

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 207

28.06.10

### Saken omhandler:

Feil ved boligens elektriske anlegg. Kjøper har også tidligere reklamert over terrasse, stuegulv og baderomsgulv, men dette er frafalt overfor KKFE.

Enebolig oppført i 1998, ble i mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 750 000,-. Overtakelsen fant sted 29.05.2009. I september 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Det ble også reklamert over terrasse, stuegulv og baderomsgulv, men disse forhold er frafalt overfor KKFE. Det ble foretatt el-tilsyn i boligen som avdekket 35 avvik fra forskriftskravene. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samtidig som at kjøper hadde blitt gitt risikopplysninger om det elektriske anlegget forut for avtaleinngåelsen. Kjøper klaget saken inn til KKFE og anførte at selger, som selv hadde bygd boligen, måtte ha hatt kjennskap til el-anleggets tilstand. Sekretariatet kom under tvil frem til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at eiendommen avvek fra det forventbare, men at det avdekkede avviket fra forventbar stand ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har påklagets sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 51.625,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 04.05.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Hva gjelder avhendingsloven § 3-7, bemerker nemnda:

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.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I nærværende sak er det for nemnda ikke sannsynliggjort at selger har gjort arbeid på det elektriske anlegget selv. Selv om selger ikke selv har gjort arbeid på det elektriske anlegget, kan det tenkes å foreligge mangel dersom selger selv har oppført bygget eller vært byggherre og blitt kjent med mangelfullt arbeid på det elektriske anlegget. Mangel vil også kunne foreligge dersom selger etter å ha tatt eiendommen i bruk har blitt kjent med feil, noe som særlig teknisk kunnskap hos selger kan sette ham bedre i stand til enn selgere flest. I den foreliggende saken har kjøper i klagen til KFE både anført at selger selv har bygd huset, at han var byggherre for oppføringen og at han var ingeniør, hvilket skulle sette ham i bedre stand til å forstå feil som var blitt gjort. Disse opplysningene fremgår imidlertid ikke av noen av de øvrige saksdokumentene. Nemnda kan da ikke legge opplysningene til grunn for sin avgjørelse.

Nemnda finner etter dette ikke at det er sannsynliggjort at feil ved det elektriske anlegget er forhold som selger kjente eller måtte kjenne til forut for avtaleinngåelsen. Nemnda er derfor enig med sekretariatet i at feil ved elektrisk anlegg ikke utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-684

Enebolig ble i mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

**"Byggeår:** 1988...

**... Diverse:** ... *Det elektriske anlegget er originalt fra byggetiden med minimum 16 A skrusikringer. Generelt anbefales det at anlegget blir kontrollert av autorisert fagmann...* "

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1988, og hadde bodd i boligen i 20 år. Videre opplyste selger blant annet:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"Spm. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner...? Svar: Nei."*

Det ble også utformet boligsalgsrapport datert 13.03.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

### **"Konklusjon tilstand**

*... 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...*

### **... Elektrisk anlegg**

*Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten...*

*... Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer og 11 stk kurser. Levetider: Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år. Normal levetid for jordkabel er 30 til 50 år...*

*... det er varmekabler i stue i første etasje, toalett, entrè og på bad i andre etasje..."*

Kjøper overtok boligen 29.05.2010 (**bilag 1**).

I brev av 12.09.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Det ble også reklamert over dører og karmen i andre etasje, listverk og råde i terrasse. Disse forhold er frafalt overfor KKFE og hitsettes derfor ikke. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Vi har oppdaget så mye feil og mangler som selger har unnlatt å si fra om. Det er jo ting som de har visst om, da det er de som har bygd huset. På egenerklæringen ble det krysset for at det ikke er utført arbeid på noe måte, enn at det er fagfolk som har utført arbeidet..."*

*... Da vi begynte å oppdage løse ledninger ... "rare bryter" osv, vikk vi også her fagpersonalet til å gå over hele huset. Følget at vi bodde i ei "brannbombe". Hvis noe skulle skje i fremtida her hvem står da ansvarlig!!"*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte tilsynsrapport fra Infratek Elsikkerhet AS datert 24.08.2009 (**bilag 6**). Det ble under tilsynet avdekket 35 avvik fra forskriftskrav. Det ble gitt frist for utbedring til 22.11.2009.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte også tilsynsrapport fra Elektrikertjenesten Sarpsborg AS datert 16.09.2009 (**bilag 7**). Befaringen og tilsynsrapporten ble utført på bakgrunn av rapporten til Infratek, og i rapporten ble det bemerket:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

### **"Generelt:**

Store deler av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget er **ikke** utført av fagfolk. Og bør ettersees/kontrolleres av elektriker. Det er etter min mening deler av installasjonen som er til fare for mennesker og som må utbedres raskt.

### **Prisoverslag utbedring av rapport:**

... **Sum inkl. mva.** **kr. 51.625,-**."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 29.09.2009 (**bilag 8**). Vedrørende boligens elektriske anlegg ble det bemerket:

"Mangler ved elanlegg er forhold som fra tid til annen inntreffer i eldre boliger. I dette tilfellet er boligen fra 1989. 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. Således har du som kjøper fått en indikasjon på tilstanden til elanlegget.

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. Det understrekes at forhold, feil og mangler ved eiendommen som har med vedlikehold å gjøre... ikke er dekket under eierskifteforsikringen fordi dette ikke er å regne som mangler etter avhendingsloven...

... Etter vår vurdering kan det tyde på at boligen kan være i behov for vedlikehold basert på byggeår og forhold ellers.

Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og du ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må du anses å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425.

Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene...".

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 11.02.2010 (**bilag 9**). I brevet anførte kjøper:

"Henviser til tilsynsrapport av...Elektrikertjenesten.  
Dette er feil som selger MÅ ha kjent til, da de har bodd der siden huset ble oppført i 1989. Ole Petter Skarstad opplyser om at el-anlegget er en fare for mennesker.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Selger opplyste aldri om at anlegget var oppført av ufaglærte. Verken i egenerklæringen eller muntlig. Dette kommer inn under § 3-7 og § 3-8. Dette er selvfølgelig ting som virker sterkt inn på avtalen. Vi kan ikke skjønne annet enn at selger har plikt til å opplyse om slike ting som er livsfarlige for kjøper. Dette vil vi kalle GROV uaktsomhet... ”.*

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 16.02.2010 (**bilag 10**). Det ble anført at kjøper hadde blitt oppfordret i salgsdokumentasjonen å få el-anlegget vurdert av en fagmann. Videre var utbedringskostnadene for lavet til at de kunne utgjøre en mangel ved eiendommen.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 15.03.2010 (**bilag 11**). Kjøper viste til tidligere korrespondanse med selskapet. Videre ble det opplyst:

*”I følge Infratek (som hadde kontroll på anlegget), så hadde dette anlegget aldri vært kontrollert. Noe de begrunnet med at det ikke hadde tid til å kontrollere alle husstander. Noe vi finner uforståelig, da de har hatt mange år på seg etter at huset ble bygd.”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.05.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at feil ved det elektriske anlegget ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket sekretariatet:

*”Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger i saken. Det skal bemerkes at det i selgers egenerklæringsskjema er krysset av for ”NEI” på spørsmål om kjøper er kjent med blant annet feil ved det elektriske anlegget. Det skal da bemerkes at den informasjon som gis i selgers egenerklæringsskjema kun er et uttrykk for selgers subjektive kjennskap til eiendommen, og kan ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens faktiske tilstand. Det er ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til feil ved det elektriske anlegget, og følgelig er det ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

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

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil det foreligger en mangel dersom selgeren har holdt tilbake opplysninger om forhold selgeren kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er holdt tilbake opplysninger.*

*Det er ikke dokumentert at selger faktisk kjente til feil ved det elektriske anlegget. Spørsmålet blir så om selger måtte kjenne til feilene ved det elektriske anlegget. Med at selger ”måtte kjenne til” forstås det at selger ikke har hatt noen rimelig grunn til å være uvitende om feilene.*

*Selgerne har bebodd huset siden det ble satt opp. Det kan derfor legges til grunn at selgerne må ha hatt relativt god kjennskap til huset og de arbeider som er gjort i huset.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Imidlertid er det opplyst at kjøperne at Infratek AS har opplyst at det elektriske anlegget i huset aldri har blitt kontrollert. Dersom anlegget hadde blitt kontrollert må det legges til grunn at selgerne hadde fått kunnskap om feilene. Når det ikke er foretatt kontroll av anlegget kan man ikke uten videre legge dette til grunn.*

*Tilstanden på det elektriske anlegget kan muligens tas til inntekt for at det arbeidet som er gjort er gjort av ufaglærte. Imidlertid finner sekretariatet at det også er mulig at arbeidene kan være dårlig håndverk av faglærte.*

*Sekretariatet har etter dette, under noe tvil, kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selgerne kjente eller måtte kjenne til at det var feil ved det elektriske anlegget/ anlegget var montert av ufaglærte.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7."*

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

*"Et viktig moment ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand vil være forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen.*

*Utbedringskostnadene utgjør i dette tilfellet om lag 1,8 % av kjøpesummen. Det er langt under det som normalt kreves i henhold til rettspraksis for at noe skal kunne utgjøre en mangel ved en eiendommen (normalt minimum 3-6%, dog helst i det øvre sjikt av dette). Det taler mot at det foreligger en mangel.*

*Imidlertid medfører forskriftsfeil ved elektrisk anlegg en sikkerhetsrisiko. Det taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand.*

*Det må legges til grunn at det elektriske anlegget er like gammelt som boligen i seg selv. Selv om det ikke nødvendigvis er noen sammenheng mellom det elektriske anleggets alder og de feil som er avdekket, må kjøper normalt ha lavere forventninger til et 20 år gammelt elektrisk anlegg enn til et anlegg som er helt nytt.*

*Det er videre i salgsdokumentasjonen opplyst at takstmannen ikke har vurdert anlegget.*

*Sekretariatet har kommet til at eiendommen avviker fra det forventbare, men at det avdekkede avviket fra forventbar stand ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 29.05.2010 (**bilag 13**). Kjøper var uenig i sekretariatets avgjørelse, og anførte følgende:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"Det fremgår av Deres brev, at selger ikke kunne kjenne til om der var noen feil ved det Elektriske anlegget.*

*Selvfølgelig kunne han det.*

*Det er jo han som har bygd huset, og om han ikke skjønnte at det flere steder, eks er brukt to brytere for å aktivisere ett lyspunkt, samt kontakter uten ledninger som er ført frem til disse.*

*Lampettledninger med bryter med uttak på stikkontakt som ikke er lovlig. Bare for å nevne. Resten må Dere jo ha sett i vedlegget vi sendte med i forrige brev.*

*Om han som byggherre ikke har skjønnt dette, hvordan har han da klart å bli ingeniør??*

*Vi sier igjen at vi aldri har bedt om et nytt el.anlegg, og vi er fullstendig klar over at tiden har forandret seg. Men disse feil som vi påpeker var heller ikke lovlig den gang. Vi vil kun at el-anlegget skal rettes til det som den gang huset ble bygget i 1988 var lovlig...*

*... Syns for øvrig det blir noe tynt at sekretariatet mener arbeidene kan være Dårlig håndverk av ufaglærte."*

\*\*\*

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