

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 104

16.10.08

Saken omhandler: Feil ved elektrisk anlegg.
Reklamasjon § 4-19, mangelsvurdering §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Småbruk oppført i 1969 ble i november 2005 solgt "som den er" for kr 1 820 000,-. Overtakelsen fant sted 09.12.2005. I februar 2008 reklamerte kjøper til selskapet over amatørmessige arbeider på det elektriske anlegget i boligens kjeller. I kjøpers reklamasjon ble det opplyst at forholdet ble oppdaget i 2006. Det ble fremlagt elektrikerregning på kr. 7 142,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at kjøper hadde reklamert for sent. Det reklamerte forhold representerte uansett ingen mangel etter avhendingsloven. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at forholdet ble oppdaget høsten 2007. Sekretariatet avsto kjøpers klage under den henvisning av at det hadde blitt reklamert for sent, samtidig som at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og anførte at kjøper hadde misligholdt sin opplysningsplikt da han i egenerklæringsskjemaet krysset av "nei" for kjennskap til ufagmessig utført arbeid på det elektriske anlegget. Vedlagt klagen fulgte skaderapport fra RE-EL AS som konkluderte med at elopplegg til varmtvannsbereder i kjeller hadde ulovlige tilkoplinger som kunne være direkte livsfarlig. Klager ettersendte e-post til KFE hvor det ble bemerket at kjøper ved en feil hadde skrevet i reklamasjonen at det reklamerte forhold ble oppdaget i 2006, i stedet for 2007.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 7 142,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel ved eiendommen, er nemnda i det vesentlige enig med sekretariatet, både når det gjelder begrunnelse og resultat. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i sin helhet til denne.

Nemnda behøver derfor ikke ta stilling til reklamasjonsspørsmålet.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-319

Enebolig ble i november 2005 solgt "som den er" for kr 1.820.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med prospekt, selgers egenerklæring og boligsalgsrapport (**bilag 2**). I prospektet ble kjøper blant annet opplyst:

*"Standard
Meget velgoldt enebolig som fremstår med alminnelig god standard..."*

I egenerklæringsskjemaet (**bilag 2**) opplyste selger:

Spm: Når kjøpte du boligen? Svar: 1969.

Spm: Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: fra 1969.

Spm. 8: Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei.

Spm. 11: Kjenner du til om det er utført arbeider på ... elektrisk anlegg av ufaglærte personer? Svar: Nei.

I boligsalgsrapport datert 03.10.2005 (**bilag 2**) fikk kjøper blant annet opplyst:

"Konklusjon/Sammendrag:

... På bakgrunn av de observasjoner som er gjort kan det ikke sies at boligen har noen graverende feil. Det meste må betegnes som vanlig elde, bruks og vær slitasje...

Elektriske anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el-fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Vurderinger:

Anlegg fra byggeår noe nytt i ettertid. Sikringsskap er plassert i kjeller nedgang, måler er plassert i låve. Hovedsikringer på 50 amp. Skrusikringer. Sist kontrollert og godkjent i ca. 1999, i følge eier.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskiftning av undersentraler (sikringsskap) er mellom 20 og 40 år."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 09.12.2005 (**bilag 1**). Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA i brev mottatt 03.02.2008 (**bilag 3**). Det ble reklamert over amatørmessige arbeider på det elektriske anlegget i boligens kjeller, samt defekt lysarmatur i uthus. Defekt lysarmatur er ikke påklaget til KKFE og KFE. Av reklamasjonen hitsettes:

"Det elektriske til varmtvannstank i kjeller var lagt opp av amatører. Vi begynte og få strøm da vi skulle dusje og tok på kraner i hele huset. Hadde elektriker til og se på det og det var feil lagt, mener da at vi ikke skal betale den regningen. Det burde vi fått beskjed om..."

I reklamasjonen opplyste kjøper om at forholdet ble oppdaget i 2006.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte regning fra elektriker som hadde utbedret forholdet. Regningen var på kr. 7 142,- inkl. mva (**bilag 4**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.02.2008 (**bilag 5**). Det ble anført at kjøper hadde reklamert for sent. Av avslaget hitsettes:

"Når det gjeld feil ved det elektriske til varmvannstanken er dette eit forhold som i følge reklamasjonsskjemaet blei oppdaga i 2006. Det er altså over 1 år sidan forholdet blei oppdaga. I følge rettspraksis er dette ikkje "innan rimeleg tid" slik avhendingslova § 4-19 (1) føreset. Illustrerande er Borgarting lagmannsrett sin dom av 27.mai 2002 der retten fann at reklamasjonsretten var falt bort ettersom denne var framsett 5 månadar etter at forholdet blei oppdaga. Det same vart resultatet i Agder lagmannsrett sin dom av 19.desember 1997 der det òg var reklamert 5 månadar etter at forholdet blei oppdaga.

Etter gjeldande rett har de ut frå dette dessverre tapt retten til å reklamere på dette forholdet."

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 28.02.2008 (**bilag 6**). Her opplyste kjøper at forholdet ble oppdaget i månedsskiftet oktober/november 2007. I brevet ble det anført:

"Vi godtar ikke avslaget på varmtvannstank. Jeg oppdaget forholdet i slutten av okt. – begynnelsen av nov. 2007. Da hadde min samboer fått strøm når han dusjet, tok på vannkraner, fryseboks i kjeller. Trodde først han var veldig elektrisk, men så begynte jeg også, da ringte vi Re Elektriske, de sjekket da forholdet og sa at her var det farlig og dusje, måtte ikke gjøre det før det hadde ordnet nedi kjeller. De fortalte da at det elektriske anlegget nedi kjeller var amatørmessig lagt opp og ulovlig ... Dette har ikke noe med alder på hus..."

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 06.03.2008 (**bilag 7**). Det ble anført at selv om det hadde blitt reklamert i tide så ville ikke forholdet utgjøre en mangel ved eiendommen. Av avslaget hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Av dykkar klage av 28.02.08 går det fram at problemet med støyt og straum først blei oppdaga i november 2007, sjølv om problemet tidvis hadde vist seg tidlegare. Dersom dette tidspunktet vert lagt til grunn, er det reklamert i tide.

Som vi viser til i vårt brev av 22.02.08 skal det mykje til for at seljar skal kunne haldast ansvarleg etter avhendingslova i dei tilfelle der bustaden er seld med atterhaldet "som den er".

Av mottatt dokumentasjon på utbedringskostnadar, er det vår oppfatning at forholdet ikkje utgjer ein mangel etter avhendingslova.

Kostnadar på denne storleiken kan verken seiast å ha verka inn på avtalen, jf. avhendingslova §§ 37 eller 3-8, eller utgjere eit vesentleg avvik frå forventa stand, jf. avhendingslova § 3-9 andre punktum."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKEFE i udatert brev (**bilag 8**). I klagen anførte kjøper:

"Vi begynte å få strøm høsten 2007 og da viste det seg at det som var lagt opp av det elektriske i kjeller var amatørmessig gjort. Hadde Re Elektriske v/ Jan-Arild til å se på det, og det som var gjort i kjeller var ulovlig ... Derfor mener vi at vi kan få dekket regninga på 7100 kr mellom eierskifteforsikringen."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo kjøpers klage i brev av 15.05.2008 (**bilag 9**). Prinsipielt anførte sekretariatet at kjøper hadde reklamert for sent:

"Etter avhendingsloven § 4-19(1) må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen. I kjøpers reklamasjon mottatt hos Protector Forsikring ASA 03.02.2008 fremkommer det at forholdet ble oppdaget i 2006. Dette blir senere endret til oktober/ november 2007 uten at det gis en tilfredsstillende forklaring på denne endringen. Ut fra kjøpers beskrivelser av forholdet fremstår det som et forhold som har vært slik i hele kjøpers eiertid. Slik Sekretariatet forstår det er dette ikke et forhold som har utviklet seg over tid. Det er følgelig ingen rimelig grunn til at kjøper skulle oppdaget det først nesten to år etter overtagelse. Slik Sekretariatet ser det burde forholdet vært oppdaget på et langt tidligere tidspunkt enn oktober/ november 2007. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at det er reklamert for sent."

Sekretariatet vurderte videre mangelsspørsmålet, og kom fram til at det reklamerte forhold ikke utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Her ble det anført:

"Det er slik Sekretariatet ser det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det er holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger. Dersom det forutsettes at selger kjente til at man fikk støt av forskjellige deler av eiendommen men ga uriktige eller holdt tilbake opplysninger om dette blir

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

spørsmålet om dette har virket inn på avtalen. Slik Sekretariatet ser det er utgiftene til utbedring av forholdet såpass små at man ikke kan gå ut fra at forholdet har virket inn på avtalen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.

Eiendommen vil videre kunne ha en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede stand og den tilstand eiendommen faktisk har, herunder omfanget og betydningen av den feil som er avdekket. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand skal det mye til før det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

I dette tilfellet er det avdekket feil ved det elektriske anlegget. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Imidlertid har forholdet blitt utbedret for en lav kostnad. Sekretariatet finner derfor at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 10.07.2008 (**bilag 10**). Av klagen hitsettes:

"Sender en ny klage, mener at forrige eier har gitt feilaktig informasjon. På egenerklærings skjema har han skrevet på punkt. 11 nei, men det er ikke fagfolk som har utført det elektriske nedi kjeller. det er kun denne eier som har bodd der, for det var de som bygde huset. Så det har de vist om. Mener derfor at vi har rett til å få tilbake de utgiftene vi har hatt på å utbedre skaden. Sender med brev fra RE-EL AS."

Vedlagt kjøpers klage fulgte skaderapport fra RE-EL AS datert 04.07.2008 (**bilag 11**). Rapporten konkluderte med at det forelå feil ved elopplegg til varmtvannsbereder. Av rapporten hitsettes:

"...viste seg ved isolasjonsmåling (megging) av anlegget at det også var jordfeil på kurs til komfyr/varmtvann. Ved nærmere ettersynd viste det seg da at varmtvannsbereder var blitt skiftet fra "gammel" bereder (som reguleres av trinn bryter) til ny bereder. Med stikkontakt tilkopling var det gjort følgende ulovlige tilkoplinger:

- 1. Den faste tilkoplingen var erstattet med stikkontakt. Dette er ikke lovlig da maks sikring for en stikkontakt av denne type er 16A. Sikring for komfyr/varmtvann var på 20A. Kabelen frem til stikkontakten var for øvrig 1,5mm², altså for liten i forhold til foran koplet sikring.*
- 2. Ledningen fra koplingsboks i bod kjeller var provisorisk tilkoplet og "hang og slang" i tillegg til at jordledning lå inntil spenningsførende klemmer. Dette førte igjen til jordfeil som er **direkte livsfarlig**.*

Feilen ble utbedret ved at vi satt opp en boks med 10A/30mA automatsikring med integrert jordfeilbryter foran stikkontakten til varmtvannsberederen."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ettersendte e-post til KKFE datert 29.08.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt om reklamasjonen hadde blitt fremsatt rettidig, opplyste kjøper:

"... Jeg fikk ved en feil skrevet 2006 i stedet for 2007. Beklager dette. Min mann fikk hjerteinfarkt på det tidspunkt så jeg var litt stressa..."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19. Videre blir spørsmålet om det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.