

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 472

29.9.2014

Saken omhandler:

Feil ved leilighetens elektriske installasjoner på bad, sikringsskap, kjøkken og soverom.
Avhendingsloven § 3-7.

Andelsleilighet oppført i 1950, ble i november 2013 solgt "som den er" for kr. 1 860 000,-. Overtakelsen fant sted 08.11.2014. I mars 2014 utførte Infratek Elsikkerhet AS en kontroll over leilighetens elektriske anlegg. Det fremgikk av tilsynsrapporten at det hadde blitt avdekket forskriftsfeil på leilighetens elektriske anlegg på bad, sikringsskap, soverom og kjøkken. Flesteparten av feilene ble lokalisert på leilighetens kjøkken. Det ble bemerket at anlegget var mangelfullt vedlikeholdt. Deler av installasjonen var ikke fagmessig utført, og installasjonene måtte utbedres innen juni 2014. I april 2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over feil ved leilighetens el-anlegg. Det ble vist til utarbeidet tilsynsrapport, og det ble bemerket at de fleste av feilene var lokalisert på kjøkkenet i leiligheten. Kjøkkenet hadde blitt opplyst å være fra 2010. Det ble anført at det ved salget ikke ble opplyst om egeninnsats/ufaglært arbeid på elektrisk anlegg, og de avdekket forhold utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble fremlagt pristilbud for utbedring, og krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr. 26 637,-. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at selger verken hadde utført oppgraderinger/utskiftninger på elektriske installasjoner på soverom eller i sikringsskap. Selger kjente derfor ikke til disse forholdene. Når det gjaldt påpekte feil på kjøkkenet, var det på det rene at kjøkkenet hadde blitt pusset opp i selgers eiertid. Arbeidet hadde blitt utført av fagfolk på dugnad. Uavhengig av om selger måtte kjenne til at arbeidene på kjøkkenet var ufagmessig utført, kunne selskapet vanskelig se at opplysningene ville ha virket inn på avtalen, jf. § 3-7, 1.ledd, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fastholdte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-7. Kjøper bemerket at utbedringskostnadene beløp seg til kr. 26 637,-, og av dette beløpet knyttet kr. 18 900,- seg til utbedring av mangler på kjøkkenet. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved elektriske installasjoner på bad, sikringsskap og soverom, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt elektriske installasjoner på leilighetens kjøkken, bemerket sekretariatet at dokumentasjonen tydet på at arbeidene på kjøkkenet hadde blitt utført av ufaglærte personer. All den tid kjøkkenet hadde blitt pusset opp i regi av selger på dugnad, la sekretariatet til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til ufagmessig utført arbeid på elektrisk anlegg på kjøkkenet. En opplysning om ufagmessig utført elektriske arbeider på kjøkkenet var videre en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få ved salget, jf. § 3-7, 1.pkt. Sekretariatet kom imidlertid frem til at innvirkningskriteriet i § 3-7 ikke var oppfylt. Sekretariatet la avgjørende vekt på at utbedringskostnadene var såpass lave (0,1 % av boligens kjøpesum), at en kjøper i alminnelighet ikke kunne sies å ha villet justert sitt bud i forkant av avtaleinngåelsen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dersom skadeforholdet hadde blitt gjort kjent. Kjøper er uenig med sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 26 637,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det elektriske anlegget på bad og i sikringsskap utgjør en mangel ved eiendommen, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 18.6.2014. Vurderingen følger som bilag 12 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda er etter dette om feilen ved det elektriske anlegget på kjøkkenet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger har holdt tilbake en negativ opplysning om omstendigheter ved eiendommen og opplysningen er av en slik karakter at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om forholdet. I tillegg er det et vilkår at den tilbakeholdte opplysningen må anses for å ha virket inn på partenes avtale.

Nemnda er enig i at omstendigheten ved det elektriske anlegget på kjøkkenet i denne saken, er noe selger måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om fra selger.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt feilen er av en slik art og omfang at kjøper flest ville lagt vekt på det ved avtaleinngåelsen. Med bakgrunn i rapporten fra Ekeberg Elektro AS, bilag 8 til redegjørelsen, legger nemnda til grunn at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 14 656, inkl. mva. Det er da gjort fradrag for kostnadene relatert til montering av «komfyrvakt». De relevante kostnadene utgjør etter dette om lag 0,8 % av kjøpesummen.

Ut fra nemndas tidligere praksis om innvirkningskriteriet, er så vel de relative utbedringskostnadene (relativt til kjøpesummen) og de absolutte utbedringskostnadene så vidt beskjedne at de ikke kan anses generelt kjøpsmotiverende. Nemnda vises her til tidligere avgjørelser i nemnda, blant annet KFE-316, KFE-319, KFE-351, KFE-368 og KFE 455.

Feilen ved det elektriske på kjøkkenet utgjør etter dette ingen mangel i henhold til partenes avtale.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKEFE sak nr. 11874-002-1365

Andelsleilighet ble i november 2013 solgt "som den er" for kr. 1 860 000,- jf. kjøpekontrakten (bilag 1).

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

"... 2-roms – Lys og innbydende leilighet. Kjøkken fra 2010 – bad fra 2001...

... Byggeår: 1950...

... Inneholder:

... Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2001 med røropplegg, sluk, gulvfliser og gulvmembran.

Automatsikringer i sikringsskap...

... Standard:

Lys og innbydende 2-roms leilighet. Leiligheten er pusset opp i senere år med kjøkken fra 2010 og alle malte flater fra 2013...

... Kjøkken:

Kjøkken med mulighet for spiseplass ved vindu. IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med slette høyglansfolierte fronter, 2 stk. frostede glassfronter, laminat benkeplate med plexiglassplater over, enkel oppvaskkum, varmtvannsbereder i benkeskap og integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl-/fryseskap...

... Oppvarming:

Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad/wc og panelovner..."

I selgers egenerklæringsskjema (bilag 3) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2010 og hadde bodd i boligen i 3 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Svar: Ja. Kommentarer: Bad rehab. i 2001 i regi av brl..

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når. Svar: (ikke svart på spørsmålet).

Pkt. 2.2. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis: Svar: (ikke svart på spørsmålet).

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

... Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll av vann/avløp? Svar: Ja. Kommentarer: Laget opplegg for vaskemaskin i forbindelse med nytt kjøkken i 2010.

Pkt. 10.1. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Kommentarer: Fagfolk på dugnad... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 18.11.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

” ...253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist
Rombehandling/overflatebehandling: Fliser på bad/wc, eller parkettgulv i alle rom. PVC-sluk og hjelpesluk på bad/wc.

Påkostninger:

Elektriske varmekabler på bad/wc.

Vedlikehold ol:

I følge tidligere prospekt er fliser og tettesjikt på bad/wc fra 2001 da baderom ble pusset opp i regi av borettslaget. Noe riper på parkettgulv og innskjøtet parkett med overgangslister etter tidligere garderobeskap på soverom.

254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Rombehandling/overflatebehandling: Fliser på bad/wc, ellers malt strie på overflater.

Vedlikehold ol:

I følge tidligere prospekt er fliser og tettesjikt på bad/wc fra 2001 da baderom ble pusset opp i regi av borettslaget. Det opplyses at alle malte overflater er fra 2013...

... 272 Kjøkkeninnredning

... Vedlikehold ol:

Det opplyses fra eier at kjøkkeninnredning er fra 2010 og er levert av IKEA. Svelling nederst på fronter under oppvaskkum...

... 320 Varme, generelt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad/wc og panelovner.

400 Elkraft, generelt

Automatsikringer i sikringsskap. El-anlegg er oppgradert i regi av borettslaget med nye stigeledninger, jordfeilvarslere og automatsikringer i 1992. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert, da det ikke er takstmannens kompetanseområde... ”.

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 08.01.2014 (**bilag 5**).

Infratek Elsikkerhet AS utførte kontroll av leilighetens elektriske anlegg den 10.03.2014, og utarbeidet en tilsynsrapport datert 13.03.2014 (**bilag 6**). Det fremgikk av tilsynsrapporten at det på befaringen hadde blitt avdekket følgende forskriftsfeil på leilighetens elektriske anlegg: tilførsel på baderomsvifte var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, platetopp på kjøkken var ikke tilkoblet via stikkontakt og støpsel, kabel til platetopp var ikke betryggende festet, stikkontakt for oppvaskmaskin var ikke tilgjengelig, stikkontakt bak sokkellist på kjøkken var ikke betryggende festet, stikkontakt på soverom manglet jordforbindelse, merking av sikringsskap var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, og kabler/vern/brytere i sikringsskap var ikke tilfredsstillende merket til å kunne identifiseres. Det ble også registrert at det var benyttet 20 Ampere kurs til komfyr og 16 Ampere kurs til platetopp. Dette var ikke en tilfredsstillende løsning. Det ble bemerket at anlegget var mangelfullt vedlikeholdt. Deler av installasjonen var ikke fagmessig utført, og installasjonen måtte ettersees grundig. Frist for retting ble i tilsynsrapporten satt til 10.06.2014.

Ved e-post datert 03.04.2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (**bilag 7**). Det ble reklamert over feil ved leilighetens elektriske anlegg. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

” ... Som det fremgår av tidligere korrespondanse er det avdekket en rekke feil på det elektriske anlegget.

Nødvendig utbedring av skadene er priset til kr 26 637.

Det anføres at det foreligger en mangel jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Avhl. § 3-7

... Kjøper fikk ikke opplyst at det heftet feil ved det elektriske anlegget i boligen. Som det fremgår av el-rapporten er de fleste feilene lokalisert på kjøkkenet i leiligheten. I salgsdokumentene er det opplyst at kjøkkenet er fra 2010, det er ikke opplyst om egeninnsats/ufaglært arbeide på det elektriske anlegget og forholdene som er avdekket er følgelig upåregnelige.

Feil på det elektriske anlegget innehar et betydelig skadepotensial og utgjør et forhold som etter sin art er egnet til å virke inn på avtalen, når det i tillegg påløper en betydelig kostnad knyttet til utbedring fremstår det som klart at innvirkningskriteriet er oppfylt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anføres at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr. 26 637, jfr. avhl. § 4-12, 2.ledd...".

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte pristilbud fra Ekeberg Elektro datert 02.04.2014 (**bilag 8**). Pristilbudet omfattet etablering av nye kurser, utarbeidelse av samsvarserklæring, montering av jordfeilbrytere, komfyrvakt, etablering av 6 stk. stikkontakter på kjøkken og merking av sikringsskap. Disse arbeidene ble estimert til å koste kr. 26 637,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 14.05.2014 (**bilag 9**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Vi kan ikke se at det er gitt noen opplysninger som tilsier at selger har utført oppgraderinger/utskiftinger verken av stikkontakt på soverom eller i sikringsskap. Vi er heller ikke kjent med at dette skal være utført i selgers eiertid. Deres klient var opplyst om at det var utført oppgraderinger på kjøkkenet i 2010, men for øvrig var det ikke gitt andre opplysninger enn at sikringsskapet var oppgradert i regi av borettslaget i 1992. Vi kan således ikke se at vår forsikringstaker skulle hatt kjennskap til mangelfull merking i sikringsskap, feilaktige kursangivelser og ujordet stikkontakt på soverom.

Hva gjelder de øvrige påpekte feilene på kjøkkenet, er det på det rene at kjøkkenet ble pusset opp i våre forsikringstakers eiertid. Arbeidet skal ha blitt utført av fagfolk på dugnad, som en vennetjeneste. Vi kan således ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger vedrørende oppgraderingene som ble foretatt på kjøkkenet i 2010.

Uavhengig av om våre forsikringstakere måtte kjenne til at arbeidene på kjøkkenet var utført ufagmessig, kan vi vanskelig se at opplysningene ville ha virket inn på avtalen om de var kjent for kjøper før kjøpet kom i stand, jfr. avhendingsloven § 3-7, 2.ledd.

Pristilbudet som er innhentet fra Ekeberg Elektro omfatter flere arbeider enn det som er påpekt av Infratek i deres tilsynsrapport av 10.mars 2014. Pristilbudet omfatter etablering av nye kurser, utarbeidelse av samsvarserklæring, montering av jordfeilbrytere, komfyrvakt og flere stikkontakter på kjøkkenet enn det som er påpekt som nødvendige utbedringer i Infrateks rapport. For det tilfellet disse arbeidene er nødvendige for å foreta utbedringene, vil utbedringene uansett innebære en standardheving av boligen.

Arbeidene våre forsikringstakere eventuelt skulle ha opplyst om gjelder forsvarlig montering av platetopp, gjøre stikkontakten til oppvaskmaskin tilgjengelig og feste stikkontakt bak sokkellist forsvarlig samt koble platetopp via stikkontakt og støpsel. Ut i fra pristilbudet fra Ekeberg Elektro ser det ut til at dette utgjør kostnader på om lag kr. 4.000,-. Dette er kun et bagatellmessig avvik fra den

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avtale som er inngått og vil neppe ha virket inn på avtalen om de ekstra utgiftene var kjent for kjøper før kjøpet ble gjennomført.

Forholdet utgjør ingen mangel verken etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8... ”.

Kjøper v/Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post datert 02.06.2014 (**bilag 10**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Utbedringskostnadene beløper seg til kr 26 637, av dette knytter kr 18 900 seg til utbedring av mangler på kjøkkenet...

... Det anføres at boligen er mangelfull jf. avhl. § 3-7.

Det er ikke opplyst om egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget og forholdene som er avdekket fremstår følgerig som upåregnelige. Basert på opplysningene gitt av selger, hadde kjøper all grunn til å forvente at det elektriske på kjøkkenet var utført av faglærte. Avvikene som er avdekket vitner imidlertid om bruk av ufaglærte.

Elektriske anlegg er risikokonstruksjoner hvor skadepotensialet er betydelig, kjøper hadde derfor all grunn til å forvente å bli opplyst om forholdet.

Forholdet er både av en art og omfang som er egnet til å virke inn på avtalen...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 26 637... ”.

KKFE mottok fullstendige saksdokumenter fra selskapet i e-post datert 18.06.2014 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 18.06.2014 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved elektriske installasjoner på bad, sikringsskap og soverom, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt elektriske installasjoner på leilighetens kjøkken, bemerket sekretariatet imidlertid at dokumentasjonen tydet på at arbeidene på kjøkkenet hadde blitt utført av ufaglærte personer. All den tid kjøkkenet hadde blitt pusset opp i regi av selger på dugnad, la sekretariatet til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til ufagmessig utført arbeid på elektrisk anlegg på kjøkkenet. En opplysning om ufagmessig utført elektriske arbeider på kjøkken var videre en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få ved salget, jf. § 3-7, 1.pkt. Sekretariatet kom imidlertid frem til at innvirkningskriteriet i § 3-7 ikke var oppfylt. 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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet som sekretariatet skal ta stilling til i denne saken er hvorvidt selger har tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats/ufaglært arbeid på leilighetens elektriske anlegg ved salget, jf. avhendingsloven § 3-7. Det vises i den sammenheng til kjøper klage til KKFE av 02.06.2014.

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.

Det fremgår av tilsynsrapporten til Infratek Elsikkerhet AS at det er avdekket forskriftsfeil på elektriske installasjoner på leilighetens bad, sikringsskap, kjøkken og soverom. Det bemerkes også at deler av installasjonen ikke er fagmessig utført, og må etterses. I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at leilighetens kjøkken ble pusset opp i 2010, med blant annet ny innredning og nye hvitevarer.

For sekretariatet er det ikke tilstrekkelig dokumentert gjennom sakens dokumenter at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved elektriske installasjoner på leilighetens bad, sikringsskap og soverom ved avtaleinngåelsen. Det vises i den sammenheng til at det ikke er dokumentert at det har blitt utført elektrisk arbeid på bad, i sikringsskap eller på soverom i regi av selger i selgers eiertid. Det er videre ikke dokumentert at de elektriske feilene på disse rommene har vært såpass synlig i selgers eiertid, at det kan legges til grunn at selger måtte kjenne til skadeforholdene ved salget, jf. andre del av kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det skal i den anledning bemerkes at avdekking av feil på elektrisk anlegg krever elektrokompetanse. Det er ikke holdepunkter for å anta at selger måtte ha avdekket disse feilene før Infratek Elsikkerhet AS gjennomførte tilsyn på leilighetens el-anlegg.

Feil på elektriske installasjoner på leilighetens bad, sikringsskap og soverom utgjør etter det ovennevnte ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Når det gjelder elektriske installasjoner på leilighetens kjøkken, opplyser selskapet i sitt avslagsbrev av 14.05.2014 at arbeidet på kjøkkenet ble utført av fagfolk på dugnad. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at de avvikene som er avdekket på boligens kjøkken, tyder på at arbeidene på kjøkkenet er utført av ufaglærte personer. All den tid kjøkkenet er pusset opp i regi av selger på dugnad, legger sekretariatet til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til ufagmessig utført arbeid på elektrisk anlegg på kjøkkenet. Slik sekretariatet ser det så har ikke selger noen rimelig grunn til å være uvitende om disse forholdene. Sekretariatet finner det videre dokumentert at opplysningen om ufagmessig utført arbeid på elektrisk anlegg på kjøkkenet ikke ble formidlet til kjøper ved salget, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at ufagmessig utført elektriske arbeider på kjøkkenet er en opplysning en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få ved salget, jf. § 3-7 første punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for sekretariatet blir da hvorvidt det har virket inn på avtalen at kjøper ikke har fått opplysninger om at elektriske installasjoner på kjøkken er utført ufagmessig, jf. innvirkningskriteriet i avhl. § 3 7 annet punktum.

Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at elektriske installasjoner på kjøkken, herunder tilkoblingen til platetopp, stikkontakt for oppvaskmaskin, stikkontakt bak sokkellist på kjøkken samt kurs til komfyr og platetopp ikke var fagmessig utført.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at en slik opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen mellom partene.

Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at utbedring av elektriske installasjoner på kjøkken vil koste kr. 18 906,25,- inkl. mva, jf. pristilbudet til Ekeberg Elektro AS av 02.04.2014. Utbedringskostnadene utgjør om lag 0,1 % av boligens kjøpesum, hvilket etter sekretariatets syn er for lavt til at innvirkningskriteriet kan sies å være oppfylt.

Til tross for at kjøper ikke kunne forvente at elektrisk arbeid på kjøkken hadde blitt utført ved egeninnsats/ufaglært arbeid og var ufagmessig utført, er utbedringskostnadene såpass lave at en kjøper i alminnelighet ikke kan sies å ha villet justert sitt bud i forkant av avtaleinngåelsen dersom skadeforholdet hadde blitt gjort kjent forut for budgivningen på eiendommen.

Sekretariatet kommer derfor til at den tilbakeholdte opplysningen om ufagmessige utførte arbeider på elektrisk anlegg på kjøkken ikke ville hatt betydning for innholdet i avtalen mellom partene. Tilbakeholdt opplysning om feil på elektrisk anlegg utgjør ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.”.

Kjøper v/Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 29.06.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Klagen bes oversendt til Klagenemnden for Eierskifte.

Det fastholdes at boligen er mangelfull jf. avhl. § 3-7...

... Sekretariatet er av den oppfatning at selger kjente/måtte kjenne til at vedkommende som utført arbeidene på det elektriske anlegget på kjøkkenet ikke var faglært. Utbedringskostnadene utgjør kr 18 900,- sekretariatet er av den oppfatning at forholdet ikke er egnet til å virke inn på avtalen og at det følgelig ikke foreligger noen mangel.

Kjøper er ikke enig i sekretariatets vurdering og ber om klagen oversendes Klagenemnden for Eierskifte.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper fastholder at hun ikke ville gitt samme pris for leiligheten hadde hun visst at arbeidet utført på det elektriske anlegget i selgers eiertid var mangelfullt. Elektriske anlegg er risikokonstruksjoner hvor følgene av feil kan være store. Dette er forhold som vektlegges av boligkjøpere. Når i tillegg kostnaden knyttet til nødvendig utbedring er betydelig, fremstår det som klart at forholdet er egnet til å virke inn på avtalen...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 26 637... ”.

Ved e-post til KFE datert 15.08.2014 bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken utover det som tidligere hadde blitt oversendt (**bilag 14**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved leilighetens elektriske anlegg utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.