

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 055

04.12.2007

Saken omhandler: Forhold oppdaget før overtakelsen, forsikringens dekningsområde

Borettslagsleilighet (halvpart av tomannsbolig) bygget ca 1948-50 ble i 2005 solgt "som den er" for kr 3.025.000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2005. Forut for salget var kjøperne blitt innformert om lekkasje fra bad til soverom. Kjøperne hadde tatt forbehold om at skaden ble utbedret og at de skulle bli forelagt dokumentasjon for dette forut for avtaleinngåelsen. Dokumentasjon ble fremlagt og avtale ble inngått. Før overtakelsen oppsto det igjen lekkasje på samme sted. Lekkasjen ble så på ny utbedret før overtakelsen. Tre uker etter overtakelsen oppsto lekkasjen igjen. Forsikringsselskapet nekter å dekke forholdet. De anser det for å være oppdaget før overtakelsen eller være omfattet av en særlig plikt selger har påtatt seg for å utbedre forholdet. Selgerne er uenige i selskapets standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 150.000 - 200.000.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil ta stilling til om feilen ved badet faller inn under forsikringens dekningsområde.

I henhold til forsikringsvilkårenes punkt 2.1 dekker forsikringen ikke forhold som oppdages før kjøpers overtakelse. Forsikringen dekker heller ikke mangler ved arbeider som selger påtar seg etter avtaleinngåelsen, jf vilkårenes punkt 3.2.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til, er i første omgang om kjøper var kjent med at badet var utett forut for overtakelsen. Deretter vil nemnda vurdere om de arbeidene klager påtok seg er omfattet av forholdet som ble avdekket forut for overtakelsen.

Med bakgrunn i klagers egen redegjørelse, er det klart at det oppstod en ny lekkasje i badet ca en måned etter avtaleinngåelsen og at kjøper ble gjort oppmerksom på dette. Nemnda finner det derfor klart at forholdet ble oppdaget forut for overtakelsen og at det derfor faller utenfor forsikringens dekningsområde, jf vilkårenes punkt 2.1.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder klagers forpliktelse overfor kjøper, bemerker nemnda at en rimelig forståelse av denne er at klager har påtatt seg å besørge et tett badegulv. At klager har tatt feil med hensyn til lekkasjens årsak må han selv bære risikoen for. Selskapet er derfor heller ikke ansvarlig for lekkasjen i medhold av forsikringsvilkårenes punkt 3.2.

KFE finner etter dette at forholdet faller utenfor forsikringens dekningsområde.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak 11874-002-154

Det følger av vilkårene for forsikringen at forhold som oppdages før overtakelsen, samt forhold som selger påtar seg å utbedre ikke er dekningsberettiget under forsikringen.(Bilag 1)

Fra vilkårene hitsettes:

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar risikoen for eiendommen jf. Avhendingsloven av 3. Juli 1992 nr 93 ("avhendingsloven") og løper ut den periode kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år. Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før risikoen for eiendommen har gått over på kjøper.

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvare etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

3.2 Selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid mv som selger skal utføre/larutføre, eller for oppgaver selger påtar seg etter at kjøpsavtale er inngått.

Selgerne hadde kjøpt leiligheten tre år før de solgte den jfr kjøpekontrakt datert (Bilag 2).

I forbindelse med at selgerne kjøpte boligen i 2002 utarbeidet tidligere eier egenerklæringsskjema (Bilag 3). Det fremgikk av dette at det var feil ved sluket og at dette skulle utbedres forut for salget. Fra egenerklæringsskjemaets felt for tilleggsbemerkinger hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avløp fra dusj i 3. Etasje har en skade som rettes av autorisert rørlegger før overdragelse.

I mai 2003 ble det oppdaget lekkasje fra dusjen. (Bilag 4)

Den gangen ble klagerne gitt kr 44.541,- som oppgjør for at utbedringen ikke hadde blitt foretatt, jfr brev datert 15.09.2003 (Bilag 5).

Selgerne har satt opp kronologisk oversikt over utviklingen av forholdet. (Bilag 6)

Forut for salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst.(Bilag 7)

Det ble også utarbeidet salgsoppgave (Bilag 8)

Selger fylte ut egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen (Bilag 9). Det er i egenerklæringsskjemaet krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjenner til feil ved våtrommene. I merknadene til punktet står det at det er lekkasje i bad i tredje etasje. Under spørsmål om selger kjenner til om det er utført arbeid på bad de siste fem år er det krysset av for "ja". Fra merknadsfeltet til spørsmålet hitsettes:

Nytt sluk bad 3. Etasje.

I feltet for tilleggskommentarer står følgende:

Sluk i bad 3. Etasje ble i januar 2004 rensset og utbedret (ny membran). Arbeidet ble utført av Comfort Bryn A/S.

Kjøper innga bud med forbehold om dokumentasjon av utbedringen (Bilag 10). Forbeholdet ble i følge påtegning av megler trukket tilbake.

Boligen ble solgt " som den er" i 2005 for kr 3.025.000,- jfr kjøpekontrakt.(Bilag 11) Selgere av boligen var Camilla Schjoll Hansen og Jonas Polhammer. Kjøpere var Jon Sverre Samuelsen og Randi Helle.

Boligen ble overtatt 01.09.2005 jfr overtakelsesprotokoll (Bilag 12)

Ved brev datert 27.09.2005 reklamerer kjøperne over lekkasje fra bad i 3. Etasje (Bilag 13). Det anføres at lekkasjen ble oppdaget ved første bruk av dusjen i badet. Det opplyses at det i forbindelse med kjøpet hadde blitt opplyst om at det hadde vært lekkasje fra badet ved to tidligere anledninger, og at dette hadde blitt utbedret. Det opplyses videre at kjøperne like før overtakelse ble informert om en ny lekkasje, men at denne også ble utbedret.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det var fremlagt følgende dokumentasjon for utbedring av lekkasjen i juni 2005: Takstrapport fra Taksator AS datert 10.06.2005 (Bilag 14) og faktura for utført utført utbedringsarbeid (Bilag 15-18)

Ved brev datert 04.10.2005 avslår Protector Forsikring ASA kravet med henvisning til forsikringsvilkårene pkt 3.2 (Bilag 19).

Det reklameres overfor selgerne ved brev datert 31.10.2005 (Bilag 20). Brevet sendes også Protector Forsikring ASA og det reklameres også over dårlig lydisolering og sølvkre i bad i andre etasje.

I udatert brev fra rørleggervakta AS til Camilla Hansen fremkommer det at årsaken til lekkasje sannsynligvis ligger i membranen(Bilag 21). Det fremkommer også at i forbindelse med utbedringen i juni 2005 hadde rørleggervakta AS imidlertid montert nytt sluk med klemring godkjent for membran.

I brev fra selgerne datert 25.10.2005 anføres det at den nye vannlekkasjen ikke skyldes utbedringen som ble gjort tidligere samme år, men membranfeil andre steder i dusjsonen (Bilag 22). Det anføres at når vannlekkasjen oppstår som følge av membranfeil andre steder i dusjsonen er det nytt for dem og de ber derfor forsikringsselskapet vurdere saken på nytt.

I brev datert 15.11.2005 anfører Protector Forsikring ASA at forholdet ikke dekkes av forsikringen da selgerne forut for salget påtok seg ansvaret for å utbedre forholdet (Bilag 23). Selskapet mener at ansvaret for utbedring som selgerne påtok seg, ikke var begrenset til det som faktisk ble utført av utbedringsarbeider, men at ansvaret omfattet at badet skulle være i orden før ny eier overtok.

Ormsund consult AS utferdiget besiktigelsesrapport over boligen 05.12.2005 (Bilag 24). Følgende forhold blir avdekket i tillegg til manglene ved badet i tredje etasje som denne saken omhandler: mulig fuktskade på bad i andre etasje, dårlig isolasjon i tak, dårlig ventilasjon i tak, uregelmessig isolasjon og manglende vindsperre i kneloft, to dører lukker ikke tilstrekkelig mot pakningene, svikt i kjøkkengulv. Utbedringskostnadene for badet i tredje etasje vurderes til kr 155.000,- inkl mva. Rapporten har følgende konklusjon hva gjelder badet i 3. Etasje:

Baderommet lekker fortsatt selv om man har skiftet sluk. Det er sannsynlig at tidligere antatt lekkasjested ikke var eneste svakhet. Ut fra foreliggende rapporter og testresultater er det sannsynlig bygget for dårlig membrantetting i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

I brev datert 12.01.2006 anfører Protector Forsikring ASA at det ikke har betydning for ansvarsspørsmålet om årsaken til feilen er en annen enn først antatt (Bilag 25).

I brev fra kjøpers advokat datert 22.03.2006 bestrides at forholdet faller utenfor forsikringens dekningsområde (Bilag 26).

Det utarbeides rapport av Bygg og Takst Fjeldmoen AS, datert 27.03.2006 (Bilag 27).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post datert 30.03.2006 anfører selgernes advokat at selgernes ansvar kun knytter seg til den konkret avdekkete lekkasje fra sluket på badet i tredje etasje, og ikke omfatter andre lekkasjer fra badet (Bilag 28).

I rapport fra Birger Olsen AS anslås utbedringskostnadene til kr 81.000,- inkl mva (Bilag 29). Det konkluderes med at baderommet ikke tilfredsstillt kravene til vanntett konstruksjon og må utbedres.

I brev fra selskapet v/ Advokatfirmaet Grette DA datert 18.04.2006 anføres det at forholdet var kjent før overtakelsen og at det derfor etter forsikringsvilkårene pkt 2.1 ikke kan kreves dekket under forsikringen (Bilag 30). Videre anføres det at takstrapportene som ble fremlagt for kjøper forut for salget ikke utelukker alternative forklaringer til fuktgjennomtrengningen. Det anføres også at selger må bære risikoen for at en eventuell forutsetning om at kontraktsforpliktelsen var begrenset til utbedring av sluket ikke ble kommunisert tydeligere.

Saken klages inn for forsikringsklagekontoret av selger advokat ved brev datert 28.04.2006. (Bilag 31). Det anføres at utbedringen som selgerne hadde forpliktet seg til var vellykket. Det anføres videre at de forhold som kjøperne hadde reklamert over var nye forhold som ikke har vært kjent tidligere, og at selgerne ikke kan sies å ha påtatt seg ansvaret for feil de ikke kjente eksistensen av. Det anføres videre at forholdene heller ikke kan hevdes å være konstatert før overtakelsen.

I brev datert 07.11.2006 uttaler forsikringsklagekontoret at de vurderer forholdet til å falle utenfor forsikringsdekningen (Bilag 32). Det uttales:

I dette tilfelle var det på det rene at det forelå en lekkasje fra baderom i 3. Etasje og ned til 2. Etasje før kjøper overtok. Da det viste seg at utbedring var mislykket fordi gulvet fortsatt ikke var vanntett er jeg av den oppfatning at det er snakk om samme mangelen, nemlig utett badegulv. At det viser seg at membranet på et annet sted enn først antatt var utett fører trolig ikke til at det er snakk om et annet forhold.

Det var en utstrakt e-postkorrespondanse mellom partene (Bilag 33).

I brev datert 04.12.2006 opprettholder selgers advokat kravet om forholdet må være dekningsberettiget under forsikringen (Bilag 34). Fra brevet hitsettes:

Det fastholdes at forholdet må være dekningsmessig under klagers forsikring. Den skaden som er påberopt som mangel er konstatert etter overtakelse. Feilen som klager oppdaget før overtakelse var av begrenset omfang (en utetthet ved sluket), og ble uansett vellykket utbedret. Den skaden som ble konstatert etter overtakelse skyldes derimot utette overganger mellom gulv og vegg. Ved reklamasjon fra klager til forrige salgsledd, kom det frem at det var lagt nye fliser på gamle overflater. Dette har så materialisert seg i lekkasje på et senere tidspunkt. Verken lekkasjen eller årsaken til den var kjent for klager før etter overtakelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om forholdet faller utenfor forsikringsdekningen i henhold til forsikringsvilkårene pkt 2.1, 3.1 og 3.2.