oppgradert" er noe uklart, men sekretariatet finner at den naturlige fortolkningen av dette uttrykket vil være at hele det elektriske anlegget er fornyet. Det er derfor, etter sekretariatets vurdering, gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget i huset.

Spørsmålet blir dermed om denne uriktige opplysningen har innvirket på avtalen. Det er avdekket at det elektriske anlegget slik dets tilstand faktisk var medførte brannfare. Imidlertid finner sekretariatet, under noe tvil, at vurderingen av om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen må knyttes til det forholdet at anlegget ikke er totalt fornyet, og ikke til at anlegget medfører en sikkerhetsrisiko. Det forhold at det elektriske anlegget utgjør en sikkerhetsrisiko blir følgelig ikke tatt med i vurderingen. Utbedringskostnadene for forholdet er kr 25.000,- inkl mva. Sekretariatet er i tvil men finner at dette ikke er tilstrekkelig til at det normalt ville virket inn på avtalen ved kjøp av et så dyrt hus.

Sekretariatet har dermed kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vurderer så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Forholdene knyttet til det elektriske anlegget medfører en sikkerhetsrisiko, noe som taler for at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Utbedringskostnadene for fuktskader i tak, elektrisk anlegg, samt isolering av himling utgjør til sammen 77.500,- inkl mva. Dette tilsvarer om lag 1,8 % av kjøpesummen. Dette er lavere enn hva som normalt har blitt regnet som mangler i rettspraksis. I rettspraksis har den nedre grense for hva som kan utgjøre en mangel blitt trukket i området 3-5 % av kjøpesummen.

I verdi- og lånetaksten er det gjort et fradrag i teknisk verdi for alder, uferdige arbeider, og slitasje på kr 600.000,-. Det tilsier at kjøper måtte forvente at det kunne foreligge en del negative forhold ved eiendommen, og at noen av disse forholdene ville være av en slik art at utbedring måtte påregnes.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre var eiendommens hoveddel 26 år gammel på avtaletidspunktet, mens påbygget var 20 år gammelt. Også dette tilsier at kjøper måtte være forberedt på at det kunne foreligge feil og svekkelser ved eiendommen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke har en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

Selv om Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel ved eiendommen ble Protector Forsikring oppfordret om å vurdere å gi prisavslag for det elektriske anlegget på grunn av usikkerheten knyttet til dette. Fra Sekretariatets anbefaling hisettes:

"Sekretariatet har kommet til at klager ikke gis medhold."

"Sekretariatet vil imidlertid påpeke at resultatet er noe usikkert i forhold til det elektriske anlegget, og vil på den bakgrunn anbefale at Protector Forsikring ASA vurderer å tilby et prisavslag for dette forhold."

Ved brev datert 18.03.2009 klages sekretariatets avgjørelse inn for klagenemnda for Eierskifteforsikring. (Bilag 15).

Det anføres at høy pris tilsier at kjøper har krav på bedre vare, med henvisning til RG 1995 s 738 og LA-2005-176497.

Fra brevet hitsettes:

"Ut fra salgsdokumentasjon skal ikke kunne forvente da fukt og råte skader på bygningene som trenger umiddelbar utbedring for å hindre følgeskader. Slike skader karakteriseres ikke som slitasje. Selv om utbedringskostnaden er relativt lav i forhold til salgssummen representerer den en umiddelbar økonomisk belastning kjøper ikke nødvendigvis måtte forvente ved kjøp av eiendom i denne prisklassen."

Det anføres om fradraget i teknisk verdi:

"Det blir kun spekulasjoner å hevde at dette gjenspeiler behovet for vedlikehold/oppgradering av de påklagede punkter."

Videre anføres det om taket:

"Selv om bygningen er ca 26 år så er forventet levetid til et tak tekket med betongstein ca 40-50 år. Kjøper skal ikke forvente da en fuktskade i dette omfanget, ei heller etter 26 år."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anføres det:

"I takstrappporten er det ikke opplyst at loftet ikke har vært inspisert og at taket kun har vært inspisert fra bakkenivå. Noe som er naturlig å tolke at taker har vært inspisert av takstmannen.

Videre anføres det:

"For øvrig vil jeg påpeke at i denne saken er irrelevant hvorvidt selger/ takstmann visste om fuktskaden, som brukes som argument fra Protector/ KKFES side. Faktum er at dette er mangler som må utbedres for at huset skal få den beskrevne standarden, dermed foreligger det mangel. I henhold til lovverket, må selger gi riktige opplysninger om eiendommen. Det hjelper ikke at selgeren gir opplysninger i god tro, dersom det senere viser seg å være gale. Jeg ønsker også påpeke, ved anvedelse av avhl § 3-7, at fuktskaden kunne ha oppstått når selgeren bebodde huset. Det kan ha skjedd uten at selger har vært klar over det selv om selgeren har bebodd eiendommen i 3 år og det har vært utført arbeid på loftet i dette periode.

Om utbedringskostnadenes størrelse uttales det:

"Hva gjelder manglene ved det elektriske anlegget vil jeg påpeke at kostnaden på 25.000,- anslått av takstmannen dekker kun utbedrelse av downlights som er den delen av anlegget som medfører sikkerhetsrisiko ved bruk.

Om avhendingsloven § 3-9, annet punktum uttales det videre:

"Ut fra selgerens opplysninger skulle hele anlegget vært totaloppgradert av fagfolk, noe den ikke er. Dette gir meg feil forventninger totalt sett. Ut fra salgsdokumentasjon forventer jeg da at hele anlegget er av nyere dato (mindre enn 3 år gammelt) og ikke fra opprinnelig byggeår. Hvis anlegget skulle settes i den beskrevne standarden (totaloppgradert) vil kostnader for å utføre det mangedobbles. Et utsagn om at elektrisk anlegg på en 26 år gammel eiendom er totalt oppgradert må således sies å ha gitt et inntrykk av at eiendommen har en bedre standard enn den egentlig hadde, og det positive inntrykket må sies å være så betydelig at det er å anse som kjøpsmotiverende."

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det hefter en mangel ved eiendommen etter bestemmelsene §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.