

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 052

04.12.2007

**Saken omhandler:** Standardfradrag, mangler ved varmekabler

Enebolig bygget i 1979 ble 29.06.05 solgt "som den er" for kr. 2.330.000,-. Overtakelsen fant sted 15.09.05. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper/klager at varmekabler på bad i underetasjen ikke fungerte. I tillegg ble det oppdaget at feieluke i kjeller var innkledd. Selskapet avsto først klagers krav. Etter hvert ble det enighet om at det forelå en mangel når det gjaldt badet i kjelleretasjen. Selskapet mente imidlertid at det måtte gjøres et standardhevningsfradrag på 60 % for badet i og med at de mente at varmekablene på badet var lagt da huset var bygd, i 1979. Klager påpeker at det var opplyst at badet var oppusset i 2003/2004. Punktet vedrørende feieluka ble avvist av selskapet under henvisning til at forholdet ikke representerte et vesentlig avvik fra det forventbare. Klager er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:           kr. 44.000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Partene er enige om at forholdet representerer en mangel ved eiendommen. Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt selskapets beregning av prisavslagets størrelse er korrekt.

I henhold til avhendingslovens § 4-12 andre ledd skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. Det er imidlertid sikker rett at det skal gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.

Det er på det rene at varmekablene på badet var 26 år gamle ved avtaleinngåelsen. Av salgsdokumentasjonen fremgikk det imidlertid at badet var innredet og pusset opp i 2003/2004. Badet fremsto følgelig som nytt på avtaletidspunktet. Det var ikke gitt noen opplysninger som indikerte at varmekablene var av eldre dato.

Nemnda finner at klager måtte kunne legge til grunn at varmekablene ikke var eldre enn den resterende del av badet. Det er derfor ikke grunnlag for å gjøre fradrag for standardforbedring.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

### Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Klagekontorets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-118 av 5. september 2007

Enebolig bygget i 1979 ble 29.06.05 solgt "som den er" for kr. 2.330.000,- jfr. kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I selgers egenerklæring datert 06.07.05 (**Bilag 2**) fremgikk det at bad både i 1. og 2. etasje var oppusset.

I følge overtakelsesprotokollen (**Bilag 3**) ble eiendommen overtatt den 15.09.07. Selger var ikke til stede ved overtagelsen.

Klager reklamerte 19.10.05 (**Bilag 4**). Det ble reklamert på feil ved varmekabler på badet i kjeller. Som vedlegg til reklamasjonen ble fremlagt brev fra Moelven Elektro AS som hadde foretatt feilsøk på bad i kjelleretasje. Målingene viste at varmekabelen var defekt.

Selger redegjorde for sitt syn på saken i skriv av 09.11.05 (**Bilag 6**). Det fremgikk av denne at de kjøpte huset i 2002. Fra redegjørelsen hitsettes:

*"Kjelleren var på dette tidspunkt ikke innredet, men varmekabler i gulv ble lagt i kjeller allerede da det bli bygd i 1979/1980. Vi innredet kjeller i januar 2004. Badet ble da innredet med baderomsplater på vegger, samt våtromsmembran og fliser på gulvet. Moelven Elektro utførte det elektriske arbeid. Leieboere ble bedt om å følge opp at alt fungerte som normal. Etter noe tid (vi brukte ikke kjelleretasjen selv) fikk vi tilbakemelding på at gulvet på badet ikke ble varmt. Vi tok kontakt med elektriker som utførte jobben, og han trodde at termostaten for varmeregulering av gulvet kunne være feilkoblet. Ved visning av boligen informerte vi om dette, men at det var avtalt at elektriker skulle komme å se på det. Vi hadde da fått tilbakemeldinger på at målingene var ok og at det sikkert var koblet feil".*

Klager innhenter takst fra Nortakst (**Bilag 7**) datert 18.11.05. Taksten ble oversendt selskapet sammen med reklamasjon (**Bilag 8**) knyttet til feieluka. Takstmann Svein Wolmer beregnet de totale utbedringskostnadene til kr. 48.000,-, hvorav forholdene knyttet til feieluka utgjorde kr 4 000,-.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Saken ble etter en del korrespondanse oversendt til Forsikringsklagekontoret. I deres svarbrev av 22.08.06 (**Bilag 9**) støttet de selskapets synspunkt om at feieluken ikke innebar en mangel. Når det gjaldt badet ba Forsikringsklagekontoret (FKK) selskapet vurdere saken på nytt.

Etter en fornyet vurdering fant selskapet at de sviktende varmekablene utgjorde en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble gjort et standardhevningsfradrag på 60 % på badet grunnet alder. Tilbudet om prisavslag ble satt til kr. 18.000,- i erstatning (**Bilag 10**).

Av FKK sitt brev til selskapet av 19.10.06 (**Bilag 11**) fremgår det:

*”Slik jeg forstår kjøperne er det ikke tale om gamle varmekabler, de har antydnet at de var nye i 2003/2004. Jeg kan ikke se at det fremgår av takst eller prospekt hvilket år varmekablene ble byttet, ettersom selgerne ( i e-post av 9.11.05) mente at forholdene kunne ordnes som en reklamasjonssak, og har fremholdt at badene var oppusset i den senere tid, ber jeg selskapet redegjøre nærmere for hvorfor det anser varmekablene for å være fra byggeåret”.*

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev til FKK av 16.01.07 (**Bilag 12**). Siden det verken i prospekt eller takst fremgikk at varmekablene er skiftet i senere tid, måtte man legge til grunn at kablene var lagt da huset ble bygd, altså at de var 26 år gamle.

Klager aksepterte ikke tilbudet som ble framlagt fra selskapets side og ba om at saken ble forelagt FSN for vurdering.

\*\*\*

KFE bes ta stilling til hvorvidt det er grunnlag for å foreta et standardhevningsfradrag på 60 %.