

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 021

27.09.2007

Saken omhandler: Feil i elektrisk anlegg på bad, § 3-9, jf § 3-7

Enebolig oppført i 1989, ble sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 1.200.000,-. Overtakelsen fant sted 01.11.2005. I forbindelse med en dusj fikk kjøper et kraftig strømstøt som følge av feil ved det elektriske anlegget på bad. Det var feil ved varmekablene på badet i øverste etasje. Det ble anført at selger hadde gitt feil opplysninger i forbindelse med salget, og at en slik feil ble ansett som et vesentlig avvik fra forventet stand. Selskapet avviste klagen med henvisning til at det reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt da de mener at både avhl § 3-7 og 3-9 2.pkt er overtrådt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: min. kr 50 000,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å ta stilling til hvorvidt forholdet representere en mangel ved eiendommen ved at det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommens beskaffenhet, avhendingslovens § 3-7, eller om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn man kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9. Nemnda finner det tilstrekkelig å vurdere feilen i forhold til § 3-9 annet punktum.

Spørsmålet blir om eiendommens faktiske tilstand avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med på avtaletidspunktet, jf lovens § 3-9. Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, inntrykket eiendommen ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen. Også subjektive forhold på kjøper og selgers side kan tillegges en viss vekt.

I den foreliggende sak er utbedringskostnadene, sett i sammenheng med badets opplyste tilstand, objektivt sett beskjedne. Det er imidlertid tale om en relativt alvorlig feil som kan ha alvorlige konsekvenser. Nemnda påpeker videre at selger, ikke lang tid forut for salget, selv hadde opplevd jordfeil på det elektriske anlegget. Feilen ble utbedret på en uvanlig måte ved at en av varmekabelsløyfene ble koplet ut. I salgsdokumentasjonen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

var det kun opplyst at varmekablene på badet ikke hadde full effekt. Nemnda finner ikke at dette er en tilfredsstillende orientering til kjøpere om den faktiske situasjon.

Etter en samlet vurdering er nemnda, under tvil, kommet til at feilen medfører at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Forholdet utgjør derfor en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

I vurderingen av prisavslaget størrelse er det utbedringskostnadenes størrelse som skal legges til grunn, jf avhendingslovens § 4-12 andre punktum. Det er imidlertid sikker rett at det skal gjøres et skjønnsmessig fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører.

En utbedring av varmekablene medfører at badet må totalrenoveres. Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at baderommet ikke tilfredsstilte dagens krav til tetthet. Utbedringen vil derfor medføre en vesentlig standardforbedring av badet. I beregningen av prisavslaget størrelse skal det gjøres fradrag for denne. Nemnda tar ikke stilling til fradragets størrelse.

Konklusjon:

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-127 av 13.08.2007.

Enebolig ble sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 1 200 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave med verdi- og lånetakst (**Bilag 2**). Fra takstens hitsettes:

Punkt. 250 - Vedlikehold:

Baderom har ikke vannrett våtromsutførelse i f.t. dagens krav- fukt/soppdannelse på silikon i overgang gulv/vegg på rom/fast innredning...

Punkt 400 – El-kraft

Originalt, enkelt el-opplegg – ikke nærmere vurdert av takstmannen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det under pkt.33: *Er alle varmekablene i orden? Hvis nei, hvilke? Svar: Baderom oppe, ikke full effektivitet men ok.*

Kjøper overtok eiendommen 01.11.2005 (**bilag 1**) og oppdaget et par uker senere feil i det elektriske anlegget på det ene baderommet. Reklamasjon ble fremmet overfor selskapet 17.12.2005 (**bilag 4**).

I reklamasjonen anførte klager at ... *Kun flaks gjorde at beboerne i Solhaugen 9 ikke fikk alvorlige skader. Kontrollør fra NTE opplyste at det var bra at Moran Weisi ikke stod med føttene i vannet i dusjen. Selv om det var kablene i badet i øverste etasje som var feil, fikk vi informasjon om at vi kunne fått strøm i oss overalt i huset.*

Kjøper innhentet rapport fra Nord Trøndelag Elektrisitetsverk 02.12.2005 (**bilag 5**) som ble oversendt selskapet i følge med reklamasjonen. Fra rapporten hitsettes: *"Feilen ble lokalisert til varmekablene på bad i 1.etasje. Det ble målt 220 volt mellom jord og fase ved isolasjonsutmålingen. Kabler ble frakoplet og må ikke benyttes før feilen er utbedret, eller eventuell ny varmekabel er lagt. Det kan også tyde på at det er feil med hovedjording i boligen i og med at Deres mann fikk strømgjennomgang i badet".*

Selskapet forelå reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv datert 28.12.2005 (**bilag 6**). I tilbakemeldingen informerte selger om at de hadde en jordfeil vår 2005. Det heter videre: *"Denne feilen ble eliminert ved å fjerne den ene sløyfa. Arbeidet ble utført av Jørgen Welde, autorisert elektriker. Han forsikret seg om at alle feil ble fjernet".*

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 16.03.2006 (**bilag 7**). Som grunnlag ble det anført at selskapet ikke fant holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forholdet. Det ble vist til selgers kommentar av 28.12.2005 (**bilag 6**).

Selskapet fant heller ikke at forholdet gjorde eiendommen i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf avhl § 3-9, 2.pkt. Det ble lagt vekt på at boligen, således badet, var 16 år gammelt, og kjøper måtte regne med at det forelå enkelte feil og mangler. Det ble i denne sammenheng vist til opplysningene som fremgikk avverditaksten, jf punkt 250 ovenfor. Kostnadene etter aldersfradrag ville uansett ikke utgjøre et vesentlig beløp sett i forhold til kjøpesummen.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret i brev 28.04.2006 (**bilag 8**). Kjøper fastholdt sitt standpunkt at det reklamerte forhold var en vesentlig og alvorlig feil som selger ikke hadde opplyst om, jf § 3-7. Det ble videre anført at kostnadene ved en utbedring av badet (min. kr 50 000 kr) utgjorde mer en 3 % av kjøpesummen, og måtte ses på som et vesentlig avvik fra forventet stand.

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet 13.10.2006 (**bilag 9**). Kontoret uttrykte usikkerhet med hensyn til om selgeren skulle ha opplyst om jordingsfeilen, jf § 3-7, og ba om selskapet kommentar til dette. Det fremgikk at: *"Jordingsfeil kan være et alvorlig forhold, spesielt på et rom som bad. Slik jeg forstår saken var det heller ikke bare på badet det var risiko for å få støt. Det trekker i retning av*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

at tidligere jordfeil er en opplysning kjøperen kunne regne med å få. På den andre siden gir selgerne inntrykk av at feilen er rettet opp, noe som kan trekke i retning av at det ikke var behov for å gi opplysninger videre til kjøperne”.

Forsikringsklagekontoret ba videre om selskapets kommentar til avhl § 3-9, 2.pkt, ettersom selskapet i sin begrunnelse anfører at opplysning i takstrappport om at badet ikke har vannrettet våtromsutførelse ikke kunne knyttes til lavere forventning til el-anlegget. Etter kontorets mening refererte dette seg til en mulig fuktskade, og ga ikke selger en forventning av at el-anlegget ikke var i henhold til dagens krav.

I tilsvar til Forsikringsklagekontorets anmodning av 14.12.2006 (**bilag 10**) fastholdte selskapet sitt standpunkt at det reklamerte forhold ikke representerte en mangel etter avhl § 3-7. Ettersom selger ble forsikret av elektriker at feil var rettet, var ikke dette noe selger pliktet å opplyse om i forbindelse med salget. Det ble vist til rettspraksis som slår fast at opplysninger gitt i selgers egenerklæringsskjema er uttrykk for selgers subjektive kunnskap om boligen, og derved ingen objektiv konstatering av fakta.

Videre fastholdte selskapet sin anførsel om at det reklamerte forhold ikke var en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det fremgikk videre at: *”Vi er ikke av den oppfatning av at jordingsfeil skyldes slitasje og elde. Men i dette tilfellet knytter utbedringskostnadene seg i hovedsak til utbedring av badet. Det er i verdi- og lånetaksten opplyst at badet ikke har vannrettet utførelse. I takstens vurderinger om elkraft heter det ”originalt enkelt el. Opplegg – ikke nærmere vurdert av takstmann”.* Etter dette konkluderte selskapet med at denne informasjon sett i lys av det høye fradraget for alder, tidsmessighet og verdiberegningen som gjenspeiler behovet for vedlikehold, måtte være med på å redusere kjøpers forventninger om boligens tilstand.

Kjøper fastholdt sitt standpunkt i brev til Forsikringsklagekontoret av 01.02.2007 (**bilag 11**). Her fremgikk det blant annet at: *”Huset skulle aldri ha blitt overdratt til nye eiere med små barn, med slike grove sikkerhetsavvik. Dette kunne i verste fall ha forårsaket dødsfall”.* Videre ble det anført at: *”Hadde vi ant at et av badene ville kostet oss opp i mot 100.000 kr, ville vi revurdert kjøpet av huset. Vår fagmann innen våtrom, som for øvrig tok takst på skaden, mente dette var en alvorlig feil som senket verdien betraktelig”.* Kjøper avkreftet selskapets påstand om standardheving med den begrunnelse at badet måtte utbedres i henhold til myndighetenes krav, dette kunne ikke kjøper lastes for.

I brev fra Forsikringsklagekontoret til kjøper 04.05.2007 (**bilag 12**) ble saken foreslått fremlagt Forsikringsklagenemnda for uttalelse.

KFE bes ta stilling til hvorvidt selger må anses å ha misligholdt sin opplysningsplikt overfor klager slik at forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7. Videre blir spørsmålet om jordfeil ved det elektriske anlegget i varmekabler på bad utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.