

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 390

11.02.13

Saken omhandler: Feil ved boligens elektriske anlegg. Avhendingsloven § 3-7

Liten enebolig ble 15.6.2011 solgt "som den er" for kr. 1 800 000,-. 25.7.2012 reklamerte kjøper mot selskapet. Det ble reklamert over feil og mangler ved det elektriske anlegget, som påpekt ved befæringsrapport av Bravida. Kjøper hevdet det elektriske anlegget ikke var fagmessig utført. Selskapet hevdet at det var opplyst at det elektriske anlegget i boligens 1.etg var gammelt, og trengte oppgradering. Selskapet hevdet selger ikke hadde kjennskap til forholdet, og uansett at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. KKFE kunne ikke se at det var sannsynliggjort i sakens dokumenter at det elektriske anlegget i første etasje var av nyere dato slik kjøper hevdet, og i forlengelse av dette at arbeidet var utført i selgers eiertid. Det ble vist til alminnelige bevisbyrderegler. Sekretariatet bemerket på siden av konklusjonen at det var i tvil om innvirkningsvilkåret i alle tilfeller kunne anses å være oppfylt i dette tilfellet. Samlet kom KKFE til at det ikke forelå mangel etter avhendingsloven § 3-7. Kjøper påklaget sekretariatets vurdering til KFE, med de alt vesentligste samme anførsler som for KKFE, med tillegg av en uttalelse fra befarende elektriker.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 33 150,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker innledningsvis at den, slik saken stod for Klagekontoret for eierskifteforsikring, i det vesentlige og resultat er enig i klagekontorets vurdering av 26.6.2012 (Bilag 16 til redegjørelsen).

I klagen til nemnda (Bilag 17) har det imidlertid fremkommet noen nye opplysninger. Det vises her til at selskapet Bravida, i e-post til klagers representant 14.9.2012 (inntatt i Bilag 17), opplyser at de antar at det elektriske anlegget i første etasje var ca. 3-5 år gammelt på det tidspunktet da de besiktiget eiendommen.

Selger hevder på sin side at det aldri er gjort noen arbeider på det elektriske anlegget i de 10 ½ årene han bebodde eiendommen.

For nemnda er det noe uklart hvordan Bravida visuelt kan se at et montert el-anlegg muligens er fem år gammelt og hva som skiller dette fra et 10 ½ år gammelt anlegg. Uansett er de motstridene opplysningene klart av betydning når det skal vurderes om selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente eller måtte kjenne til, og som medfører at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Slik saken står, er det ikke mulig for nemnda å ta stilling til ovennevnte spørsmål uten å få en nærmere forklaring fra selger og Bravida. Klagen må derfor avvises fra

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

realitetsbehandling. Det vises her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5, bokstav C og D.

Konklusjon:
Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1091

Enebolig ble 17.6.2011 solgt "som den er" for kr. 1 800 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"
(...)

En trivelig og rustikk liten hvitmalt enebolig med flott beliggenhet...

(...)

Byggeår 1884

(...)

Liten, hvitmalt enebolig, oppført i trekonstruksjoner over steinmur. Påbygget i etapper. Boligarealet er fordelt over 2 plan. Eiendommen er påbygget etter det opprinnelige byggeåret. Eiendommen omfatter også et mindre uthus i enkel forfatning.

Standard/utstyr: Gulv er belagt med lutede/oljede furugulv, vinyl og keramiske fliser. Vegger er belagt med tapet, malt panel og keramiske fliser. Tak har malte flater og panel. Boligen er den del oppusset og modernisert de senere år, men har noen vedlikeholdsbehov. En del vinduer er skiftet. I tillegg har eier noen nye vinduer stående for kjøpers egen montering.

Oppvarming: Elektriske varmekabler i baderomsgulv. El. panelovner i enkelte rom. Vedfyring i peisovn i stue.

Eiers forbruk av strøm siste 12 mnd er 16599 kWh. Eier er oppfordret til å oppgi energiklasse, men har ikke gjort det. Antatt energiklasse er Rød G...».

Takstmann Svein Nesøen utarbeidet boligsalgsrapport 26.5.2011 (**Bilag 3**). Fra denne hitsettes:

«
(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon: ...Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan og et lite uthus. Uthuset har liten teknisk verdi. Gavelvegg sør er foret ut, isolert og kledd ca. 2006 i følge eier. Nye terrassedører og to vinduer ca. 2006, nye vinduer til resten av huset bortsett fra et lite vindu i gangen følger med. Litt råte i eldre kledning. Taktekke er nytt ca. 2005.

Elektrisk 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 dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Vurdering: El.skapet står i gang 1.etg. 40 amp hovedsikring. 7 kurser. Automatsikringer med jordfeilbryter. Dette er nytt for ca. 2 år siden. Det elektriske i 2.etg. er nytt for ca. 2 år siden i følge eier. El. anlegget er ikke sjekket av undertegnede.

Teknisk verdiberegning: Beregnede byggekostnader, Hovedbygg A, kr 1 900 000,-. Verdireduksjon, kr 760 000,- (40 %) ...»

Selger har svart på egenerklæringsskjema datert 3.6.2011 (**Bilag 4**). Fra skjemaet hitsettes:

«
(...)

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfy, ventilasjon? NEI.

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som for eksempel rørleggere, membranlegger, elektriker eller lignenden? NEI».

Overtakelsesrapporten ble signert 8.7.2011 (**Bilag 5**) uten anmerkninger.

I e-post datert 25.7.2011 (**Bilag 6**) reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet. Det ble reklamert over en rekke feil ved boligen, herunder feil ved pipe, lysarmatur, brannvernustyr, dørhåndtak, låser, gardinstenger, dårlig vask av bolig, skader i vegger, fjernet takstein og feil ved bordkledning. Disse skadeforholdene ble imidlertid frafalt før behandling i KFE. På bakgrunn av dette velger Sekretariatet ikke å innta nærmere redegjørelse av e-posten.

Ved e-post datert 27.7.2011 (**Bilag 7**) ba selskapet om ytterligere dokumentasjon av de ovennevnte forhold. På samme grunnlag som det ovennevnte avsnitt foretar Sekretariatet ingen nærmere redegjørelse av denne e-posten.

Ved e-post datert 31.8.2011 (**Bilag 8**) reklamerte kjøper til selskapet over avdekkede feil ved boligens elektriske anlegg. Fra e-posten hitsettes:

«
(...)

Kjøper har avdekket nye mangler ved overnevnte eiendom. Det kan tyde på at en del elektriske installasjoner/el. anlegget er oppført ufagmessig og av ufaglærte.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått.

På vegne av Einar Braathen reklamerer HELP Forsikring AS vedrørende dette».

Det ble utarbeidet en rapport fra Bravida Norge AS v/ elektriker Arild Bergsland datert 12.9.2012 (Bilag 9). Fra rapporten hitsettes:

«
(...)

(Gjengitt fra omfattende tabell, Sekretariatet anm.)

Sted	Avviksbeskrivelse	Utbedrings-beskrivelse	Planlagt utbedring	Prisoverslag
Sikrings-skap	Kursfortegnelse mangler	Det er montert nye automatsikringer m/jordfeilbryter. Gammel kursfortegnelse stemmer ikke med nytt opplegg	Oppdatering av merking	2 450,-
Vindfang	Kabel var ikke betryggende festet v. gulvlist		Feste kabel	530,-
Entre	Kabel var ikke betryggende festet		Feste kabel	530,-
Stue 1.etg	Installasjon var provisorisk/ikke fagmessig utført og må fjernes eller legges opp forskriftsmessig. Det er brukt lampettledning som fast opplegg mellom stikkontakter	Det må legges ny kabel mellom stikk i stue. Det anbefales montering av flere stikkontakter, slik at skjøteledning unngås. Anbefaler egen kurs i stue mht. bruk av panelovner.	Ny installasjon i stue	9 300,-
Stue 1.etg	Stikkontakt med jordingskontakt uten jordforbindelse var montert der jording ikke var påkrevd.		Montering av nytt stikk	1 050,-
Soverom 1.etg	Installasjonen var provisorisk/ikke fagmessig utført, og må fjernes eller legges opp forskriftsmessig	Det må legges ny kabel. Det er brukt bevegelig ledning som fast opplegg fra stikkontakten i stue. Anbefaler egen kurs for soverom/entre mht. bruk av panelovner.	Ny installasjon i soverom	5 100,-
Kjøkken	Deler av installasjonen var provisorisk/ikke fagmessig utført, og må fjernes eller legges opp forskriftsmessig	Det må legges nye kabler. Det er brukt bevegelig ledning som fast opplegg. Lampettledninger tilkoblet fast montert bryter.	Montering av ny installasjon på kjøkken.	7 560,-

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

	KFE		
	Klagenemnda For Eierskifteforsikring		
	<i>Jordledninger brukt som faseledning i kob.boks</i>		

(...)

«.

Ved e-post datert 4.1.2012 (**Bilag 10**) oversendte kjøper rapporten fra Bravida og fremsatte spesifisert reklamasjon. Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

(Sekretariatet bemerker innledningsvis at en del av dette brevet omhandler forhold som senere frafalles, slik at for eksempel kravet på prisavslag her blir misvisende).

I rapporten fra Bravida fremkommer det at boligens el. anlegg har en rekke forskriftsmessige feil. De fleste el. installasjoner er ikke fagmessig utført, og manglene må utbedres snarlig.

Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr. 38 150.

Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar etter avhl § 3-7.

Misligholdt opplysningsplikt:

Kjøper fikk ingen opplysninger om overnevnte mangler ved kjøpet av boligen. Manglene ble avdekket kort tid etter overtakelse, og kjøper har god grunn til å tro at selger hadde kjennskap til dette.

I boligsalgsrapporten er det gitt opplysninger om at automatsikringene er cirka 2 år gamle, samt at det elektriske i 2. etasje er nytt for cirka 2 år siden. I selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av på "nei" ved spørsmål 9 om hun kjenner til om det blant annet er mangler ved el-anlegget og andre installasjoner. Det er videre krysset av på "nei" ved spørsmål 11 om selger kjenner til om ufaglærte personer har utført arbeid som krever faglige kvalifikasjoner som for eksempel elektriker. Som rapporten fra Bravida viser, er det høy sannsynlighet for at det er uført ufaglært el. arbeid i boligen.

(...)

Det er klart at de overnevnte mangler har virket inn på kjøpsavtalen, og at kjøper ville handlet annerledes dersom korrekte opplysninger hadde vært gitt.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl § 3-7.

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.

Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering...»

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved e-post datert 11.1.2012 (**Bilag 11**). Fra avslaget hitsettes:

«
(...)

Vedrørende selgers opplysningsplikt

Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.

(...)

I forhold til el. anlegget er det opplyst ved salget at det er nytt i 2.etg. Det er ikke gjort arbeider i 1. etg. Anlegget i 1. etg. er gammelt og trenger oppgradering. Selv om anlegget ikke er nytt har selger aldri opplevd problemer og ikke hvert klar over de mangler som nå er oppdaget. U t fra rapporten til Bravida er det kun funne feil på el anlegget i 1. etg. Den delen av anlegget som er omtalt som nytt er det ikke registrert feil på. Det er påregnelig for en kjøper å oppdaget feil på et gammelt el. anlegg.

(...)

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere at selger har gitt mangelfulle opplysninger i denne saken og det foreligger således ingen rettslig mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 jf. 3-9, 1. pkt».

Kjøper innhentet tilleggsuttalelse fra elektriker Arild Bergsland v/Bravida Norge AS datert 17.1.2012 (**Bilag 12**). Fra uttalelsen hitsettes:

«
(...)

Min vurdering av elanlegget er at noe av installasjonen tydelig er utført av ufaglærte. Dette gjelder spesielt i kjøkken, stue og soverom 1.etg. Her er det brukt blant annet type kabel (~~lampaledning~~/bevegelig ledning) som ikke er godkjent brukt til fast installasjon.

Det er også måten anlegget er utført på (montering/koblinger) som gir grunnlag for å si at dette er utført av ufaglærte».

Kjøper opprettholdt sitt krav mot selskapet i e-post datert 27.1.2012 (**Bilag 13**), hvor tilleggsuttalelsen fra Bergsland v/Bravida ble lagt ved. Fra e-posten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«
(...)

Bergsland mener at installasjonene tydelig er utført av ufaglærte. Dette gjelder spesielt kjøkken, stue og soverom i 1. etasje. En del av det elektriske anlegget i 1. etasje er av eldre dato, men dette gjelder ikke installasjonen som det reklameres over. Ifølge Bergsland er installasjonene av nyere dato. Dette kan han se ved at utstyret er av nyere dato, samt ingen slitasje, nedstøving og lignende rundt/på installasjonene.

Ifølge kjøper har selger bodd i boligen i over 10 år, og det ufaglærte arbeidet har blitt utført i selgers eiertid.

Selger har ikke gitt opplysninger om at ufaglærte personer har utført arbeid som krever faglige kvalifikasjoner. Det er krysset av på "nei" i selgers egenerklæringsskjema (spørsmål 11)...

Det anføres at selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få ved kjøpet av boligen. Det er klart at de mangelfulle opplysningene har virket inn på avtalen. Det er tale om alvorlige feil og det er behov for en snarlig utbedring.

(...)

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadenes størrelse inklusive utgiftene til taksering, totalt kr 36 006».

Selskapet opprettholdt sitt avslag ved e-post datert 14.3.2012 (**Bilag 14**). Fra e-posten hitsettes:

«
(...)

Selger står på sin forklaring på at det ikke er gjort arbeider i 1. etg i selger eiertid. Uansett er selskapet av den oppfatning at forholdet ikke har innvirket på kjøpet. Kostnadene for retting av feilene på elanlegget er på kr. 26.520. Dette er uten fradrag for alder.

Med fradrag for alder og oppgraderinger kan vi ikke se at dette er et forhold som kjøper hadde lagt vekt på ved kjøp av boligen».

Kjøper klaget selskapets avvisning inn til KFFE ved brev datert 8.6.2012 (**Bilag 15**). Fra brevet hitsettes:

«
(...)

Elektriker Arild Bergsland som foretok befaringen mener at installasjonene tydelig er utført av personer uten faglig kompetanse. Det gjelder særlig el. installasjoner på kjøkken, stue og soverom i 1. etasje. Deler av det elektriske anlegget i 1. etasje er av eldre dato,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

men det gjelder ikke installasjonene det reklameres over. I følge Bergsland er utstyret av nyere dato.

Det er ingen slitasje, nedstøving eller lignede som tyder på at det er eldre installasjoner (se for øvrig e-post av 17.01.12 fra Bergsland).

På bakgrunn av det ovennevnte ble det rettet et krav om prisavslag mot Protector Forsikring, jf. avhl. § 3-7, jfr. § 4-12.

(...)

Kjøperne mener at det er gitt mangelfulle opplysninger ettersom det ikke foreligger rimelig grunn for selger til å være uvitende om manglene. Kjøper avdekket manglene relativt raskt etter overtakelsen, noe som tilsier at selger må ha kjent til avvikene i sin eiertid. I følge kjøper har selger bodd i boligen i 10 år. Ufagmessighetene som er avdekket gjelder installasjoner av nyere dato og som sannsynligvis er utført av personer uten fagkyndig kompetanse, i følge elektriker Bergsland. Dette tilsier at arbeidet må ha blitt utført i selgers eiertid. Det er verken opplyst om feil ved el. anlegget eller utført ufaglært arbeid ved salget av eiendommen.

Kjøper er av den oppfatning at de mangelfulle opplysningene har virket inn på kjøpet. Det er tale om til dels alvorlige el. feil som bør utbedres snarlig. Utbedringskostnadene er beregnet til totalt kr 33 150, inkl. mva. Denne side mener kjøper flest ville handlet annerledes dersom de hadde fått korrekte opplysninger ved kjøpet av eiendommen».

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 26.6.2012 (**bilag 16**). 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.

Spørsmålet for sekretariatet i nærværende sak er hvorvidt feil ved boligens elektriske anlegg kan sies å utgjøre mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake 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.

Help Forsikring AS anfører at de elektriske installasjoner i boligens 1.etasje som det reklameres over er av nyere dato, og at selger av den grunn måtte kjenne til feilene. Help Forsikring viser i den sammenheng til uttalelse fra elektriker Bergsland datert 17.01.2012. Sekretariatet ser imidlertid ikke at det fremgår av Bergslands uttalelse at deler av boligens el-anlegg i 1.etasje er av nyere dato. Det er følgelig ikke tilstrekkelig dokumentert at de elektriske installasjoner som det er avdekket feil på i boligens 1.etasje, er utført i selgers eiertid.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Så lenge det ikke er dokumentert gjennom sakens dokumenter at arbeidene er utført i selgers eiertid, kan ikke sekretariatet ta stilling til om feilene er skadeforhold som selger måtte kjenne til etter avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler.

For det tilfellet det kan dokumenteres at feil ved elektriske installasjoner er forhold som selger måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, vil sekretariatet bemerke at skadeforholdene er en opplysning som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få, jf. vilkår nr. 2 i avhendingsloven § 3-7. Sekretariatet er imidlertid mer i tvil om hvorvidt vilkår nr. 3 i § 3-7 er oppfylt, dvs. innvirkningskriteriet. Det vises i den sammenheng til at kjøper uansett ved salget ble opplyst om at deler av boligens elektriske anlegg i 1. etasje var av eldre dato. Det kan derfor ikke være upåregnelig for kjøper med kostnader knyttet til oppgradering av denne delen av anlegget.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at feil ved boligens elektriske anlegg ikke kan sies å utgjøre mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen».

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 13.11.2012 (bilag 17). Fra klagen hitsettes:

«
(...)

I KKFes avgjørelse av 26.06.12 legges det vekt på at kjøpersiden ikke har dokumentert at de elektriske installasjonene i boligens 1. etasje er av nyere dato. Det er tidligere kun gitt muntlig opplysninger om dette av elektriker Bergsland. Denne side har igjen vært i kontakt med Bergsland som skriftlig bekrefter at de elektriske installasjonene er av nyere dato. Bergsland anslår installasjonene for å være tre til fem år gamle (se vedlegg).

(Sekretariatet bemerker at uttalelsen fra Bergsland er inntatt i det samme bilag 17, og uttaler følgende: «Ja, jeg husker denne boligen. Etter min oppfatning var det en del graverende ting ifbm. elanlegget der. Jeg vil si at opplegget i 1. etg som dere henviser til var av nyere dato. Ikke nytt når jeg var der, men kanskje 3-5 år gammelt».)

Selger har bodd i boligen i omkring 10 år. Basert på uttalelsen til Bergsland har installasjonene blitt fornyet i selgers eiertid. Bergsland har tidligere uttalt at det elektriske arbeidet synes å være utført av personer uten faglig kompetanse. Det er ikke gitt opplysninger om feil ved det elektriske anlegget eller at ufaglærte personer har utført arbeid i boligen. Denne side mener det ikke foreligger rimelig grunn for selger til å være uvitende om mangelen. Det anføres at det er gitt mangelfulle opplysninger ved salget av eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Denne side mener at folk flest ikke ville inngått avtalen på samme vilkår dersom det ble gitt korrekte opplysninger om avvikene. Den anføres at innvirkningskriteriet er oppfylt».

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet bemerket i e-post datert 20.11.2012 (**Bilag 18**) at de ikke hadde ytterligere kommentarer til saken, og viste til den foreliggende korrespondanse

KFE bes om å ta stilling til om det foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7.