

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING
UTTALELSE KFE - 040
05.11.2007

Saken omhandler: Oljefyringsanlegg

Halvpart av tomannsbolig oppført i 1936, ble i august 2005 solgt "som den er" for kr 4.000.000,-. Overtakelsen fant sted 18.10.2005. Før overtakelsen ble det klart at boligens oljefyringsanlegg ikke fungerte som det skulle, og partene inngikk avtale ved overtakelsen om at dersom fyringsanlegget viste seg å være i dårligere stand enn det kjøperne forventet så skulle selger kontaktes. Like etter overtakelsen havarete fyringsanlegget fullstendig. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ettersom kjøper ikke hadde fått forelagt en servicereport fra 2004 over boligens anlegg som fastslo at anlegget var i dårlig forfatning. Det reklamerte forhold avvek videre vesentlig fra den forventede stand i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at forholdet ble oppdaget før overtakelsen, og i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 2 kunne ikke mangelen gjøres gjeldende under eierskifteforsikringen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 37.562,50 - inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til, er hvorvidt det påklagde forhold faller innenfor forsikringens dekningsområde og deretter om feilen ved oljefyren utgjør en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 annet punktum.

Forsikringens dekningsområde

I henhold til forsikringsvilkårenes punkt 2.1, dekker forsikringen ikke forhold som oppdages før kjøpers overtakelse. Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er følgelig hvorvidt klager oppdaget at oljefyren var i en så dårlig forfatning at den måtte skiftes ut før overtakelsen fant sted.

Det er på det rene at klager var kjent med at det hadde vært problemer med oljefyren forut for overtakelsen. Etter utført service fungerte den imidlertid tilfredsstillende i en periode. I henhold til avtale med selger, skulle klager ta kontakt dersom oljefyren viste seg å være i dårligere stand enn de trodde.

Kort tid etter overtakelsen, oppstod nye problemer med fyren. Nærmere undersøkelser viste da at fyren i sin helhet måtte skiftes ut da den var nådd en så vidt høy alder at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ytterligere reparasjoner ikke ville være formålstjenelig. KFE finner at dette forhold ble avdekket etter overtakelsen og at det derfor faller inn under forsikringens dekningsområde. Nemnda finner støtte for dette syn blant annet i FSN-5916.

Avhendingslovens § 3-7 og § 3-8

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter disse bestemmelsene er det et vilkår at selger har holdt tilbake, eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Videre oppstiller bestemmelsene et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner nemnda det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger om oljefyrens faktiske tilstand. Det er heller ikke gitt uriktige opplysninger i denne henseende.

Under enhver omstendighet ville den uriktige eller tilbakeholdte opplysning ikke virket inn på avtalen mellom partene. Det vises her til at oljefyren var ca 70 år på avtaletidspunktet. Klager måtte derfor være forberedt på å skifte ut oljefyren innen relativt kort tid. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter disse bestemmelsene.

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadens størrelse kunne være av betydning.

At en 70 år gammel oljefyr viser seg å være i så dårlig forfatning at den går i stykker og må skiftes kort tid etter overtakelsen, avviker etter nemnda sitt syn ikke vesentlig fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-146 av 04.10.2007.

Halvpart av tomannsbolig ble august 2005 solgt "som den er" for kr 4 000 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**Bilag 3**). Fra taksten hitsettes:

Pkt. 320 Varme:

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Elektrisk oppvarming med panelovner i kjeller. Nedgravet oljetank i hagen (antatt glassfiber). Felles termostat for sentralvarmeanlegget i seksjonen.

Påkostninger: oljetank skiftet for ca. 8-10 år siden. Vedlikehold: oljetanker er underlagt regelmessig inspeksjon, i henhold til gjeldende forskrift. Ansvaret påhviler eier eller bruker av tanken.

Ved overtakelse signerte partene overtakelseserklæring datert 18.10.2005 (**bilag 4**). Før overtakelsen var det klart at oljeanlegget ikke fungerte som det skulle, og partene ble enige om at dersom oljefyringsanlegget viste seg å være i dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å forvente, skulle selger kontaktes. Av overtakelseserklæringen fremgikk det under eventuelle merknader/avtaler mellom kjøper og selger:

"- holde kontakt vedr. trøbbel/problemer med oljefyr".

Kjøper overtok eiendommen 18.10.2005 (**bilag 1 og 4**). Ved e-post av 01.11.2005 tok kjøper kontakt med selger vedrørende boligens oljefyringsanlegg (**bilag 5**). Ca. en uke etter overtakelsen sluttet fyrkjelen å virke, og det var en viss fare for at den måtte skiftes ut. Kjøper viste til hva som ble avtalt mellom partene på overtakelsesdagen, og orienterte selger om at de kom til å rette en henvendelse til eierskifteforsikringsselskapet.

Kjøper reklamerte til selskapet ved brev av 01.11.2005 (**bilag 6**). Det ble reklamert over at sentraloljefyren hadde sluttet å virke, og at alt vannet som skulle varmes opp og sendes ut i radiatorne lekket ut av kjelen. Kjøper hadde grunn til å tro at selger visste at oljefyren var i dårlig stand så tidlig som i 2004, men dette var det likevel ikke gitt opplysning om verken i takst, salgsoppgave eller visning.

Ved brev av 07.11.2005 (**bilag 7**) ba selskapet kjøper om å innhente ytterligere dokumentasjon for det fremsatte krav, herunder skadetakst fra en autorisert takstmann med beskrivelse av skadeårsak, omfang og utbedringskostnader.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev av 21.11.2005 (**bilag 8**) fremla kjøper dokumentasjon for det reklamerte forhold. Kjøper anførte at det ikke ble opplyst noe om oljefyrens tilstand ved avtaleinngåelsen. Dette sto i kontrast med servicereport over boligens fyranlegg datert 03.10.2004 som kjøper hadde innhentet i ettertid (**bilag 9**). Av rapporten fremgikk det at brenner og fyrkjel var i dårlig stand, og under merknader/anbefalte tiltak hadde takstmann skrevet: "... Brennerør er dårlig. Brenner bør byttes". Kjøper hadde ikke blitt opplyst om denne servicereporten før salget, og anførte at selger således hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Videre i brevet informerte kjøper:

"Rett før overtakelsen av leiligheten, streiket oljefyren og den måtte få ekstra vedlikehold. Dette tok vi opp med selger under overtakelsen, og vi ble enige om at vi kunne komme tilbake til oljefyrens tilstand dersom den skulle være i dårligere stand enn det vi hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene vi mottok i forbindelse med salget. Nå som den har sluttet helt å virke, tør jeg anføre at vilkårene for dette er tilstede"

Det ble fremlagt skaderapport av takstmann Pedersen datert 15.11.2005 (**bilag 10**). Av rapporten fremgikk det at fyrkjelen var fra 1935, og normal levetid for fyrkjele og oljebrenner var ca. 30-35 år. Årsaken til at oljefyringsanlegget ikke virket ble beskrevet slik:

"Fyrkjelen er "gått ut på dato" for lenge siden, godset i fyrkjelen har sprukket flere steder p.g.a. elde og slitasje, og eventuelle reparasjoner er nytteløst"

Kostnadene i forbindelse med utskiftning av fyrkjele og oljebrenner ble vurdert å koste mellom kr. 65.000.- og 75.000.- inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud på fyringsanlegget fra to forskjellige firma. Pristilbud fra Plus Service datert 04.11.2005 (**bilag 11**) fastslo utbedringskostnadene til kr. 72.225,- inkl. mva. Pristilbud fra Kneppen Varmeservice datert 07.11.2005 (**bilag 12**) fastslo kostnadene til ca. kr. 74.000,- og 78.000,- inkl. mva. Kjøper varslet samtidig selskapet om at dersom selskapet ikke umiddelbart tok stilling til om de ønsket å foreta se noe fysisk på varmesystemet, så ville utskiftning av oljefyringsanlegget bli igangsatt omgående.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 25.11.2005 (**bilag 13**). Det fremgikk av kjøpers brev at oljefyren gikk i stykker like før overtakelse, og det var kunnskap om dette forholdet som gjorde at det ble tatt forbehold i overtakelsesprotokollen (**bilag 4**). I henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 2 dekket ikke forsikringen forhold som ble oppdaget før risikoen for eiendommen hadde gått over på kjøper (Forsikringsvilkår og forsikringsbevis er vedlagt som **bilag 14**). Selskapet informerte til slutt om at de ikke var rette adressat for reklamasjonen, og at kjøper i stedet måtte fremsette sitt krav overfor selger personlig.

Selskapet orienterte selger om kjøpers avslag ved brev av 25.11.2005 (**bilag 15**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev av 29.11.2005 (**bilag 16**) opplyste kjøper at de skulle ta kontakt direkte med selger. Videre var ikke kjøper enig med selskapets standpunkt i saken, da oljefyren var i drift på overtakelsestidspunktet. Den fullstendige kollapsen skjedde etter overtakelsen på et tidspunkt hvor forsikringen hadde trådt i kraft. Kjøper stilte spørsmålsteget ved hvorvidt det forsikringsvilkår selskapet viste til regulerte selskapets forhold overfor forsikringstaker, og om den således hadde virkning for kjøperen av eiendommen. Kjøperen kunne fortsatt forholde seg til selskapet, mens selskapet hadde regressadgang overfor selger.

Kjøper sendte brev til selger 29.11.2005 (**bilag 17**). Kjøper informerte om at de var i ferd med å bytte ut oljefyren, og at hele prosessen kom til å koste kr. 71.375,-. Kjøpers andel utgjorde kr. 35.686,50,-. I tillegg ville det komme noe murerarbeid for å tette hull som ble laget i kjellerveggene. Ettersom oljefyren var i betydelig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ut i fra opplysninger i takst, prospekt og visning, samtidig som at kjøper ikke ble gjort kjent med servicereporten fra 2004 (**bilag 9**), ba kjøper selger om å dekke deres utgifter i forbindelse med utskiftningen.

Kjøper stevnet både selskapet og selger til Oslo Forlikråd ved forliksklage datert 10.01.2006 (**bilag 18**). Selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ettersom hun ikke fremla servicereport fra 2004 overfor kjøper ved avtaleinngåelsen. Like før overtakelsen ble det klart at fyringsanlegget hadde behov for ekstra vedlikehold, men kjøper kunne ikke forvente at det skulle slutte helt å virke. Det ble her vist til avtalen mellom partene på overtakelsesdagen (**bilag 4**), hvor selger påtok seg ansvaret hvis det skulle vise seg å være vesentlige feil ved fyringsanlegget. Kjøper anførte at både avhl. §§ 3-7 og 3-8 var brutt, og selger og selskapet måtte holdes solidarisk ansvarlig for det tap kjøper hadde hatt i forbindelse med oljefyren. Tapet tilsvarte halvparten av kostnadene til utskiftning, samt kostnadene til takstmann (samlet kr. 37.562,50,-).

Selskapet innga tilsvar ved brev av 08.05.2006 (**bilag 20**). Selskapet godtok ikke kjøpers (klagers) påstand i forliksklagen. Prinsipalt var ikke det reklamerte forhold dekningsmessig under eierskifteforsikringen ettersom forholdet ble oppdaget før overtakelse. Subsidiært representerte ikke fyrkjelen en mangel etter avhendingsloven. Det ble vist til at fyrkjelen var fra 1935/36, og bytte var å anse som vanlig vedlikehold som aldri kunne være mangel.

Selgers advokat innga prosesskrift til forlikrådet ved brev av 26.09.2006 (**bilag 22**). Det ble vist til skaderapport av takstmann Pedersen (**bilag 10**) hvor det fremgikk at fyringsanlegget havarerte fordi det var alt for gammelt og slitt. Normal slitasje og elde kunne aldri være mangler i henhold til avhendingsloven. En opplysning om at fyringsanlegget var slitt og gammelt ville uansett ikke ha virket inn på avtalen, slik vilkåret var i avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9, 2.pkt var således heller ikke oppfylt.

Ved rettsbok fra forlikrådet datert 03.10.2006 (**bilag 23**) ble det opplyst at partene gjennomførte mekling i forlikrådet uten at forlik kom i stand. På forlangende fra klager ble saken henvist til retten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper tok kontakt med advokat for bistand i saken, og påklaget saken og selskapets avgjørelse til Forsikringsklagekontoret ved brev av 03.10.2006 (**bilag 24**). Det ble anført at forsikringen måtte komme til anvendelse på mangelen ettersom oljefyren fungerte ved overtakelse, havariet skjedde etter at forsikringen hadde trådt i kraft. De innvendinger selskapet hadde måtte eventuelt gjøres gjeldende i en eventuell regressomgang med selger.

Selskapet sendte brev til Forsikringsklagekontoret av 18.10.2006 (**bilag 25**) hvor selskapet fastholdte sitt tidligere inntatte standpunkt i saken. Kravstiller hadde kjennskap til fyrkjelen før overtakelsen, og med dette kunne ikke forholdet dekkes av eierskifteforsikringen uansett om forholdet hadde forverret seg.

Ved brev av 27.10.2006 (**bilag 26**) viste kjøper på ny til at fyrkjelen fungerte ved overtakelsen. Videre ble det stilt spørsmål vedrørende om eierskifteforsikringen måtte anses som et forhold mellom forsikringstaker og forsikringselskap, og at selskapet kunne søke regress hos selger hvis forsikringen ikke gjaldt for denne saken.

Forsikringsklagekontoret tilskrev kjøper 23.03.2007 (**bilag 27**). Kontoret var enig i selskapets vurdering i at oljefyringsanleggets tilstand rent faktisk ble avdekket allerede før overtakelsen. Selv om tilstanden viste seg å være noe mer alvorlig enn først antatt, var det like fullt klart for både kjøper og selger på overtakelsestidspunktet at oljefyren var i en så dårlig forfatning at en svikt i nær fremtid var påregnelig. Forholdet var dermed ikke dekningsmessig under eierskifteforsikringen. Det ble vist til tidligere avgjørelser i Forsikringssskadenemnda.

Når det gjaldt kjøpers subsidiære anførsel viste kontoret til FAL § 7-6 som slår fast at selskapet kunne gjøre gjeldende de innsigelser mot kravet som sikrede har i forhold til skadelidte samt sine innsigelser overfor sikrede. Selskapet kunne følgelig gjøre gjeldende overfor kjøper at forholdet ble konstatert før overtakelse, og dermed falt utenfor eierskifteforsikringen. Til slutt i brevet ble kjøper anbefalt å rette sitt krav direkte mot selger.

Kjøper opprettholdt sin klage til Forsikringsklagekontoret ved brev av 11.04.2007 (**bilag 28**). Det ble vist til at de avgjørelsene som Forsikringsklagekontoret viste til i sitt brev ikke var retningsgivende for denne saken. Begge sakene dreide seg om lekkasjer som kjøper var kjent med ved overtakelsen, og hvor lekkasjen var større enn antatt. I denne saken dreide det seg imidlertid om en teknisk installasjon som havarerte fullstendig etter overtakelsen, til tross for at den fungerte tilfredsstillende ved overtakelsen. Det var heller ikke opplyst eller fremkommet noe på visning som skulle tilsi slikt havari.

Ved brev av 13.04.2007 (**bilag 29**) opplyste Forsikringsklagekontoret om at saken ville bli behandlet i Forsikringssskadenemnda.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 2. Videre blir spørsmålet om selger har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende boligens oljefyringsanlegg, slik at mangel kan gjøres gjeldende i henhold til §§ 3-7 og 3-8. Til slutt bes KFE om å ta stilling til om det reklamerte forhold representerer et vesentlig avvik fra boligens forventede stand, jf. § 3-9, 2.pkt.