

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 196

25.05.10

Saken omhandler: Boligens elektriske anlegg.

Eldre enebolig fra 1850, ble oktober 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 670 000,-. Overtakelsen fant sted 03.11.2009. I januar 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over feil ved det elektriske anlegget. Det ble utarbeidet kontrollrapport etter tilsyn, som konkluderte med at anlegget hadde en rekke ufagmessige installasjoner. Kjøper anførte at opplysningene i salgsdokumentene om at anlegget hadde blitt oppgradert var uriktige. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger kun hadde eid boligen i 4 måneder, og at det ikke forelå opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 eller 3-8. Videre var boligen gammel, og kostnader til elanlegget måtte anses som påregnelig vedlikehold på boligen. Kjøper påklaget selskapets avslag, og anførte det i salgsdokumentene ble opplyst om at elanlegget hadde blitt oppgradert i 1997. Etter nok et avslag ble saken klaget inn til KFFE, hvorav sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at anlegget ikke hadde blitt oppgradert i 1997. Det var følgelig ikke snakk om uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Selger hadde videre bebodd eiendommen i kort tid, og det var heller ikke snakk om opplysningssvikt etter § 3-7. Utbedringskostnadenes størrelse gjorde videre ikke at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt var oppfylt. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og anfører at det er sannsynliggjort at selger måtte ha hatt problemer med elanlegget i sin eiertid, og at det er gitt uriktige opplysninger om at anlegget hadde blitt oppgradert i 1997. Det blir blant annet vist til at selger ikke hadde fremlagt dokumentasjon på at anlegget ble oppgradert av fagfolk i 1997. Vedlagt kjøpers klage fulgte ny uttalelse fra elektroinstallatør, som bekreftet at arbeidene ved det elektriske anlegget bar preg av å være gjort av ufaglærte personer

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 23 868,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7

I henhold til bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er her i det vesentlige og resultat enig med sekretariatets vurdering av 24.03.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

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.

Når opplysningene i salgsdokumentasjonen leses i sammenheng, må disse etter nemnda sitt syn forstås dit hen at det elektriske anlegget ble skiftet ut i sin helhet i 1997 og at arbeidet ble utført av fagfolk. Dersom arbeidet faktisk ikke ble utført av fagfolk, vil det foreligge en uriktig opplysning som etter nemnda sitt syn må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om det mest sannsynlige er at arbeidene ikke ble utført av fagfolk. At det er gjort feil i forbindelse med utførelsen er etter nemndas oppfatning i seg selv ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at arbeidet ikke ble utført av fagkyndige. Det er ikke ukjent at kvalifiserte fagfolk begår feil ved utførelsen av arbeider på og med bygninger. Ved vurderingen av hva som er mest sannsynlig, er det også lagt vekt på at montasjeordren som ble funnet i sikringsskapet illustrerer at fagfolk var inne i bildet i forbindelse med de arbeidene som ble utført i 1997.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda det ikke sannsynliggjort at det var gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8. Kvaliteten på det arbeid som er utført må vurderes i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Avhendingsloven § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Som nevnt ovenfor, mener nemnda at kjøper i utgangspunktet hadde grunn til å forvente et nokså moderne elektrisk anlegg, oppgradert av fagfolk. Ut fra den dokumentasjonen som er fremlagt, synes den kvalitative standen på det elektriske anlegget å være dårligere enn hva kjøper kunne regne med. Slik saken er opplyst for nemnda av klager,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utgjør utbedringskostnadene ca kr 23 868, ca 1,4 % av kjøpesummen. Dette er ut fra nyere rettspraksis, se Rt. 2010 s. 103, markert under det nivået som kan tenkes medføre at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Dette må sammenholdes med at de påberopte feilene, ut fra sakens dokumenter, ikke fremstår å være av en slik art at de har stort skadepotensial.

Det er dermed nemndas oppfatning at selv om eiendommen nok var i dårligere stand enn klager kunne forvente, er det ikke tale om et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Det foreligger da ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-647

Enebolig ble oktober 2009 solgt "som den er" for kr. 1 670 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Standard:

... *Oppgradert elektrisk anlegg m/automatsikringer...*

... Byggeår:

Ca 1850, betydelig modernisert."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger hadde bodd i boligen/eid boligen i kun 4 måneder. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm.9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfy? Svar: Ja. Skiftet ut alt elektrisk.

Spm. 9.1. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Nei. Hjelmås Elektriske, Siemens."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 04.01.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*”... **Konklusjon***

Eldre enebolig som er oppgradert i senere år. Boligen er bygget etter datidens standard og byggemåte og må ikke forveksles med nyere boliger med annen standard og krav...

*... **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

Elanlegget er ikke vurdert. Dette bør vurderes av person med spesiell kompetanse.

Forskriftene gir klare krav til eier/bruker om forsvarlig vedlikehold og ettersyn av den elektriske installasjonen for å sikre at den til enhver tid tidsfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det er derfor viktig med kontroll av fagperson før boligsalg.

Elanlegget opplyses å være oppgradert i 1997.”

Kjøper overtok boligen 03.11.2009 (**bilag 1**).

I brev av 01.01.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over boligens elektriske anlegg. Etter en kontroll av el-anlegget hadde et blitt avdekket en rekke feil ved installasjonene. Av reklamasjonen hitsettes:

”... I etterkant av overtakelsen ble vi klar over at vi måtte ha elektroinstallatør til å utføre... i og med vi ved forespørsel til det lokale el-tilsyn hadde fått opplyst at boligen ikke var blitt kontrollert før, ønsket vi å få en full gjennomgang derfra.

Rapport av 23.11.2009 viser en lang rekke mangler. Muntlig ble en del forhold omtalt som ”hjemmestrikket”. Dette tyder på at opplysningene i egenerklærings skjema pkt. 9 ikke er korrekte. I beste fall er de misvisende og egnet til å misforstå.”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte kontrollrapport etter tilsyn fra Haugaland Kraft datert 23.11.2009 (**bilag 6**). Rapporten hadde bilder hvor feilene ble beskrevet under. Av rapporten hitsettes:

”Kontrollrapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll...

... KV / OV. Kapsling ufullstendig.

Kursoversikt ufullstendig.

Stikkontakt stue har knust deksel.

Koblingsboks og kabel i gang 1. etg innkledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Soverom syd 2.etg ikke fagmessig installasjon.

KULO til lysbryter og ellers tvilsom installasjon.

Kabel ikke fagmessig montert.

PL ledning brukt som fast installasjon på sover om nord 2.etg.

Lite fagmessig kabelforlegning soverom syd 2.etg.

Lite fagmessig kable installasjon i stue syd 1.etg.

Lite fagmessig kabelforlegning midstue 1.etg.

Lite fagmessig installasjon stue nord 1.etg (TC clips-industri).

Kabel ikke fagmessig forlagt på kjøkken.

Kabel til stikk ved tak kjøkken muligens innkledd.

Kabelinstallasjon bak komfyr er ikke fagmessig utført. Må etterses og utbedres.

Kabel under overskap kjøkken er ikke fagmessig forlagt. ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte også faktura fra Frøyland Elektro AS datert 15.12.2009 (**bilag 7**). Her fremgikk det at kjøper hadde betalt kr. 23 868,- inkl. mva for å utbedre feilene ved el-anlegget.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 06.01.2010 (**bilag 8**). Når det gjaldt manglende/uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, bemerket selskapet:

”Selger ... opplyser at han ikke har kjent til de anførte manglene. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at selger kjente til manglene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene. Da selger har bebodd boligen i meget kort tid, har han formidlet den informasjon om boligen fra forrige eier.

Mangler ved elanlegg er forhold som fra tid til annen inntreffer i eldre boliger. I dette tilfellet er boligen opprinnelig fra 1850. På den bakgrunn må det legges til grunn at hele eller deler av elanlegget er av eldre kvalitet. Du kunne dermed ikke forvente å få et elektrisitetsanlegg av nyere kvalitet. Det følger av salgsdokumentene at elanlegget ikke var inngående vurdert og at det muligens ikke var i forskriftsmessig stand på grunn av alder. Takstmann Leif Arne Sørvåg oppfordrer på side 13 i sin boligsalgsrapport at: Det er derfor viktig med kontroll av fagpersoner før boligsalg. Således har du som kjøper fått en indikasjon på tilstanden til elanlegget. Det var også godt synlig at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og ikke fagmessig montert.

Videre er elanlegg en bygningsdel som er gjenstand for en dynamisk og konstant utvikling. Dette medfører at kostnader i forbindelse med det elektriske anlegget er å anse som vedlikehold på boligen ... Tatt i betraktning den kjensgjerning at flertallet av eiendommer har et elanlegg som ikke tilfredsstillende det som til enhver tid fremgår av gjeldende forskrifter, noe som skyldes den dynamiske og konstante utviklingen på dette fagområdet, er det påregnelig at elanlegg må vedlikeholdes. ”.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket selskapet videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"I følge de opplysninger vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 23 868,- kroner inkludert merverdiavgift. Dette utgjør ca 1,4 % av kjøpesummen på 1 670 000,-. 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 dere kunne forvente på avtaletidspunktet."

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 12.02.2010 (**bilag 9**). Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av brevet hitsettes:

"Det kan vel neppe være tvil om at det objektivt sett er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger i dette tilfellet. Det er i boligsalgsrapport opplyst om en oppgradering av det elektriske anlegget i 1997, og det er i selgers eget egenerklæringsskjema opplyst at "alt elektrisk" er skiftet ut, med konkret henvisning til "Hjelmås elektrisk, Siemens". Vi skjønner ikke helt hvordan Protector finner dekning for formuleringen om at det må "legges til grunn at hele eller deler av elanlegget er av eldre kvalitet".

Vi er fullt klar over at vi har kjøpt et gammelt hus, og det er selvsagt mange forhold her som bærer preg av dette. Når det gjelder det elektriske anlegget er det imidlertid gitt opplysninger som gjør det naturlig for oss å forutsette at det er i orden ut fra dagens krav. Tidsspennet 1997-2009 kan neppe anses som særlig langt hva gjelder utviklingen på dette området.

Vi forstår det derfor slik at det er avgjørende i den aktuelle saken er hvorvidt selger måtte kjenne til at opplysningene er uriktige eller ufullstendige. Til dette sies at det ikke foreligger dokumentasjon på selgers kunnskap.

Derimot antydes det et par steder at vi som kjøpere har fått "indikasjon", og at manglene var "godt synlige". Til dette er å si at i så fall må de vel også ha vært godt synlige for selger? Selger har tross alt i tillegg bebodd eiendommen over en viss periode, hvilket vel må ha gitt ham et visst innblikk i hvilken stand elanlegget har vært i. Vi minner om at det som skjedde selve flyttehelga vår var at strømmen forsvant i 2. etasje, hvilken var den klare foranledning til at vi kontaktet el-tilsynet. Hvor sannsynlig fremstår det for Protector at dette skjer oss så snart vi kommer i hus, dersom selger overhodet ikke har opplevd det samme eller noe lignende i den perioden han har hatt og brukt huset?...

... Kravet vårt opprettholdes derfor, men vi er inneforstått med at det kan være på sin plass med en reduksjon i kravet pga. alminnelig vedlikehold, beregnet ut fra en oppgradering i 1997 som angitt i salgsdokumentene."

Etter nok et avslag fra selskapet, klaget kjøper saken til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 22.02.2010 (**bilag 10**). Her ble det anført:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Etter min oppfatning har [selger] gitt direkte uriktige opplysninger om en såkalt oppgradering av elektrisk anlegg i 1997.

Hvorvidt ha kjente til, eller måtte kjenne til dette, kan vanskelig bevises av oss. Vi mener imidlertid det bidrar i sterk grad til å sannsynliggjøre hans kjennskap til at vi mistet strømmen i 2.etasje allerede den helga vi flyttet inn i huset. Hvor sannsynlig er det at det samme, eller noe lignende, overhodet ikke har skjedd i [selgers] eiertid? Uhyre usannsynlig, skulle jeg tro."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 24.03.2010 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at feil ved elanlegget verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

"Kjøper anfører at selger må ha hatt kjennskap til feil ved det elektriske anlegget, og at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet finner det imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har misligholdt sin opplysningsplikt hva gjelder det elektriske anlegget. Det er ikke holdepunkter for å anta at selger selv har hatt kjennskap til anleggets beskaffenhet, eller at det har vært problemer med anlegget i løpet av selgers eiertid. Det vises til selgers egenerklæring hvor det fremgår at selger kun har eid leiligheten i 4 måneder.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Videre er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter avhendingsloven § 3-8. Kjøper viser til at det er gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten og i selgers egenerklæring når det er opplyst om at det elektriske anlegget er oppgradert i 1997. Sekretariatet finner det imidlertid ikke dokumentert at disse opplysningene er uriktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det ikke er foretatt arbeider på det elektriske anlegget i 1997. Det er følgelig ikke holdepunkter for å anta at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene.

Sekretariatet kommer etter dette til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8.

Sekretariatet vurderer etter dette ikke spørsmålet om hvorvidt det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt, da dette ikke er anført fra kjøpers side. Det kan imidlertid kort bemerkes at skadenes beskjedne omfang i dette tilfellet gjør at vesentlighetskriteriet ikke kan sies å være oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter denne bestemmelsen."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 16.04.2010 (**bilag 12**). Av klagen hitsettes:

"Avhendingsloven § 3-7 ...

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

... Hva gjelder selve omstendighetene gjentar vi igjen at det oppstod problemer med det elektriske anlegget allerede den helga vi flyttet inn i huset (medio november 2009). Problemene besto først i at lyset i lampen i trappegangen "flakket", før strømmen så forsvant i størstedelen av 2.etasje...

... I egenerklæringskjemaets pkt. 9 blir selger spurt om det er /har vært mangler / utført arbeider /kontroll ved anlegget ... han svarer: "skiftet ut alt elektrisk".

På oppfølgingsspørsmål 9.1 ... svarer han "Hjelmås elektriske, Siemens". Etter vår oppfatning innebærer selgers svar på pkt. 9 og 9.1 både at det blir gitt ufullstendige opplysninger (avhendingsloven § 3-7) og uriktige opplysninger (§ 3-8).

Hva gjelder de ufullstendige opplysningene viser vi til at selger med dette avkrefter at han er kjent med mangler på anlegget. I den forbindelse har vi innhentet uttalelse fra El-tilsynet v/Håkon Eidesen. På spørsmål fra oss bekrefter han at det etter hans oppfatning er sannsynlig at det har vært problemer med anlegget også før vi kom inn i huset. Vi viser til vedlegg 1...

... Avhendingsloven § 3-8...

... Når KFFE i sin vurdering sier at det ikke er "holdepunkter for å anta at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene" må det enten dreie seg om en dårlig spøk, eller så har en ikke fått med seg hva som er gitt av opplysninger fra selgers side.

Vi viser igjen til pkt. 9 og 9.1 i egenerklæringskjema der det positivt er opplyst om en fullstendig utskiftning av anlegget, samt at ingenting av dette er utført av ufaglærte. Når dette leses i sammenheng med boligsalgsrapporten kan det vel ikke tolkes på annen måte at det skjedde en fullstendig oppgradering av det elektriske anlegget i 1997, og at dette ble utført av fagfolk. Disse er til og med navngitt i egenerklæringskjemaet.

På særskilt oppfordring fra oss har selger v/Protector Forsikring ASA ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på at noen av de navngitte firmaene har utført arbeider på anlegget ... se vedlegg 2: e-post av 07.04.2010.

Her i huset ligger det (i sikringsskapet) en "kladd til kontrollkjema" som Siemens brukte i 1997 (vedlegg 3). Bravida, som har overtatt virksomheten til Siemens elektroinstallasjon, opplyser at det ikke foreligger noen dokumentasjon på ev. arbeider som er utført i 1997. Se vedlegg 4. Vår oppfatning er at dersom slike arbeider hadde blitt utført, måtte det være mer relevant å legge en slik bekreftelse i sikringsskapet enn en intetsigende og ikke utfylt "kladd".

Endelig viser vi også på dette punktet til uttalelse av 06.04.2010 fra El-tilsynet (vedlegg 1), der det konkluderes med at (faglærte) installatører ikke gjør en så elendig jobb som avdekket i vårt tilfelle. Etter vår oppfatning hviler bevisbyrden på [selger] på at det er gitt korrekte opplysninger om at det er utført arbeider som påstått i salgsdokumentene, samt at ikke noe (!) av dette er utført av ufaglærte...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers klage fulgte e-post korrespondanse mellom kjøper og elektroinstallatør Håkon Eidesen som utarbeidet tidligere kontrollrapport fra Haugaland Kraft (**bilag 13**). I e-post av 11.04.2010 fra kjøper ble følgende spørsmål stilt til elektroinstallatør:

"1) Det er sagt i salgsdokumentene at det er foretatt "full oppgradering" av det elektriske anlegget, ca. 1997, og visstnok av Siemens. Pga. at dette er mer enn 10 år siden finnes det ingen dokumentasjon hos Siemens.

Ut i fra hva du så her i [eiendommen], fremstår det som sannsynlig at det foregikk noen slik oppgradering i 1997 av autorisert installatør?

2) Vi mistet strømmen i 2.etasje den 2.dagen vi var her i huset, dvs. selve flyttehelga. Selger hevder å ikke ha hatt lignende problemer i sin eiertid (ca. 4 mnd).

Hvor sannsynlig fremstår det for deg at de problemene vi fikk oppsto denne dagen – eller sagt på en annen måte, ville denne type problemer "normalt" ha vist seg også tidligere?"

I e-post av 11.04.2010 (**bilag 13**) besvarte Håkon Eidesen på kjøpers spørsmål. Her hitsettes:

"Svar på ditt punkt 1)

Ved oppgraderinger for mer enn 10 år siden, var det svært sjelden vi fikk noen varsel eller melding, så det kan vi ikke sjekke. Likevel er det helt usannsynlig at Siemens har gjort en så elendig jobb. Installatører gjør ikke slikt, rett og slett. Dette beskrives i min rapport. I punktene 4-8 er det beskrevet det jeg observerte.

Svar på ditt punkt 2)

At dere mistet strømmen i 2.etasje den 2.dagen dere var i huset kan fort skje ved overbelastning eller feil på anlegget. Selger ønsker selvfølgelig å ikke inkriminere seg selv, og han var også kjent med anleggets svakheter.

Jeg vil tro at slike problemer normalt ville skje tidligere. Anlegget var i svært dårlig forfatning og bar sterkt preg av at "hobbyelektriker" har utført mye av installasjonsarbeidet.

Vil minne om at en rapport fra DLE (Det lokale Eltilsynet) faktisk er et juridisk dokument som må tvistes inn for DSB (Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap). Hva selger synes og hevder er lite interessant i denne sammenheng."

Vedlagt kjøpers klage fulgte også e-post korrespondanse mellom kjøper og selskapet av 06.04.2010 (**bilag 14**). Her ba kjøper selskapet om å fremlegge dokumentasjon på at det ble foretatt oppgraderinger av elanlegget i 1997. Henvendelsen ble ikke besvart av selskapet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers klage fulgte til slutt "kladd til kontrollskjema" som Siemens brukte i 1997, og bekreftelse fra Bravida av 06.04.2010 som opplyste at firmaet ikke hadde tilgang på data som var eldre enn 10 år (**bilag 15**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved det elektriske anlegget utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.