

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 020

28.09.2007

Følgeskade på snurredo etter setninger oppstått etter overtakelse.

Ved kjøpekontrakt av 25.10.04 ervervet kjøper en fritidshytte for kr 560 000,-. Hytta ble bygget i 1974 og snurredo ble montert i forbindelse med påbygg i 1998. Den 29.05.05 oppdaget kjøper skade på snurredoen, den var knust som en følge av setningsskade. Selve skaden oppstod etter overtagelsen. Skadeårsaken så ut til å være en kombinasjon av en uheldig konstruksjon og for dårlig fundament ved monteringen i 1998. Spørsmål om skadeårsak eller skadefølge er avgjørende i forhold til overtagelsestidspunktet.

Antatt økonomisk omfang: Kr 45 975,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Det er på det rene at selve skaden har oppstått etter overtakelsen. Nemnda finner imidlertid at årsaken til skaden, uheldig konstruksjon og dårlig fundament, har vært til stede siden tilbygget ble oppført i 1998. Forholdet skal derfor vurderes etter avhendingslovens bestemmelser, jf lovens § 3-1 annet ledd.

Det foreligger ikke holdepunkter for at skadene representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8. Spørsmålet nemnda vil ta stilling til i det følgende er derfor hvorvidt eiendommens faktiske tilstand representerer en mangel ved eiendommen i henhold til avhendingslovens § 3-9 andre 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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den aktuelle del av bygningen hvor skaden oppstod var oppført i 1998. Ut fra de fremlagte bilder er nemnda ikke enig med selskapet i at forholdets synlighet kan få betydning for vurderingen.

For nemnda fremstår det som klart at det er valgt en svak konstruksjonsmåte ved en viktig funksjon ved en hytte som er opplyst oppført i nyere tid. At en marginal setning i grunnen medfører så vidt store skader som i det foreliggende tilfelle, representerer etter nemnda sitt skjønn et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis medhold

Uttalelsen er enstemmig.

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

Vedlagt følger sekretariatet i FKK sin redegjørelse i sak 20060903EB til Forsikringskadenemnda av 15.06.07.

**REDEGJØRELSE
TIL
FORSIKRINGSSKADENEMNDA**

**TOR SKJONG, ASKER
PROTECTOR
EIERSKIFTE**

Følgeskade på snurredo etter setninger oppstått etter overtakelse.

Ved kjøpekontrakt av 25.10.04 ervervet kjøper en fritidshytte for kr 560.000. Hytta ble bygget i 1974, og snurredo ble montert i forbindelse med påbygg i 1998. Den 29.5.05 oppdaget kjøper skade på snurredoen, den var knust som følge av setningsskade. Selve skaden oppsto etter overtagelsen. Skadeårsaken så ut til å være en kombinasjon av en uheldig konstruksjon og for dårlig fundament ved monteringen i 1998. Spørsmål om skadeårsak eller skadefølge er avgjørende i forhold til overtagelsestidspunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 45.975.

Sekretariatets redegjørelse i FKK sak 20060903 EB(EJ) av 15.6.2007.

Saken gjelder forståelsen av Protectors vilkår for eierskifte forsikring av 1.7.07: **(SIDE 1-2)**

2. NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar risikoen for eiendommen, og gjelder deretter ut den periode hvor kjøper kan reklamere etter den til enhver tid gjeldende lovgivning (maksimalt 5 år). Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før kjøpers overtakelse.

3. HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1.

Selskapet svarer for sikredes (selgers) kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten, for krav om prisavslag, hevning og erstatning. Eventuelle avtaler utover avhendingslovens bestemmelser er ikke omfattet av forsikringen, så som at sikrede skal utføre, avklare, utbedre etc. med videre forhold i, på eller vedrørende eiendommen (unnlatt oppfyllelse, mislykket oppfyllelse etc.) Det betinges at kravet fremsettes mot sikrede eller Selskapet i forsikringstiden, jf. pkt. 2. Selskapets ansvar er oppad begrenset til forsikringssummen, jf. pkt. 5.1.)

3.2.

Forsikringen omfatter kun skader konstatert i forsikringstiden.

Den aktuelle hytteeiendom var bygget i 1974 med et påbygg fra 1998. Selger har eid hytta fra 1975 og opplyste i egenerklæringen at den var "delvis selvbygget". **(SIDE 7-8)**

Kjøpekontrakt ble undertegnet 25.10.04, og her fremkom at kjøpesummen var kr 560.000, at avh.l. § 3-9 var gjort gjeldende og at overtagelse var avtalt til 7.11.04. **(SIDE 9-15)**

Den 30.5.05 varslet kjøper selger om skade: **(SIDE 19)**

plasseringen av tanken. Verken (kjøper) eller andre potensielle kjøpere som har undersøkt tanken ut fra sin undersøkelse (undersøkelsesplikt) har sett noen feil eller mangler.

I sin E-post 2.5.05 ... bekrefter (kjøper) at det er i vinter etter overdragelsen at påberopt skade har oppstått.

Kjøper innhentet tilbud for utbedring på totalt kr 45.975, vedlagt bilder av skaden. (SIDE 26-27) Kjøper opprettholdt sin reklamasjon: (SIDE 28)

Som dere skriver i brevet er hytten solgt i henhold til avhendingsloven og "som den er". Dette betyr, som dere påpeker, at normale feil og mangler, som vi kan forvente, ikke er Selgers ansvar. Dette er vi inneforstått med, men grunnen til kravet er at avhendingslovens "som den er" klausul ikke fraskriver Selger ethvert ansvar for feil og mangler. Som dere også skriver i brevet, er Selger ansvarlig for forhold som utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand.

Vår påstand er at feilen ved snurrelassen faller inn under kategorien "vesentlig avvik", og hyttens tilstand avviker betydelig fra det vi kunne forvente. Vi begrunner påstanden i hovedsak slik:

- Mangelen er slik at en helt vesentlig funksjon ved hytten (nemlig tilgangen til en fungerende do) er fraværende i og med denne skaden/mangelen. Hytten er i praksis ubrukelig uten en fungerende do.
- Kostnadene knyttet til utbedring av doen (se vedlagte tilbud fra Tømrermester KJ) er vesentlige - tilsvarende over 8 % av kjøpesummen.

Det kan også hevdes at det er gitt uriktige/mangelfulle opplysninger i forbindelse med salget, da dette er en setningsskade (se vedlagte bilder og tilbudet på utbedring). Selgers egenerklæring sier at hytten er uten setningsskader.

Protector avsto ansvar: (SIDE 29-30)

På bakgrunn av den foreliggende dokumentasjon, finner vi å måtte legge til grunn at skaden her har oppstått i din eiertid. Dette innebærer at forholdet dermed har oppstått etter risikoens overgang. I henhold til avhendingslovens § 3-1 jfr. avhendingslovens § 2-4 andre ledd. må kjøper selv bære risikoen for forhold som inntreffer etter overtakelsen.

Selger kan være ansvarlig, men bare hvis årsaken til mangelen er et avtalebrudd fra selgeren, jfr. avhendingslovens § 3-1 (3). I henhold til avtalen mellom selger og kjøper, vil selger bare være ansvarlig for "vesentlig avvik" fra avtalt tilstand. Vi kan ikke se at det er dokumentert årsak til skaden som har oppstått. I pristilbudet mottatt 13.9.05 oppgis setninger som årsak. Slik saken er dokumentert ved bilder, var det synlig at tanken var montert tett opptil dragere. Små bevegelser ville være tilstrekkelig for å utløse den skaden som nå faktisk har oppstått. Da dette var synlig, må du som kjøper selv bære risikoen for denne vurderingen.

Hva som er årsaken til setninger er i denne sammenheng imidlertid ikke avgjørende. Hytten er oppført i 1974 og i all hovedsak unntatt fra byggeforskriftene. Det gjaldt med andre ord ikke krav til frostsikring og lignende. Setningene/bevegelse er i seg selv ikke vesentlig avvik fra avtalen.

Det følger av avhendingslovens § 3-1 og § 2-4, at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som en mangel overfor selger basert på kjøpekontrakten eller avhendingsloven.

Kjøper var uenig: (SIDE 31)

En vesentlig del av hytten, deriblant den delen som inneholder det biologiske toalettet, er et nyere tilbygg fra 1998. At dette tilbygget - med et moderne biologisk toalett - var av nyere dato (kun ca. 6 år gammel på kjøpstidspunktet), var en vesentlig faktor for at vi i det hele tatt kjøpte hytten. Vi forventet da at denne delen var i spesielt god stand og bygd etter dagens (1998) forskrifter. Det ble da heller ikke gitt opplysninger om noe annet.

Jeg mener derfor at begrunnelsen for avslaget om erstatning, slik den framføres i deres brev 27.9.2005, dermed er irrelevant og ugyldig. Som tidligere begrunnet, faller skaden inn under kategorien vesentlig avvik fra forventet stand, med det ansvar dette påfører Selger. Jeg opprettholder derfor kravet om erstatning og ber om en ny behandling av saken.

27779

Saken ble klaget inn til FKK, som skrev til selskapet: (SIDE 42-43)

Selskapet har avslått kjøpers krav og anført at skadene oppsto etter overtakelsen. Selskapet har videre anført at selger ikke er ansvarlig for eventuelle svakheter som forelå på overtakelsestidspunktet.

Vårt kontor er enige med selskapet i at sprekkskadene i tanken må ha oppstått etter at kjøper overtok risikoen for hytta. Vårt kontor vil bemerke at sprekken er så vidt synlige at de ville ha blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt dersom de hadde oppstått før overtakelsen. Om kjøper har krav på prisavslag må etter dette særlig vurderes på bakgrunn av om årsaken til følgeskaden i form av sprekkdannelse kan betegnes som en mangel. I nærværende sak er spørsmålet om skadeårsaken, og den påfølgende skadefølgen, representerer et vesentlig avvik fra det forventbare, jfr. avhendingsloven § 3-9, jfr. § 3-1.

Vårt kontor vil bemerke at det kan synes som om skadeårsaken er en kombinasjon av en uheldig konstruksjon i form at tanken var montert for tett opp til selve hytta og en setning eller en bevegelse i hytta. At hytta har beveget seg kan skyldes at den har vært for dårlig fundamentert. Dette var i så fall svakheter som forelå før overtakelsen. Vårt kontor vil bemerke at følgeskaden utgjør omtrent 8 % av kjøpesummen. Tatt i betraktning at toalettet var montert så sent som i 1998, vil det kunne argumenteres for at de negative forholdene medfører at hytta er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Selskapet har anført at det var synlig at tanken var montert tett opptil dragerne og at kjøper derfor selv må bære risikoen for at små bevegelser kunne utløse skade. Vårt kontor er usikre på om en slik risiko kan veltes over på kjøper. Riktignok var det tankens plassering synlig for kjøper. Vårt kontor vil imidlertid anføre at risiko for skade ikke nødvendigvis fremsto som sannsynlig for kjøper. Det faktum at toalettet ikke har vært utsatt for liknende skader støtter kjøpers oppfatning.

Kjøper har bemerket: (SIDE 44)

Jeg er ikke overbevist om at skaden oppsto etter overtakelsen, men avviser ikke denne muligheten.

Noe av poenget er at det skal godt gjøres å oppdage en slik skade siden tanken ligger delvis under hytta/ delvis nedgravd. Det kreves ganske stor "fantasi" for å sjekke OM det forelå skade før overtakelsen, og enda større innsats for å tenke seg muligheten av at en slik skade KAN oppstå.

Spesielt er det vesentlig at doen var montert i 1998. Dvs. at doen var av nyere dato - og følgelig forventningsvis i spesielt god stand - og derfor ikke burde gi grunn til spesiell undersøkelse før overtakelse. Det var viktig for vårt kjøp at nettopp do-avdeling var forholdsvis ny og arbeidet utført av det man skulle tro var profesjonelle folk. Det virker helt urimelig på meg at risiko for denne byggesvakheten/feilen skal veltes over på meg som Kjøper; dersom skaden oppsto etter overtakelsen, var det i så fall helt tilfeldig. Skaden kunne like gjerne skjedd før; i Selgers eietid. Videre:

Dersom doen var i orden og hadde fungert tilfredsstillende i 7 år, slik Selger hevder, var det vel ingen grunn (for oss) til å tro at den plutselig skulle få en skade/ slutte å fungere neste år? (Forøvrig, som en kommentar, mener jeg at Selger bør kunne reklamere til de som utførte jobben siden dette opplagt var en feil som skyldes dårlig håndverk, men dette angår ikke min sak).

Protector opprettholdt sitt standpunkt: (SIDE 45)

Det er vår oppfatning at skadene har oppstått etter overtakelse. Toalettet ble tømt/snurret rett før overtakelse, høsten 2004, uten at dette medførte problemer. Det fremkommer av den foreliggende dokumentasjon at problemene ble oppdaget da (kjøper) prøvde å dreie et kammer på toalettet i mai 2005. Det virker derfor sannsynlig at skadene har oppstått i løpet av vinteren/våren etter overtakelse. Setningene kan eksempelvis være forårsaket av mye tele i bakken.

Fordi forhold som har oppstått etter overtakelse er kjøpers risiko, omfattes de ikke av eierskifteforsikringen da denne kun dekker de avvik selger har risikoen for.

Spørsmålet til FSN er om den påberopte skade/mangel er omfattet av eierskifteforsikringen.