

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 487

4.3.2015

### Saken omhandler:

Feil ved elektrisk anlegg og fuktskader på benkeplate på kjøkken.  
Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Borettslagsleilighet oppført i 1951, ble høsten 2013 solgt "som den er" for kr. 3 700 000,-. Overtakelsen fant sted 01.11.2013. 20.11.2013 reklamerte kjøper v/ kjøpers far til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over feil ved leilighetens elektriske anlegg. Kjøper hadde avdekket forskriftsstridige elektriske ledninger i forbindelse med riving av skap på et soverom. Anlegget ble gjennomgått av autorisert elektriker, og det ble ifølge elektriker avdekket alvorlige feil og mangler ved leilighetens el-anlegg som kunne være berørings- og brannfarlig, forskriftsstridig og lovstridig. Det ble registrert feil på elektriske installasjoner på leilighetens kjøkken, bad, gang, 2 soverom og stue. En del av installasjonene så ut til å være installert av ufaglærte personer. Det ble videre avdekket vannskader på benkeplate på kjøkkenet som måtte utbedres. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde hatt kjennskap til feil på leilighetens elektriske anlegg, jf. avhl. § 3-7. Boligen var videre ikke i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper fastholdte reklamasjonene, og anførte at selger hadde montert lamper i leiligheten selv, uten at selger hadde opplyst om dette ved salget. Boligen var videre i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ut i fra markedsføringen av leiligheten. Etter et nytt avslag fra selskapet, ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet bemerket at det kun var dokumentert at selger hadde montert taklampe på kjøkken og i gang i sin eiertid. Disse to postene var beskjedne kostnadmessig, og ble ikke vurdert til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7. Når det gjaldt de øvrige feil som hadde blitt avdekket på anlegget, fant ikke sekretariatet det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til disse feilene, jf. § 3-7. Feil på elektrisk anlegg og fuktskade på benkeplate utgjorde videre ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet kom under noe tvil frem til at utbedringskostnadenes størrelse ikke var tilstrekkelig høye til å oppfylle vesentlighetskriteriet. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 72 250,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 28.10.2014. Vurderingen følger som Bilag 20 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor i all hovedsak til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I relasjon til avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker nemnda i tillegg at feilens art isolert sett er av en slik karakter at det kan tale for at forholdet utgjør en mangel. I denne saken er imidlertid beløpets størrelse, vurdert opp mot kjøpesummen ikke stort nok til at vesentlighetstærskelen kan anses for å være overskredet. Denne type feil har selger beskyttet seg mot ved å selge eiendommen "som den er", mens kjøper på sin side har tatt en økt risiko.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1395

Borettslagsleilighet ble høsten 2013 solgt "som den er" for kr. 3 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Meget pen 3-roms med balkong og utvidet bad! Flytt rett inn...*

... *Byggeår*  
1951...

... *Standard*

*Meget pen og gjennomgående 3-roms beliggende i 3.etasje. Leiligheten holder god standard og har fin planløsning. Badet ble ferdigstilt i 2010 etter en felles baderomsrenovering i regi av borettslaget (...) Kjøkken: Pent Norema kjøkken med plass til et lite spisebord. Innredning med malte glatte og profilerte fronter (...) Benkeplater i laminat. (...) Integrert komfyr og induksjonstopp (ny i 2012) (...) Kjøleskap har bredde på 50 cm og medfølger...".*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2003 og hadde bodd i boligen i 9 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... *Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar: Nei...*"

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 12.08.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

### *"... 272 Kjøkkeninnredning*

*NOREMA kjøkkeninnredning med malte, glatte og profilerte skapdører og skuffefronter. Enkelte overskap med glassfronter. God med skap- og benkeplass. Fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenvifte med kullfilter. Integrert komfyr, induksjonstopp og opplegg for oppvaskmaskin. Stål benkebeslag med vaskekum og ett-greps blandebatteri. Laminat benkeplater.*

*Påkostninger:*

*Ny kjøkkeninnredning i følge eier i 2002. Komfyr og induksjonstopp ny i 2012...*

### *... 400 Elkraft, generelt*

*Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Det er registrert PR-kabel (plastrørkabel). Det er installert jordfeilbryter på bad (krav på anlegg etter 1991). Det er installert jordfeilvarsler på anlegget. Det er skjult og noe åpent anlegg.*

*Vedlikehold ol:*

*Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap.5.". På generelt grunnlag anbefales at det utføres eltakst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området...".*

Kjøper overtok eiendommen den 01.11.2013, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 20.11.2013 reklamerte kjøper v/ kjøpers far til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over feil ved boligens elektriske anlegg. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"... Min sønn og hans samboer kjøpte omtalte leilighet for overtakelse 1.desember i år. Da det er snakk om store summer og det viktigste kjøp man kanskje gjør i livet, ble leiligheten grundig gjennomgått før kjøpet, uten at åpenbare feil og mangler ble avdekket. Salgsannonsen lokket også med at det var bare "å flytte rett inn".*

*De flyttet altså inn i en leilighet de i utgangspunktet ikke hadde trengt å gjøre noe med. Nå som de var kommet i huset, ville de omdisponere rommene, og gjøre om et av barneværselsene til hovedsoverom. Det frigjorte hovedsoverommet ville de ha til kombinert gjesteværelse og kontor. For å få effektiv utnyttelse av plassen i det nye soverommet, rev de to skap. Da ble de oppmerksomme på en elektrisk ledning som de fikk mistanke om ikke kunne være forskriftsmessig montert. Når mistanken først var vekket, ble de urolige for hele det elektriske anlegget. De oppdaget da at uttak til komfyr var flyttet, da kjøkkenet åpenbart var forandret i forhold slik det opprinnelig måtte ha blitt bygget. I takstmanns rapporter om elektriske anlegg er det gjerne en generell ansvarsfraskrivelse på nettopp dette punktet. Se også her. Men hvis det er noe som er særdeles viktig at er i forskriftsmessig stand i en bolig, så er det nettopp elektriske anlegg – ved siden av VVS.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Selger har en opplysningsplikt. De har bodd i leiligheten siden 2004, altså etter at loven om dokumentasjonsplikt for forandring av el-anlegg gjort etter 1989 kom. Det var ikke lagt ved noen slik dokumentasjon ved kjøpet. Dette er altså forhold både selger og mekler burde kjenne til. Foreligger ikke slik dokumentasjon, så skal det altså per definisjon ikke vært gjort endringer på det elektriske anlegget.*

*Etter avtale med [Protector], har jeg kontaktet autorisert elektriker, for å få en gjennomgang og kontroll – og ikke minst dokumentasjon på det elektriske anlegget, slik at ikke kjøper i neste omgang blir sittende med "svarteper" (...) Vi forbeholder oss retten til å komme tilbake med et eventuelt krav når tilstandsrapporten fra elektrikeren foreligger...".*

Elektropluss AS v/autorisert elektriker Thomas Fjeldstad foretok en el-kontroll over leilighetens elektriske anlegg, og det ble utarbeidet el-rapport datert 11.12.2013 (**bilag 6**). Elektriker bemerket i rapporten at det på befaring hadde blitt avdekket meget alvorlige feil og mangler ved el-anlegget i leiligheten som kunne være berørings- og brannfarlig, forskriftsstridig og lovstridig. Det ble bemerket at det ikke forelå dokumentasjon for elektroarbeider utført i boligen. Videre manglet det brukerveiledning for jordfeilbryter. Det ble også registrert feil på en rekke elektriske installasjoner på leilighetens kjøkken, bad, gang, 2 soverom og stue. Elektriker bemerket at en del av installasjonene så ut til å være installert av ufaglærte personer, spesielt på kjøkkenet. Ut fra kvaliteten på arbeider og påpekte mangler var anlegget å anse som berørings- og brannfarlig. Elektriker anbefalte en meget grundig gjennomgang av hele installasjonen, samtidig som at kjøper ble anbefalt å utbedre samtlige feil og mangler.

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 11.02.2014 (**bilag 7**). Av selgers e-post hitsettes:

*"... Vi har bodd i leiligheten i mange år, og vært i den tro at det elektriske systemet har vært i orden. Hvis det viser seg at det er løsninger der som er farlige og ikke riktige beklager vi dette veldig, men det er ikke forhold vi har vært klar over. Vi har ikke strukket ledninger eller montert kontakter selv i leiligheten, og har stolt på at dette har vært både riktig og forskriftsmessig montert av håndverkere og eiere før oss.*

*Kjøkkenet ble pusset opp av forrige eier, og alle kabler, kontakter, ventilator, varmtvannsbereder og kjøleskap står i dag slik de montert det. Kjøper har vært klar over alder på kjøkken da dette står i salgsdokumentene. Vi har brukt utstyret i god tro, og ikke tenkt over om det har vært noe galt med ledningene eller kontaktene der. For oss har utstyret fungert fint, og det har heller ikke vært hendelser som har gitt oss mistanke om at noe skulle være galt. Dette er en eldre borettslags-leilighet, og vi har ikke reagert på at noen ledninger har ligget synlig langs list. Vi har heller ikke den tekniske fagkunnskapen selv som skal til for å vurdere om dette er riktig eller galt. Vi har bodd der med to små barn, og hadde vi vært klar over, eller hatt mistanke om, at noe av utstyret var feil, farlig eller ulovlig montert ville vi selvsagt ha tatt tak i dette og fått dette korrigert.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Når det gjelder montering av stekeovn/koketopp i 2012 var det en elektriker som gjorde den jobben for oss, og vi har vært i den tro at dette ble gjort forskriftsmessig.*

*Badet ble totalrenovert i 2010 i regi av borettslaget. Hele prosessen ble styrt av totalentreprenør AF Byggfornyelse. Da badet var ferdigstilt ble det overlevert en konvolutt med dokumentasjon på det elektriske arbeidet (fra Elektro-Sivert). Denne dokumentasjonen ble overlevert til ny eier ved overtakelse. Ny eier bør fortsatt ha denne da vi opplyste at dette var et verdidokument som skulle følge leiligheten. Vi har ikke hatt noen grunn til å tro at det ble utført dårlig eller uriktig arbeid på badet i forbindelse med oppussingen.*

*Taklampene på kjøkken og i gang ble montert av oss etter at vi flyttet inn, og vi har vært i den tro at dette har vært riktig utført. Dersom det viser seg at dette er feil beklager vi dette og vi vil være villig til å sende en elektriker for å få montert disse to lampene riktig... ”.*

Elektropluss AS utarbeidet pristilbud for utbedring av leilighetens elektriske anlegg datert 20.03.2014 (**bilag 8**). Kostnadsoverslag ble estimert til ca. kr. 38 500,- inkl. mva.

Kjøper oversendte pristilbudet fra Elektropluss AS til selskapet i e-post datert 25.03.2014 (**bilag 9**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*” ... Vedlagt følger kostnadsoverslag på nødvendige utbedringer (...) iflg. elektriker. Øvre anslag beløper seg til NOK 38 500, men da er ikke bygningstekniske arbeider inkludert. Det vil bli en del snekkerarbeid også, men det har ikke elektrikeren tatt stilling til. Dette berører bl.a kjøkkenbenk, veggbekledning, dørterskel o.a med ev. malerarbeid i etterkant... ”.*

Protom Bygg AS befarte boligen, og utarbeidet befaringsrapport datert 28.04. 2014 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*” ... Vi ble kontaktet å gi en prisoverslag for jobben som må gjøres samtidig med utbedring av elektrisk anlegg på kjøkken. Vi har sett rapport fra Elektropluss AS og gikk gjennom alle punktene.*

*For å få tilgang til alle elektriske punkter/kabler som må skiftes/repareres vi må demontere mest av kjøkken innredning. Kjøkken innredning er gammel og det er umulig å demontere den uten skader. Det er sikkert at noe av delene vil bli ødelagt og de må lages på nytt av snekker. (Det er umulig å finne deler som kunne ødelegge ved demontering og de delene må ble laget av møbelsnekker). Vi har funnet at det er umulig å trekke ut kjøleskapet for å få tilgang til stikk. Skapene som er ved siden av kjøleskapet må tilpasses av snekker.*

*På grunn av alle ting som må gjøres med kjøkkeninnredning vi synes det er billigere å demontere hele kjøkken og bygge på nytt med nye elementer f.eks fra Ikea.*

*Det er noe kabler som må skiftes bak flisene på kjøkken vegg. Disse flisene må fjernes og limes på nytt. Vi anbefaler å demontere/fjerne alle flisene og lime nye.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vi har funnet at det er vannskader på benkeplaten. Det er umulig og reparere de og benkeplaten må skiftes.*

*Vi kan gi prisoverslag på arbeid som vi synes er nødvendig til å utbedre av feilene. Dette kan ikke betraktes som et tilbud men er ment som et overslag.*

*Prisoverslag:*

- *Demontere eksisterende kjøkken innredning, fliser på vegg*
- *Slisse/åpne for elektriker*
- *Sparkle, pusse etter elektriker arbeid*
- *Montere nye kjøkken innredning (ifølge tegning, like som gammel kjøkken)*
- *Flislegge over benkeplate, fuge og tette med silikon*

*Det er ikke medregnet materialer: kjøkken innredning, fliser.*

*Totalt arbeid og materialer 27.000 eks. mva."*

Kjøper oversendte rapporten fra Protom Bygg AS til selskapet i e-post datert 30.04.2014 (**bilag 11**). I e-posten bemerket kjøper blant annet:

*"... Ved gjennomgang av kjøkkenet oppdaget snekker (som det vil fremgå) at kjøkkenbenken (sponplate) var begynt å svulle pga. manglende silikontetting inn mot veggen. Dette var vanskelig å se, og må betegnes som en skjult mangel. Det synes fornuftig å bytte kjøkken, slik snekker foreslår. Et nytt IKEA-kjøkken vil sannsynligvis bli rimeligere enn å skulle flikke på det gamle. Det gamle kjøkkenet må demonteres for å komme til de elektriske punktene.*

*Videre later det til at snekker har utelatt å nevne, at den veggkledningen forrige eier har satt opp, og som hindrer at kjøleskapet kan trekkes ut (dette nevner snekkeren), må bygges om på nytt. Det er ingen stor og kostbar sak, men det må altså gjøres. Derfor nevner jeg det..."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 06.05.2014 (**bilag 12**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har tilbakeholdt eller gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold..."*

*... Undertegnede har vært i kontakt med selger og fått deres skriftlige tilbakemelding på de reklamerte forhold. Selger opplyser at de ikke har hatt kjennskap til de feil som det nå reklameres over. Selger sin tilbakemelding følger vedlagt dette brev.*

*Det er ikke sannsynliggjort i kvalifisert grad at selger har holdt tilbake opplysninger som han skjønte kjøper hadde grunn til å få...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand (...) jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...*

*... I vår sak er utbedringskostnadene, i henhold til Elektro Pluss og Protom Bygg AS sine kostnadskalkyler, samlet NOK 82 312,-.*

*Det følger av sikker rettspraksis at det skal foretas standardhevingsfradrag, all den tid en bytter ut eldre bygningsdeler med nye. I denne sammenheng viser undertegnede til den eventuelle utskiftningen av kjøkkenet til et nytt IKEA-kjøkken på bakgrunn av en fuktskadet benkeplate. Dette må det gjøres fradrag for.*

*Av en kjøpesum på 3 700 000,- uten noe standardhevingsfradrag som nevnt ovenfor, vil utbedringskostnadene utgjøre 3,3 %.*

*Dette oppfyller under enhver omstendighet ikke rettspraksis krav...*

*... Boligen er bygget i 1951 og det er ikke gitt opplysninger ved salget om at rehabilitering eller utskiftninger av det elektriske anlegget er blitt foretatt...*

*... Da det ikke følger av salgsdokumentasjonen at utbedringer er foretatt med det elektriske anlegget, skal det legges til grunn at dette er fra byggeår.*

*Deres elektriske anlegg er over 60 år gammelt, og utskiftning av dette må forventes. Man kan ikke forvente at eldre anlegg skal holde samme tekniske kvalitet som dagens anlegg. Videre vil heller ikke dagens forskrifter kunne gjøres gjeldende overfor dette anlegget. Det er de dagjeldende forskrifter, i 1951, som skal legges til grunn for en forskriftsmessighetsvurdering. Dette gjelder store deler av de forhold som det reklameres på, foruten monteringen av stekeovn som selger fikk utført ved en godkjent elektriker i 2012...*

*... Etter en helhetsvurdering av de ovennevnte punkter kan vi ikke se at det kvalitative element (...) gjør at vesentlighetskriteriet etter avhendingsloven § 3-9 2.pkt likevel kan anses oppfylt... ”.*

Vedlagt selskapets brev fulgte selgers kommentarer til kjøpers reklamasjon, bilag 7, samt faktura for montering av stekeovn utført i 2012 av Pro Elektro AS (**bilag 13**).

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post til selskapet datert 03.06.2014 (**bilag 14**). Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om feil på det elektriske anlegget. Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Det har også senere fremkommet at selger selv har montert lamper, som Elektrophuss hadde kritiske kommentarer til, uten at selger på forhånd opplyste om dette. Elektriske anlegg og VVS er noen av de viktigste installasjoner ved en leilighet eller et hus. Det er derfor det skal dokumenteres i*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*våre dager om det blir gjort endringer eller nyinstallasjoner i forhold til det opprinnelige (...) Det er åpenbart at viktig informasjon er holdt tilbake av selger, og leiligheten ble misvisende markedsført som "Bare å flytte rett inn". Og det er ikke rart at kjøleskapet fulgte med. Som følge av tidligere oppussing, hvem som nå må ha gjort det, er det ikke mulig å trekke frem kjøleskapet uten å rive panelet. Det er også en skjult mangel som fremkom som en overraskelse da elektrikerens (Elektrophuss) skulle forsøke å komme til bak det. Dette visste eller måtte selger vite, uten å nevne det! (...) NOK 200 000 burde dekke omkostningene for reparasjons- og ombyggingsarbeider, samt noe for "tort og svie". Det vil legge en viss demper på skuffelsen av å føle seg lur...*

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev til kjøper datert 13.06.2014 (**bilag 15**). Av selskapets brev hitsettes:

*"... Som ny saksbehandler i saken har jeg gjennomgått sakens faktiske og juridiske sider på nytt, men finner ikke grunnlag for å endre tidligere saksbehandlers avgjørelse...*

*... Det vises til forklaring fra selger som det tidligere har blitt redegjort for.*

*Det har formodningen mot seg at selger, all den tid de skulle fortsette å bo i boligen ville ha akseptert en løsning som ikke var forskriftsmessig utført. De har videre benyttet seg av fagfolk. Selger hadde all grunn til å tro at arbeidet med det elektriske var i orden. Dette underbygges videre av det faktum at selger ikke har reklamert til utførende elektriker.*

*Det bemerkes igjen at det er de bevisst illojale eller mer kvalifiserte former for klanderverdig opptreden bestemmelsen tar sikte på å fange opp. Selgers handlemåte må utgjøre et markert avvik fra forsvarlig handlemåte hvor selger er vesentlig mer å klandre enn ved vanlig uaktsomhet...*

*... Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd.*

*Hva gjelder at panel dekker øvre del av kjøleskapet, var dette et forhold som var synlig på visning. Det foreligger ikke noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand ved salget, dette utgjør følgelig ingen mangel, jf. avhl. § 3-1...".*

Kjøper opprettholdt reklamasjonen i brev til selger datert 19.07.2014 (**bilag 16**). Det ble vist til at selger måtte ha kjent til feil ved elektrisk anlegg og fuktskade på benkeplate på kjøkken. Det ble fremsatt krav om prisavslag pålydende kr. 200 000,-.

Selger avsto kjøpers reklamasjon i e-post datert 12.08.2014 (**bilag 17**). Selger henviste kjøper videre til selskapet.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 30.09.2014 (**bilag 18**). Av kjøpers klage hitsettes:



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... Rapporten fra elektrikerer (vedlagt) taler sitt tydelige språk og gir det elektriske anlegget en knusende dom. Den konkluderer med at det er vesentlige og til dels brannfarlige mangler ved det elektriske anlegget. Dette i tillegg til en skade på kjøkkenbenken, som var vanskelig å oppdage under visningen. Likevel vil ikke Protector betale for reparasjonene, som trolig kommer på minst NOK 100 000. Da er ikke ulempene ved å ha håndverkere i huset innkalkulert, heller ikke erstatning for utlegg til undersøkelser og for "tort og svie". Et avslag – eller erstatning – på NOK 200 000 er ikke for mye forlangt...".*

Selskapet oversendte fullstendig saksdokumentasjon til KFE ved e-post datert 28.10.2014 **(bilag 19)**.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.10.2014 **(bilag 20)**. Sekretariatet kom til at feil på elektrisk anlegg og fuktskadet benkeplate ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre under noe tvil frem til at forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til feil ved elektrisk anlegg og fuktskader på benkeplate på kjøkken, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.*

*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.*

*Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved boligens elektriske anlegg eller fuktskader på benkeplate ved avtaleinngåelsen, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7.*

*Det er ikke dokumentert at feil ved leilighetens elektriske installasjoner var synlige ved avtaleinngåelsen. Det vises i den sammenheng til kjøpers reklamasjon av 20.11.2013, der kjøper opplyser at forskriftsstridig ledning på soverom først ble avdekket ved riving av skap på soverommet. Det var videre først etter en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget at det ble avdekket at uttak til komfyr hadde blitt flyttet. Feilene på det elektriske anlegget ble deretter avdekket da autorisert elektriker besiktiget anlegget (Thomas Fjeldstad v/Elektropluss AS).*

*Det er ikke dokumentert overfor sekretariatet at selger har utført arbeider med elektriske installasjoner i sin eiertid, utover montering av taklampe på kjøkken og i gang. Det vises i den sammenheng til selgers e-post til selskapet av 11.02.2014. Disse to postene er imidlertid beskjedne*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

med tanke på utbedringskostnadenes størrelse, og vurderes ikke til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder de øvrige feil som er avdekket av Elektropluss AS, finner sekretariatet det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har kjent til eller måtte kjenne til disse feilene. Sekretariatet legger til grunn at skadeforholdet først ble avdekket etter gjennomgangen av autorisert elektriker, og at skadeforholdet var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen.

Det er ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget og fuktskader på kjøkkenbenk ved salget. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir da om feil ved elektrisk anlegg og fuktskade på benkeplate gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at leiligheten var bygget i 1951 og var 62 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det ble opplyst at leiligheten holdt en god standard. Badet ble opplyst å være ferdigstilt i 2010 etter en felles baderomsrenovering i regi av borettslaget. I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de kjøpte leiligheten i 2004, og at de hadde bodd i boligen i 9 år. Videre opplyste selger i egenerklæringen at de ikke kjente til om det var/hadde vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget. I verdi- og lånetakstens pkt. 272 Kjøkkeninnredning, ble det opplyst at leilighetens kjøkkeninnredning var fra 2002. Komfyr og induksjonstopp ble opplyst å være fra 2012. I takstens pkt. 400 Elkraft generelt, Ble det opplyst at boligen hadde sikringssskap med automatsikringer. Det var installert jordfeilbryter på bad, samt installert jordfeilvarsler på anlegget. Det elektriske anlegget ble opplyst å være skjult og noe åpent. Takstmannen anbefalte på generelt grunnlag at det ble utført en eltakst på anlegget, ettersom takstmannen ikke hadde spesialkunnskap på dette området.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene ikke måtte forvente feil ved elektriske installasjoner og fuktskadet benkeplate på kjøkken.*

*Sekretariatet er ikke enig med selskapet i at kjøper ved å lese salgsdokumentene måtte legge til grunn at hele boligens elektriske anlegg stammet fra byggeår 1951. Det ble i salgsdokumentene både gitt opplysninger om at sikringsskapet hadde automatsikringer, jordfeilbryter var installert på bad, jordfeilvarsler var installert på anlegget, kjøkkeninnredning var fra 2002, komfyr og induksjonstopp var nye i 2012, samt at baderommet ble rehabilitert 2010. Disse opplysninger måtte gi kjøper grunn til å tro at elektriske installasjoner i sikringsskap og kjøkken var av nyere dato, selv om det ikke fremgikk uttrykkelig når disse installasjonene hadde blitt utført. Videre måtte kjøper legge til grunn at enkelte installasjoner på kjøkken (komfyr og induksjonstopp) stammet fra 2012, samt at elektriske installasjoner på bad var fra 2010.*

*At det avdekkes feil på elektrisk anlegg både i sikringsskap, kjøkken og bad kan tale for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum tilsier imidlertid at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt ikke kan sies å være oppfylt i dette tilfellet. I Rt. 2010 s. 103 konkluderte Høyesterett med at dersom vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt skal være oppfylt så må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre om lag 5-6 % av kjøpesummen.*

*I denne saken har kjøper dokumentert at utbedringskostnader utgjør kr. 72 250,- inkl. mva, jf. pristilbud fra Elektropluss AS og prisoverslag fra Protom Bygg AS. Utbedringskostnadene utgjør ca. 1,9 % av boligens kjøpesum. Dette taler for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3 9, 2.pkt ikke er oppfylt.*

*Sekretariatet har etter en helhetsvurdering, dog under noe tvil, kommet frem til at feil på elektrisk anlegg og fuktskadet benkeplate ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet legger avgjørende vekt på at det i salgsdokumentene ikke fremgikk at leilighetens resterende del av elektrisk anlegg utover bad og kjøkkeninnredning var av nyere dato. Det ble videre opplyst i verdi- og lånetaksten at anlegget var delvis skjult, samtidig som at takstmannen anbefalte en eltakst av anlegget. For kjøper kunne det således ikke anses som upåregnelig at det ville kunne påløpe kostnader til utbedringer av resterende del av elektrisk anlegg, herunder at det kunne være feil på de installasjonene som var skjult. Sekretariatet legger videre vekt på at de dokumenterte utbedringskostnadene er såpass lave at vesentlighetskriteriet ikke kan anses for å være oppfylt.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Sekretariatet konkluderer med at boligen ikke har en mangel etter avhendingslovens regler.”.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 17.11.2014 (**bilag 21**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Jeg melder om at ovennevnte sak vil bli forsøkt overprøvet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring..."*

Ved e-post til KFE datert 17.11.2014 (**bilag 22**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere å bemerke i saken.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved elektrisk anlegg og fuktskader på benkeplate på kjøkken utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.