

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 184

01.03.10

Saken omhandler: Defekte varmekabler på bad.

2-roms senior-rekkehus oppført i 1980, ble september 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 050 000,-. Overtakelsen fant sted 15.09.2009. I slutten av september 2009 reklamerte kjøper til selger og megler over defekte varmekabler på badersgulv. Etter at kjøper hadde slått på bryteren for varmekablene etter innflytting viste det seg at de ikke fungerte. Kjøper rekvirerte elektriker som fastslo at Eswa varmen i gulv var defekt. Selger uttalte at varmen i gulvet hadde fungert ved salget og før overtakelsen. Kjøper oversendte saken til Protector Forsikring ASA (”selskapet”), men selskapet ba kjøper om å melde forholdet inn til leilighetens hjemforsikring. Kjøper fikk tilbakemelding fra sitt hjemforsikringsselskap om at forsikringen dekket brudd på varmekabler, men at forsikringsdekningen kun utgjorde 5 % av utbedringskostnadene ettersom varmekablene var 29 år gamle. Selskapet avsto igjen kjøpers krav på bakgrunn av at forholdet var dekningsmessig under hjemforsikringen, jf. skadeserstatningsloven § 4-2. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvorav sekretariatet kom til at kjøper kunne gjøre gjeldende sitt krav overfor eierskifteforsikringsselskapet. Selskapet ble bedt om å realitetsbehandle kravet. Selskapet kom etter dette til at defekte varmekabler ikke utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget selskapets vurdering inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke dokumentert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Under klagebehandlingen har Klagekontoret For Eierskifteforsikring kun tatt stilling til hvorvidt saken skulle realitetsbehandles av forsikringsselskapet og ikke hvorvidt forholdet utgjør en mangel eller ikke. Nemnda har ikke anledning til å behandle saker som ikke tidligere er vurdert av sekretariatet. Det vises i denne sammenheng til § 7 i mandatet for Klagenemnda For Eierskifteforsikring.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-608

Senior-rekkehus ble september 2009 solgt "som den er" for kr. 1 050 000,- jf. kjøpekontrakten
(bilag 1)

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

"Oppvarming: Varmekabler og ekstra stråleovn på bad...

... Standard: ... Badet har ekstra stråleovn, varmekabler i gulvet og baderomsplater...".

I selgers egenerklæringsskjema **(bilag3)** fremgikk det at boligen ble solgt som et dødsbo, og at bobestyrer selv ikke hadde bebodd eiendommen. Egenerklæringen kunne derfor ikke fylles ut. Her ble det bemerket:

"Tilleggs kommentarer:

Fullmektig for boet har ikke bodd i boligen selv, og kan derfor ikke svare på boligens tilstand/spørsmål."

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 15.07.2009 **(bilag 4)**. Av rapporten hitsettes:

"Oppvarming

... Varmekabler / Essva varme i gulv på baderom..."

Kjøper overtok boligen 15.09.2009 **(bilag 1)**.

I slutten av september 2009 reklamerte kjøper til megler og selger. Det ble reklamert over defekte varmekabler på baderomsgulv. Denne reklamasjonen er ikke fremlagt for KKFE.

I e-post datert 26.09.2009 til megler uttalte selger (bobestyrer) seg om det reklamerte forhold **(bilag 5)**. Av e-posten hitsettes:

"1. Det er varme i gulvet. Det har vi selv konstatert da det var usikkerhet om dette ... Min bror korrigerer dette fordi han personlig låste seg inn i leiligheten, satte varme på og kom tilbake neste dag og konstaterte at gulvet var oppvarmet ... Vaktmester bekrefter også at det er montert varme i badegulvene i leilighetene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2. Det er et gammelt hus og sannsynligvis Eswa varme som bruker mange timer på å få opp temperaturen.
3. Vi har tilbudt oss og demonstrere hvordan varmen er satt på, men [kjøper] ville overlate det til elektriker. Vi tilbød oss å komme ned og demonstrere hvordan bryterne virket, for de var litt spesielle men det ble avvist da hun mente elektriker kunne gjøre det!
4. Elektrikeren har så fjernet de bryterne som var (bl.a. 1,2,3- bryteren til gulvet) og erstattet disse med nye, sannsynligvis uten å ha sjekket om der er varme eller hatt tålmodighet nok til å vente til temperaturen er kommet til 5. Du snakker tull når du sier at siden min bror har vært der, så er det bekreftet at der ikke er noe gulvvarme. Det som er bekreftet er at det ikke var registrert varme på gulvet – ikke at der ikke er kabler i gulvet! Det er stor forskjell!
Fra vårt ståsted ser det ut som det er elektrikeren som har rotet det til eller at [kjøper] ikke har formidlet våre beskjeder videre til elektriker. Hadde [kjøper] akseptert vårt tilbud om demonstrasjon så hadde denne saken vært ute av verden for lenge siden.”

Selger fastholdte sitt syn i saken i brev til kjøper datert 30.09.2009 (**bilag 6**). Varmekablene virket da selger testet de før salget. Det kunne være sannsynlig at kablene ikke hadde tålt testingen til kjøpers elektriker, ettersom kablene var av eldre dato.

Kjøper oversendte saken til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) i brev av 09.10.2009 (**bilag 7**). Her bemerket kjøper:

”Fått oppgitt at det var varmekabler på badegulvet – på visning aug. 2009 (Nito-takst side 4). Ved overtagelse 15.09.09 fann vi ut at det finnes ikke varme på bad.”

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte samsvarserklæring fra Elektroinstallasjon AS datert 02.10.2009 (**bilag 8**). I erklæringen fremgikk det at varmekablene på baderomsgulv var defekte. Av erklæringen hitsettes:

”Kommentar:

... demonterte gammel ovn på bad og satt opp koblingsboks der den stod, satt opp ny ovn ved toalettet på stikk. Feilsøkt på eswa varmegulv, har tanget den og fikk 0,01A, eswaen trekker ikke strøm og er defekt.”

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 13.10.2009 (**bilag 9**). Selskapet ba kjøper om å melde forholdet inn til sin eller selgers hjem-/villaforsikring. Av brevet hitsettes:

”Når det gjelder det du har reklamert på kan det synes som om det er påberopte forhold er noe som er dekningsberettiget under boligens hjem- eller villaforsikring (tingskadeforsikring).

I lov om skadeerstatning av 13. Juni 1969 nr 26 § 4-2 har vi en lovvalgsregel som innebærer at tingskadeforsikring går foran ansvarsforsikring (eierskifteforsikring er en ansvarsforsikring).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Du må altså melde skaden under din/eller selgers hjem-/villaforsikring.

På denne bakgrunn har vi ikke igangsatt behandling av det fremsatte krav. Vi har med andre ord ikke vurdert om det foreligger mangelsansvar for selger etter avhendingsloven og som eventuelt ville være dekningsberettiget under eierskifteforsikringen.

Dersom skaden mot formodning ikke dekkes av din eller selgers hjem- eller villaforsikring, vil vi behandle saken dersom kravet opprettholdes overfor oss. I så fall ber vi deg oversende kopi av skaderapport (sakkyndig dokumentasjon på årsak, omfang og antatte utbedringskostnader) og korrespondanse med villaforsikrings-selskapet. Inntil vi eventuelt mottar dette vil vi ikke behandle saken videre.”

Kjøper meldte forholdet inn til leilighetens hjemforsikring, og fikk tilbakemelding fra TrygVesta Forsikring i brev datert 05.11.2009 (**bilag 10**). Forsikringen dekket brudd på varmekabler med kortslutning, men ettersom varmekablene var 29 år gamle utgjorde forsikringsdekningen kun 5 % av utbedringskostnadene. Her ble det bemerket:

”Forsikringen dekker brudd på varmekabler ved korslutning eller annet elektrisk fenomen. Ifølge mottatte opplysninger er varmekablene 29 år gamle, dvs at dekning på forsikringen vil være 5 % av reparasjonskostnaden.

Det gjøres 5 % aldersfradrag for hvert påbegynte år innretning for oppvarming/kjøling medregnet fyringskjel er eldre enn 10 år. Fradraget trekkes i stedet for egenandel.”

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev til kjøper datert 08.12.2009 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

”Som vi har vist til i tidligere brev er brudd på varmekabler et forhold som er dekningsberettiget under boligens hjem- eller villaforsikring (tingskadeforsikring). Ut fra den informasjonen vi har fått har Tryg Vesta tatt på seg ansvaret og dekker 5 % av reparasjonskostnadene.

Eierskifteforsikringen er ikke ne supplerende forsikring som dekker utgifter utover det som ikke dekkes av tingskadeforsikringen. I lov om skadeerstatning av 13. Juni 1969 nr 26 § 4-2 har vi en lovvalgsregel som innebærer at tingskadeforsikring går foran ansvarsforsikring (eierskifteforsikring er en ansvarsforsikring).

Du har kjøpt en bolig med gamle varmekabler og hat fått dekket av TrygVesta det de mener er resterende levetid på de kablene som var på badet. Samme fradrag måtte du også blitt gjort om saken hadde blitt vurdert etter avhendingslovens regler.

Siden TrygVesta har tatt på seg ansvaret for skaden er forholdet ikke dekningsberettiget under eierskifteforsikringen til selger.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 31.12.2009 (**bilag 12**). I klagen opplyste kjøper at hun skrudde på varmekablene etter at hun overtok leiligheten, og at det etter en uke fortsatt ikke var varme på gulvet. En elektriker ble innkalt og det ble konstatert at det ikke var varme på gulvet. Det ble anført at kjøper ikke ville kjøpt leiligheten dersom hun visste at badegulvet ikke hadde varme, og det ble anført at selger måtte holdes ansvarlig for feilen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.01.2010 (**bilag 13**). Når det gjaldt spørsmålet om realitetsbehandling under eierskifteforsikring bemerket sekretariatet:

"Selskapet har avvist kjøpers krav med den henvisning at defekte varmekabler er dekningsberettiget under boligens hjemforsikring, og at en tingsskadeforsikring går foran ansvarsforsikring, jf. skadeserstatningsloven § 4-2. Bestemmelsen lyder som følger:

"§ 4-2. (skadevolderens stilling når skaden er dekket ved forsikring)

1. I det omfanget det er på det rene at en skade kan kreves dekket av forsikring for tingskade eller annen formuesskade, kan den skadelidte bare gjøre gjeldende sitt erstatningskrav mot den ansvarlige skadevolder dersom skaden er voldt:

a) ved forsett eller grov uaktsomhet av den ansvarlige selv, eller

b) i hans yrke, ervervsvirksomhet eller dermed likestilt virksomhet.

2. Dersom skadevolderen har betalt erstatning i større utstrekning enn han plikter etter paragrafen her, kan han kreve det overskytende fra vedkommende forsikringsselskap i det omfang skaden er dekket av forsikringen."

I henhold til skadeserstatningsloven § 4-2 må skadelidte (kjøper) gjøre sitt forsikringskrav gjeldende ovenfor tingsskadeforsikringen (hjemforsikring), dersom det er på det rene at forholdet er dekningsberettiget under denne forsikringen. I slike tilfeller kan kjøper kun kreve erstatning av selger (selskapet) dersom skaden er voldt med forsett eller grov uaktsomhet fra selgers side, eller hvis skaden er voldt i selgers yrke eller virksomhet.

"I det omfanget" må forstås slik at den utbetaling som kjøper får fra sin hjemforsikring, må gå til fradrag i kjøpers krav mot skadevolderen (selger og eierskifteforsikringen). Dersom kjøper har tap som overstiger forsikringsdekningen, eller tap i form av egenandel osv, kan kjøper fremdeles kreve dette dekket av selger.

Det kommer av brev fra TrygVesta Forsikring datert 05.11.2009, at hjemforsikringen dekker brudd på varmekabler med kortslutning eller annet elektrisk fenomen. Forsikringen settes imidlertid kun til 5 % av reparasjonskostnadene, ettersom varmekablene er 29 år gamle.

Da kjøper kun får dekt 5 % av utbedringskostnadene foreligger det fremdeles et tap for kjøper som hun kan gjøre gjeldende overfor selger etter skadeserstatningsloven § 4-2. Sekretariatet er derfor ikke enig med selskapet i at saken ikke skal realitetsbehandles av eierskifteforsikringsselskapet."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avslutningsvis når det gjaldt mangelsvurderingen bemerket sekretariatet:

”Ettersom selskapet har unnlatt å vurdere mangelsspørsmålet i saken, foretar ikke sekretariatet noen subsidiær drøftelse av hvorvidt defekte varmekabler utgjør en mangel etter avhendingslovens regler, og da særlig spørsmålet om det foreligger mangel etter § 3-8 og hvor stort fradrag for standardheving som skal foretas.”

Selskapet realitetsbehandlet kjøpers krav, og avsto igjen kravet i brev av 27.01.2010 (**bilag 14**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket selskapet:

”Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har opplyst om det han kjenner til i sitt egenerklæringsskjema. Selger har i brev både til kjøper og selskapet beskrevet at de var opp i leiligheten og dobbeltsjekk at varmekablene virket før de gav klarsignal til megler om at opplysninger om varmekabler kunne stå i salgsdokumentene. Når dette var gjort ble varmekablene slått av. Det er vanlig å slå av varmekablene når en bolig blir stående tom, foreksempel på grunn av salg.

Det foreligger altså ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, i pkt.”.

Defekte varmekabler utgjorde heller ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

”Spørsmålet er da om forholdene medfører at boligen, sett under ett, er i vesentlig dårligere stand enn objektivt å forvente, jfr. avhendingslovens § 3-9, 2. pkt.

Et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger som er gitt.

Av egenerklæringsskjemaet fremgår det at det er her snakk om salg fra et dødsbo. Og at fullmektig for boet ikke har bodd i boligen selv og kan derfor ikke svare på boligens tilstand/spørsmål. Videre er det ikke opplyst noe positivt i forhold til alder på bad og varmekabler.

Det er også av betydning hvilken alder den aktuelle bygningsdel har. Alder er et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid. I mangel av holdepunkter for noe annet må det legges til grunn at varmekablene/Essva varme i gulv på baderom er fra boligens bygge år. I denne saken er varmekablene/Essva varmen i gulv 29 år gammel. Ut fra alderen alene er det påregnelig med utskrifting og vedlikehold av så gamle varmekabler/Essva varme i gulv.

Et annet sentralt moment i vurderingen om hvorvidt en skade er vesentlig, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. I henhold til rettspraksis må utbedringskostnadene utgjøre 3-5 % av kjøpesummen for å kunne være et vesentlig forhold. Det er avviket fra det forventbare som må være vesentlig, og det må derfor gjøres et fradrag for standardheving når

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

størrelsen på utbedringskostnadene skal fastsettes. I dette tilfellet vil standardhevingen være tilnærmet lik utbedringskostnadene.

Som følge av dette utgjør ikke utbedringskostnadene 3-5 % av kjøpesummen, slik rettspraksis krever.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jfr. avhendingsloven § 2-9, 2. pkt. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen sammenholdt med boligens alder og tilstand må skaden anses som påregnelig.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 01.02.2010 (**bilag 15**).
Kjøper fastholdte at selger måtte holdes ansvarlig for defekte varmekabler på baderomsgulv.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt defekte varmekabler utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.