

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 079

Saken omhandler: Forskriftsfeil ved elektrisk anlegg, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Andelsleilighet oppført i 1977, ble i september 2007 solgt ”som den er” for kr 1.550.000,-. Overtakelsen fant sted 01.10.2007. 2 måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over forskriftsfeil ved boligens elektriske anlegg. Kjøper hadde kontaktet Agder Energi for befaring av anlegget, og hadde fått påbud om å utbedre forskriftsfeilene innen 3 uker. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at utbedringskostnadenes størrelse og elanleggets alder ikke gjorde at boligen avvek vesentlig fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKE, hvor sekretariatet avsto kjøpers klage. Sekretariatet var imidlertid i tvil om forskriftsfeilene representerte et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper ble av den grunn anmodet om å klage saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 35.000,- inkl. mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 annet punktum.

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt forholdet utgjør en mangel etter §§ 3-7 og/eller 3-8 er nemnda enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 06.03.08. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse.

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Den aktuelle eiendom var ca 30 år på avtaletidspunktet. Med mindre annet er opplyst i salgsdokumentasjonen, vil det ved kjøp av eldre boliger alltid være en generell risiko for feil, også på det elektriske anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke kunne gi forventninger til at hele anlegget var av nyere dato. I boligsalgsrapporten var det blant annet opplyst at anlegget hadde patronsikringer.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

De avdekkete feil ved anlegget er en forskriftsfeil. Ut fra den fremlagte dokumentasjon kan imidlertid nemnda ikke se at feilene utgjør noen aktuell sikkerhetsrisiko. I sin vurdering av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, legger nemnda også vekt på at større deler av de angitte utbedringskostnader bærer preg av å være vedlikeholdsutgifter.

Med bakgrunn i eiendommens alder og de gitte opplysninger, finner nemnda ikke at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 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. 11874-002-294

Andelsleilighet ble i september 2007 solgt "som den er" for kr 1.550.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring og tilstandsrapport datert 13.082007 (**bilag 2**). I selgers egenerklæringsskjema informerte selger:

Punkt. 2.1: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Bad er pl. + utstyr.

Punkt. 11.1: Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk arbeid? Svar: Ja. Div el.arbeid.

I tilstandsrapporten (**bilag 2**) ble det opplyst:

Sammendrag av tilstandsvurderingen:

Leiligheten er i generelt bra stand...

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i gang. Patron sikringer... Anlegget er ikke nærmere vurdert.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 01.10.2007. (**bilag 1**). Ved brev av 09.12.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over mangler ved det elektriske anlegget. Av reklamasjonen hitsettes:

"Jeg hadde en elektriker på besøk som påpekte forskriftsmessige feil ved det elektriske anlegg. Han rådet meg til å ta kontakt med Agder Energi for å gå gjennom det elektriske anlegg. Der ble det avdekket en del ting som ikke er i forskriftsmessig! (se rapport)."

Vedlagt reklamasjonen fulgte rapport fra Agder Energi datert 07.12.2007 (**bilag 4**). I rapporten fremgikk det at de avvik som hadde blitt avdekket på det elektriske anlegget måtte utbedres og meldes av elektroinstallatør innen 3 uker. Rapporten avdekket følgende avvik:

Nr. 1: 17659 Melding om arbeid/endring ikke sendt til DLE, jf FEL § 14. Det var utført diverse installasjoner som ikke er meldt til DLE.

Nr. 2: 16429 Kabelen var utsatt for mekanisk påkjenning, jf FEL § 28. Disse husene er opprinnelig installert med såkalte "Tomannslister" over alt tak vegger og rundt alle dører. Flere av disse er skiftet ut med trelister og kabler er lagt bak disse, disse må legges om forskriftsmessig.

Nr. 3: 16430 Kabelen/ledningen hadde ikke akseptert avslutning, jf FEL § 20.

Nr. 4: 15282 Bevegelig ledning var innkledd, jf FEL § 36, FEL § 37. Lampetledning "PL" var brukt til ei tidligere vifte i stuetak. Ledningen var fast tilkopleet en stikkontakt på kjøkkenet og lå delvis skjult i taklist.

Avslutningsvis i rapporten ble eier av boligen (kjøper) gitt en tilbakemelding på de beskrevne avvik:

"Bekreftelse om utbedring av avvik på elektriske anlegg/utstyr, utbedres og meldes av elektroinstallatør. Hvis de har besørget utbedring av påviste avvik innen 3 uker, etter mottagelse av varsel om vedtak og bekreftelse om rettingsarbeidet er oversendt, vil saken bli avsluttet."

I brev av 21.12.2007 (**bilag 5**) ba selskapet kjøper om å innhente ytterligere dokumentasjon over det reklamerte forhold.

Kjøper oversendte tilbud på utbedring av elektrisk anlegg fra Agder Termografi AS (**bilag 6**). Kostnader for utbedring av de elektriske avvikene ble i rapporten satt til kr. 35.301,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 14.02.2008 (**bilag 7**). Det var ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det elektriske anlegget. Av brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Det går frem av egenerklæringsskjemaet at selger ikke kjente til noen feil eller kritiske forhold tilknyttet det elektriske anlegget (se punkt 8). Hun har kryssset av for at der er foretatt arbeider på det elektriske anlegget i løpet av hennes eiertid, men at disse er utført av fagkyndige, hun har også bekreftet dette til oss i ettertid."

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

"Her dreier det seg om en bolig oppført i 1977. Det er opplyst at det er foretatt diverse arbeider på det elektriske anlegget i egenerklæringen pkt. 11.1, dette innebærer på den annen side at deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret.

Et elektrisk anlegg på 30 år trenger normalt oppgraderinger og utskiftninger. Viser også til tilstandsrapporten utarbeidet av Lars Ørjan Vegusdal etter befaringsdato 13.08.2007, der det fremkommer at sikringer er gamle patronsikringer. Utgifter til å utbedre de mangler du påpeker er ikke selgers ansvar etter avhendingsloven. Dette er påregnelige utgifter til vedlikehold, og må anses som kjøpers risiko.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger slik vesentlig avvik ettersom dette måtte være forventbare vedlikeholdsutgifter, og at selger kan holdes ansvarlig for dette utfra avhendingslovens § 3-9, 2.pkt."

Kjøper påklaget selskapets avslag og ba selskapet foreta en ny vurdering av saken. Selskapet avslø igjen kjøpers krav i brev av 22.02.2008 (**bilag 8**). Selskapet fastholdte at det reklamerte forhold ikke kunne anses å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre ble det bemerket:

"Det fremkommer for øvrig av rettspraksis at kostnader knyttet til utbedring av mangler må utgjøre minst 3-5 % av kjøpesummen før det anses som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. I følge de opplysninger vi har fått så er det ikke tilfelle i denne saken. Utbedringskostnadene utgjør i dette tilfellet 2,3 % av kjøpesummen. Da har vi heller ikke hensyntatt den standardheving en retting av mangel vil innebære."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til KKFE.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i e-post datert 26.02.2008 (**bilag 9**). Av klagen hitsettes:

"Jeg har følelsen at de ikke har brukt tid for å gå gjennom saken min eller at de virkelig skjønner hva jeg faktisk har stilt krav om! Har fått beskjed at de ikke trengte mer dokumentasjon, jeg har sagt jeg kan skaffe mer om nødvendig ... Hovedproblemet er ledninger bak tre lister, som er ulovlig og meget brannfarlig! Jeg har hatt folk fra agder energi, fra de har jeg fått krav om å utbedre manglene!"

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslø kjøpers klage i brev av 06.03.2008 (**bilag 10**). Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7 og 3-8 anførte sekretariatet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Sekretariatet bemerker at det ut fra de fremlagte dokumentbevis ikke anser det tilstrekkelig dokumentert at selger har kjent til at det elektriske anlegget har forskriftsfeil.

Sekretariatet vurderer så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Det er ikke et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter denne bestemmelsen at selger kjenner til at de opplysningene som blir gitt er uriktige. I selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av for "nei" på spørsmål om hun kjenner til mangler ved det elektriske anlegget og på spørsmål om hun kjenner til om det har vært utført arbeid av ufaglærte på det elektriske anlegget.

Slik spørsmålene i egenerklæringsskjemaet er utformet er det selgers subjektive oppfatning av forholdene det gis uttrykk for. Slik sekretariatet ser det kan ikke opplysningene i egenerklæringsskjemaet forstås som en objektiv faktisk beskrivelse av eiendommens tilstand. Sekretariatet finner støtte for sitt syn i dom fra Borgarting Lagmannsrett inntatt i LB 2001 – 955.

Slik sekretariatet ser det er det ikke godtgjort at selger kjente til at det var mangler ved det elektriske anlegget eller om det var utført arbeider på dette av ufaglærte personer. Sekretariatet bemerker at det ikke finner det godtgjort at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte, selv om enkelte forhold kan tyde på det."

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

"Slik sekretariatet ser det er det ikke i salgsdokumentasjonen gitt noen risikoopplysninger som skulle tilsi at det skulle foreligge forskriftsmangler ved det elektriske anlegget. Dette taler for at selger ikke kunne forvente at det skulle foreligge slike forskriftsmangler som er avdekket. Det er riktig slik Protector Forsikring ASA anfører at anlegget måtte forventes å være relativt gammelt. Sekretariatet finner imidlertid at dette neppe kan tillegges særlig vekt ved vurderingen av om forskriftsfeilene utgjør en kjøpsrettslig mangel.

De feil som er funnet ved det elektriske anlegget er feil som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Dette taler sterkt for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. De avdekkede feil må også utbedres i løpet av kort tid. Kjøper kan altså ikke velge å la være å utbedre forholdet. Det taler også for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Imidlertid utgjør utbedringskostnadene (Sekretariatet legger det innhentede tilbud til grunn som utbedringskostnader) om lag 2,3 % av kjøpesummen. I rettspraksis har man meget få eksempler på at domstolene har kommet til at det foreligger en mangel dersom utbedringskostnadene utgjør under 3 % av kjøpesummen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet kommer til at utbedringskostnadene i dette tilfellet er for lave sammenholdt med kjøpesummen til at forholdet utgjør en mangel. Sekretariatet bemerker imidlertid at det er i tvil om sitt resultat på grunn av den sikkerhetsrisiko de avdekkede forhold utgjør.”

På bakgrunn av at sekretariatet var noe i tvil om sitt resultat ble kjøper anmodet om å klage saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 17.03.2008 (**bilag 11**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.