

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 498

4.3.2015

### Saken omhandler:

Eierskifteforsikringens dekningsområde, forsikringsvilkårenes pkt. 4.1, 4.3 og 8.3.

Enebolig oppført i 1997, ble i mai 2014 solgt ”som den er” for kr. 4 120 000,-. Overtakelsen fant sted 19.06.2014. Etter overtakelsen hadde kjøper og selger korrespondanse om at varmepumpen i boligen var defekt. Korrespondansen strekker seg fra juni til oktober 2014. Det fremgår av den fremlagte dokumentasjonen at selger bestilte en ny varmepumpe. I slutten av oktober 2014 meldte selger saken inn til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Kjøper reklamerte deretter til selskapet over defekt varmepumpe. Selskapet avslo utbetaling under selgers forsikring. Selskapet anførte at varmepumpen var tilbehør til boligen, som i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 4.3 ikke var omfattet av forsikringsdekningen. Kjøper klaget saken inn til KFE, og anførte at varmepumpen falt innenfor forsikringsdekningen. Selger opplyste at han hadde betalt for montering av ny varmepumpe i kjøpers bolig, og disse kostnadene ble krevd dekket av selskapet. Sekretariatet kom til at varmepumpen var fastmontert i boligen, og dermed måtte anses å være integrert i boligen og som en del av denne. Varmepumpen kunne ikke anses som tilbehør i henhold til selskapets forsikringsvilkår pkt. 4.3, og falt ikke utenfor forsikringsdekningen. Sekretariatet bemerket imidlertid at selger ikke hadde vært berettiget til å forhandle med kjøper, jf. vilkårenes pkt. 8.3. Videre gjaldt ikke forsikringen for avtaler selger og kjøper hadde gjort vedrørende arbeider/utbedringer, jf. vilkårenes pkt. 4.1. Selger er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr.15 000,- inkl. mva. (Montering av ny varmepumpe).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Saken gjelder et krav fra en boligselger, som har betalt en ny varmepumpe til kjøperen av boligen, mot sitt eierskifteforsikringsselskap. Selger krever å få kostnadene med varmepumpen dekket av selskapet. Selskapet har avslått selgers krav med henvisning til at kravet ikke er omfattet av forsikringen etter forsikringsvilkårenes punkt 4.1, 4.3 og 8.3.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Nemnda tar først stilling til vilkårenes punkt 4.3. Etter denne bestemmelsen omfatter ikke eierskiftforsikringen «krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen». Spørsmålet er om en fastmontert varmpumpe omfattes av vilkårsbestemmelsen.

Etter nemndas syn er det språklig sett unaturlig å anse en fastmontert varmpumpe som et «tilbehør som skal følge med eiendommen».

Samtidig må man se at avhendingsloven § 3-5 regulerer hva som er tilbehør til boliger. Bestemmelsen lyder: «Til eit bustadhus og ein bygning til hotell, restaurant, kontor eller anna forretningsdrift, høyrer varig innreiring og utstyr som anten er fast montert eller som er særskilt tilpassa bygningen. Dette gjeld mellom anna faste anlegg og installasjonar for oppvarming, faste elektriske installasjonar, faste antenner, faste golvteppe, dobbeltvindaug, innebygde kjøkkenapparat og -maskinar og andre innebygde ting.» Her ser man at «installasjoner for oppvarming», hvilket en varmpumpe må anses være, altså er spesifikt nevnt i bestemmelsen som har overskriften «Særskilt tilhøyrsløse til bustadhus m. m.».

For nemnda er det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på en vurdering av hvorfor avgrensningen i § 3-5 er trukket slik det er gjort, og hva bestemmelsen egentlig mener å avgrense mot. Nemnda nøyer seg med å konstatere at forsikringsvilkårenes punkt 4.3 ikke henviser til loven § 3-5. Utgangspunktet for tolkningen av forsikringsvilkår er den alminnelige språklige forståelsen, jf. Bull; Forsikringsrett (2008) s. 141. Usikkerhet om hva som er innholdet i et forsikringsvilkår, går ut over selskapet, se blant annet avtaleloven § 37 første ledd nr. 3, Rt. 1980 s. 1037 (s. 1043), Rt. 1997 s. 1807 (s. 1813) og Bull s. 147.

Nemnda nevner også at de eksemplene den kjenner til fra nemndspraksis hvor «tilbehørs-unntaket» i vilkårene har fått anvendelse, gjelder gjenstander med langt løsere tilknytning til den solgte eiendommen enn en fastmontert varmpumpe. Se Finansklagenemndas uttalelser 5. oktober 2011 (FINKN-2011-458) (komfyr) og 17. juni 2014 (FINKN-2014-305) (oppvaskmaskin).

I et tilfelle som det foreliggende, hvor en fastmontert varmpumpe språklig sett ikke er naturlig å anse som «tilbehør», og selskapet ikke har sørget for å klargjøre om vilkårenes punkt 4.3 er ment som en henvisning til lovens § 3-5, har nemnda kommet til at sikrede/selger må kunne forholde seg til den naturlige språklige tolkningen av vilkårene. Nemnda nevner også at det er enkelt for selskapet å klargjøre hva det

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

nærmere meningsinnholdet i vilkårenes punkt 4.3 er, ved eventuelt å sette inn en henvisning til § 3-5.

Etter dette kan selskapet altså ikke påberope seg vilkårenes punkt 4.3 som grunnlag for å avslå selgers krav.

Det neste spørsmålet er om selskapet kan avslå selgers krav med grunnlag i vilkårenes punkt 4.1. Etter denne bestemmelsen gjelder ikke forsikringen «[a]vtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.» Slik nemnda forstår denne bestemmelsen, og slik nemnda har oppfattet nemndspraksis om bestemmelsen, regulerer bestemmelsen avtaler selger og kjøper inngår *forut* for henvendelsen som rettes til Protector, jf. formuleringen "har gjort". I vår sak inngås avtalen mellom kjøper og selger vedrørende varmepumpen *etter* første henvendelse til Protector og første avslag. Nemnda finner derfor ikke at vilkårenes punkt 4.1 er anvendelig. Nemnda mener å finne støtte for denne tolkningen i vilkårenes punkt 8.3 som er en spesifikk bestemmelse som regulerer hvordan selger skal opptre etter at kravet er meldt til Protector.

Når vilkårenes punkt 4.1 ikke er anvendelig, er det bare vilkårenes punkt 8.3 som gjenstår som en mulig hjemmel for selskapet til å avslå selgers krav blant de som selskapet har anført. Bestemmelsen lyder: «Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.» Som det fremkommer av annet punktum, er imidlertid denne bestemmelsen kun en ordensforskrift hvor konsekvensen av at selger bryter pålegget i første punktum kun er at selskapet ikke er bundet av hva selger har gjort, akseptert mv. Bestemmelsen gir ikke selskapet grunnlag for å anføre at forsikringen ikke gjelder som sådan.

Etter dette har nemnda enstemmig kommet til at verken vilkårenes punkt 4.1, 4.3 eller 8.3 gir selskapet grunnlag for å avslå selgers krav.

Nemndas medlem Anderssen vil for egen del tilføye at selv om man ikke skulle være enig i nemndas tolkning av forsikringsvilkårenes punkt 4.1 og 8.3, kan ikke selskapet gis medhold i sine anførsler. For i e-post til selger 12. november 2014 (Bilag 9 til redegjørelsen) avslo selskapet å ha mer med forsikringssaken å gjøre. Dette basert på hva nemnda mener er en uriktig tolkning av egne forsikringsvilkårs punkt 4.3, se ovenfor. Når selskapet har avslått å ha mer med saken å gjøre, kan ikke selger i henhold til vilkårene være forhindret fra å diskutere med kjøper og å inngå avtaler med ham. En

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

slik løsning ville vært klart urimelig og kan ikke med rimelighet forstås som en overtredelse av reguleringene i vilkårenes punkt 4.1 og 8.3.

Ut fra ovennevnte, har en samlet nemnd kommet til at klager/selger må få medhold i sin klage.

Nemnda vil likevel understreke at selv om klager har fått medhold i at selskapet ikke kan avslå selgers krav under henvisning til at det faller utenfor forsikringsdekningen, er det et ubetinget vilkår for at selger skal kunne få en utbetaling fra selskapet at det foreligger en mangel etter avhendingsloven. Etter vilkårenes punkt 3.1 er det kun dette forsikringen dekker. Det i betyr i praksis at selger i sin dialog med kjøper må ha vurdert mangelsspørsmålet etter avhendingsloven riktig, og at selger hadde en forpliktelse til å dekke kjøpers kostnad til en ny varmepumpe. Dette spørsmålet er verken vurdert av Protector eller Klagekontoret for Eierskiftforsikring, og nemnda kan da heller ikke gå inn på spørsmålet. Nemnda vil likevel bemerke at det er vanskelig å se hvordan et forhold med økonomiske konsekvenser i størrelsesorden kr 15 000 utgjør en mangel etter avhendingslovens bestemmelser ved omsetning av en brukt bolig.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1417

Enebolig ble i mai 2014 solgt "som den er" for kr. 4 120 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

### **"... Oppvarming**

*Varmekabler på alle gulv i underetasje, bortsett fra vindfang (...) Ny varmepumpe fra 2012..."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2010 og hadde bodd i boligen i 4 år.

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 04.04.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... VVS (ventilasjon, varme og sanitær)*

*... Varme, generelt*

*Beskrivelse: Elektrisk oppvarming og fast brensel. Termostatstyrte varmekabler i hele 1.etg – vindfang Varmepumpe.*

*Påkostninger: Ny varmepumpe i 2012...".*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 19.06.2014 (**bilag 5**).

Etter overtagelsen er det noe korrespondanse mellom kjøper og selger om at varmepumpen er defekt. Korrespondansen strekker seg fra 23.06.2014 29.10.2014 (**bilag 6**). Det fremgår av den fremlagte dokumentasjon at selger bestiller installasjon av ny varmepumpe til kjøpers bolig.

Ved e-post datert 28.10.2014 meldte selger saken inn til eierskifteforsikring (selskapet) (**bilag 7**). Av selgers e-post hitsettes:

*"... Jeg solgte [eiendommen] i juni 2014. I forbindelse med salget tegnet jeg en eierskifteforsikring hos dere (se vedlagt).*

*I august 2014 fikk jeg melding fra den nye eieren at han mente at varmepumpen støyet unormalt mye. Varmepumpen, som er av typen York kjøpte jeg ny høsten 2011 fra Klima og Varmeteknikk AS (utskrift fra nettbanken viser at betalingen ble gjort 24/11-2011) Se vedlagte brosjyre over varmepumpen jeg fant på nettet.*

*For å avhjelpe den nye eieren av [eiendommen] kontaktet jeg vedkommende som hadde solgt meg varmpumpen. Han er en privat venn av meg som ikke lenger arbeider i Klima og Varmeteknikk.*

*Men i et forsøk på å hjelpe skaffet han meg en servicemann som skulle se nærmere på saken. Sistnevnte besøkte [eiendommen] og skiftet noen vifter "som vanligvis er årsak til den slags støy" 29.juli 2014.*

*Dette hjalp godt men fremdeles mener den nye eieren av [eiendommen] at der er en lyd som ikke skulle vært der.*

*Jeg konfronterte min venn om saken som lovet å prøve å hjelpe videre men det viser seg at Klima og Varmeteknikk AS ikke driver med varmepumper lenger og han kan derfor ikke hjelpe meg med noen "vennetjeneste" lenger.*

*Jeg henvender meg derfor til dere i håp om at der kan overta denne saken og finne en løsning. Trenger dere ytterligere opplysninger, vennligst kontakt meg på denne mail adressen...".*

Kjøper v/Help Forsikring AS fremsatte reklamasjon overfor selskapet ved e-post datert 06.11.2014 (**bilag 8**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... Det er avdekket at varmpumpen er defekt.*

*På vegne av [kjøper] reklameres det vedrørende ovennevnte...*

*... Kjøper tok kontakt med selger rett etter overtagelse når han oppdaget problemet. Selger tok da på seg ansvaret for feilen og skulle på denne bakgrunn sørge for at varmpumpen ble reparert. Dette har han nå gått tilbake på. Denne side gjør gjeldende at selger har påtatt seg ansvaret for at varmpumpen skal fikses. Se vedlagt korrespondanse...".*

Ved e-post til selger datert 12.11.2014 (**bilag 9**) avslo selskapet å utbetale under forsikringen, da det ble anført at varmpumpen var tilbehør, som i henhold til forsikringsvilkårene pkt 4.3 ikke er omfattet av forsikringsdekningen. Av selskapets e-post hitsettes:

*"... Vi har nå mottatt et krav fra kjøper via hans advokat i Help Forsikring AS. Kravet knytter seg til defekt varmpumpe.*

*Varmepumpe er et tilbehør som skal følge boligen, og kravet faller følgelig utenfor din forsikringsdekning hos oss, jfr. de vedlagte forsikringsvilkårenes punkt 4.3, da eierskifteforsikringen ikke gjelder for forhold knyttet til feil på tilbehør som skal følge boligen.*

*Det er derfor beklageligvis ikke mer vi kan bidra med i denne saken og må be kjøper om å rette sitt krav direkte mot deg...".*

Vedlagt selskapets e-post fulgte forsikringsvilkår for eierskifteforsikringen gjeldende fra 01.01.2014 (**bilag 10**).

Ved e-post datert 10.12.2014 klaget selger saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) (**bilag 11**). Det ble anført at varmpumpen var en fast installasjon, og ikke gikk inn under betegnelsen tilbehør. Av selgers klage hitsettes:

*"... Etter at jeg hadde fått avslag fra Protector tok jeg kontakt med AC senteret og ba dem se på saken. De konstaterte at viftemotoren i varmpumpen måtte skiftes og de prøvde å skaffe denne motoren uten hell...*

*... Den nye eieren av [eiendommen] hadde engasjert HELP, begynte å bli utålmodig og jeg var nødt til å foreta meg noe.*

*Jeg kontaktet en advokat i Huseiernes Landsforbund hvor jeg er medlem og søkte råd. Her ble jeg rådet til å ordne opp i saken og i mitt spesielle tilfelle betydde det å erstatte pumpen med en ny i og med at det ikke var mulig å oppdrive den nødvendige reservedelen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*HL mente jeg skulle klage på avgjørelsen fra Protector på grunn av at varmpumpen er en fast installasjon i huset og medtatt i annonseringen av boligen. HL mente at varmpumpe på ingen måte falt inn under betegnelsen "tilbehør som skal følge eiendommen" så lenge den er en fast installasjon som var annonsert sammen med huset...*

*... Jeg har nå fått AC Senteret til å montere inn en ny varmpumpe med tilsvarende kapasitet som den som ble skiftet, Vedlagt finnes faktura for ny varmpumpe og montering av denne. Det er dette beløpet på kr 15 000,- jeg søker om å få refundert av Protector...".*

Vedlagt selgers klage fulgte faktura på montering av ny varmpumpe pålydende kr 15.000,- inkl mva (**bilag 12**). Fakturaen er stilet til selger, og viser levering pr 09.12.2014.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 19.01.2015 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27.01.2015 (**bilag 14**). Sekretariatet bemerket at varmpumpen var fastmontert, og dermed måtte anses å være integrert i boligen og dermed som en del av denne. Varmepumpen kunne ikke anses som tilbehør i henhold til selskapets forsikringsvilkår pkt. 4.3, og falt ikke utenfor forsikringsdekningen. Sekretariatet bemerket imidlertid at selger ikke hadde vært berettiget til å forhandle med kjøper, jf. vilkårenes pkt. 8.3. Videre gjaldt ikke forsikringen for avtaler selger og kjøper hadde gjort vedrørende arbeider/utbedringer, jf. vilkårenes pkt. 4.1. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"... Fra Protector Forsikring ASA side er det anført at varmpumpen er å anse som tilbehør til eiendommen. Sekretariatet legger til grunn at varmpumper omfattes av tilbehørlisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund, som fastmontert airconditionanlegg. Sekretariatet er av den oppfatning at selv om varmpumpen må anses omfattet av denne listen gjør det forhold at en varmpumpe er fastmontert at varmpumpen må anses integrert i boligen og dermed som en del av denne. Varmepumpen kan derfor ikke anses som tilbehør i henhold Protector Forsikring ASAs forsikringsvilkår. Varmepumpen faller ikke utenfor forsikringsdekningen etter pkt 4.3.*

*Imidlertid skal sekretariatet bemerke at selger ikke var berettiget til selv å forhandle med kjøper av eiendommen i henhold til forsikringsvilkårene pkt 8.3. Videre følger det av forsikringsvilkårene pkt 4.1 at forsikringen ikke gjelder for avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer. Dersom selger har gjort avtaler om utbedring av varmpumpen med kjøper, eller har bestilt slike arbeider vil dette ikke være omfattet av forsikringen.*

*For ordens skyld skal bemerkes at hverken forsikringsselskapet eller KFFE har vurdert om det foreligger en mangel etter avhendingsloven. Dersom det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven vil forsikringsselskapet ikke være forpliktet til å foreta utbetaling, jf. forsikringsvilkårene pkt 4.1.*

### **ANBEFALING**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Klager gis ikke medhold...".*

Selger klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post og brev datert 07.02.2015 (**bilag 15**). Av selgers klage hitsettes:

*"... I brevet innrømmes at det var feil av Protector å avvise min henvendelse. Om Protector hadde studert detaljene og prospektet ved salget av [eiendommen] like grundig som det er gjort nå i klagesaken, ville de ikke konkludert som de gjorde men tatt tak i saken og løst den uten min innblanding.*

*Dette skjedde som kjent ikke og jeg var overlatt til selv å finne en løsning. I denne situasjonen kontaktet jeg Huseiernes Landsforbund. Der traff jeg en advokat som rådet meg til å klage på avgjørelsen og samtidig hjelpe den nye eieren av [eiendommen]. Vi er i slutten av november måned, en tid på året da det er viktig at varmepumpen fungerer.*

*Jeg gjorde det jeg ble rådet til.*

*For ordens skyld vil jeg nevne at jeg ikke har gjort avtaler vedrørende utbedring av varmepumpen direkte med den nye eieren av [eiendommen] før saken ble meldt til Protector. Det jeg har gjort er å informere den nye eieren at jeg hadde tegnet en kostbar eierskifteforsikring og at denne sikkert ville dekke uforutsette utgifter i forb. med huset. Hvordan den nye eieren har oppfattet dette utsagnet må han selv svare for.*

*Med disse opplysningene ber jeg om at saken behandles på nytt. For min del venter jeg at utfallet nå bli det samme som det ville blitt dersom Protector hadde tatt tak i saken i november.*

*Mitt krav er å få godtgjort beløpet jeg har betalt til AC Senteret for den nye varmepumpen (kr. 15 000,-).*

*Jeg vil ikke kreve godtgjørelse for alle de timene jeg selv la ned sammen med AC Senteret for å komme fram til den løsningen som ble valgt."*

Ved e-post til KFFE datert 09.02.2014 (**bilag 16**), anførte selskapet at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 4.1.

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt defekt varmpumpe faller innenfor eierskifteforsikringens dekningsområde etter forsikringsvilkårenes pkt. 4.1, 4.3 og 8.3.