

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 007

6.9.2007

**Saken omhandler:** Bortfall av forsikringsdekning/brudd på forsikringsvilkår – forsikringsvilkårenes pkt. 6.3.

Leilighet i 1. etg, i leiegård oppført i ca 1880 og totalrehabilitert innvendig og utvendig i 2004, solgt ”som den er” for 1 400 000,-. Overtakelsen fant i henhold til kjøpekontrakten sted 15.10.2004. Den 14.11.2004 oppdaget kjøper vannlekkasje fra stuetak. Kjøper tok kontakt med selger, som umiddelbart bekostet utbedring av forholdet. Krav ble deretter rettet til selskapet. Selskapet avslo forsikringsdekning overfor selger, da hun hadde erkjent ansvar uten selskapets skriftlige samtykke og forholdet etter selskapets syn ikke utgjorde en mangel ved eiendommen. Selger/sikrede er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 30 000,-, inkl.mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt kravet sikrede har meldt inn for Forsikringsselskapet er dekningsmessig under den tegnede eierskifteforsikringen, eller om forsikringsvilkårene er overtrådt.

Dersom krav blir reist mot selskapet og ansvar omfattes av forsikringen, betaler selskapet nødvendige omkostninger i forbindelse med avgjørelse av mangelskravet, jf forsikringsvilkårenes pkt. 5.4.

I henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 5.5, har selskapet forbeholdt seg retten til å behandle kravet, utrede hvorvidt forholdet representerer en mangel ved eiendommen, forhandle med kravstiller og prosedere saken for domstolene. Sikrede kan ikke med bindende virkning for selskapet erkjenne ansvar eller forhandle med kjøper, jf vilkårenes pkt. 5.3.

Sammenholdt innebærer forsikringsvilkårene at selskapet overtar rådigheten over de krav som måtte bli fremsatt overfor sikrede, slik at denne ikke har rett til å påvirke utfallet med bindende virkning for selskapet.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

I den foreliggende sak er det på det rene at sikrede erkjente ansvar for lekkasjen uten selskapets samtykke og uten at selskapet fikk anledning til å vurdere kravet. Sikrede har derved overtrådt sine plikter etter forsikringsavtalen. Dette må få som følge at sikrede mister adgangen til å gjøre krav gjeldene mot selskapet. Kravet er således ikke dekningsberettiget under den tegnede forsikring. KFE finner støtte for sitt syn i Forsikringskadenemndas avgjørelse i sak nr. 4794.

**Konklusjon:** Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-109 av 09.08.2007.

Forut for salg av sin eiendom, tegnet klager eierskifteforsikring i selskapet. I denne forbindelse fikk hun forelagt seg "Vilkår- Eierskifteforsikring" (**Bilag 1**).

Eiendommen ble i henhold til udatert kjøpekontrakt av solgt "som den er" for i alt kr 1 400 000,- (**Bilag 2**). Av salgsdokumentasjonen (**Bilag 3**) fremgikk det at eiendommen var "totalt rehabilitert innvendig og utvendig i 2004."

Den 03.12.2004 fremmet kjøper reklamasjon overfor selskapet (**Bilag 4**). Av reklamasjonen fremgikk det at de den 14.11.2004 oppdaget at "det rant vann fra stuetaket og ned på parkett. Gips og isolasjon på ca 10 m<sup>2</sup> ble revet ned for å finne feilen. Det viste seg å være en utvendig konstruksjon/feil på fasaden som gjorde at vann rant inn."

Selskapet bekreftet mottak av krav i brev av 13.12.2004 (**Bilag 5**). Fra brevet hitsettes:

*"For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at du selv ikke må utbedre eventuelle skader, da dette kan medføre at du mister dine rettigheter ihht avhendingsloven, Det du kan (og er pålagt å gjøre), er å forsøke å begrense omfanget av eventuelle skade.*

Selger/klager ble orientert om reklamasjonen i brev fra selskapet av 13.12.2004 (**Bilag 6**). I brevet ble selger bedt om å kommentere den fremsatte reklamasjon.

I brev av 15.12.2004 (**Bilag 7**), ble kjøper orientert om at selskapet ikke fant saken tilstrekkelig dokumentert og at kravet således ikke kunne imøtekommes. En ytterligere vurdering fra selskapet fordret fremleggelse av dokumentasjon i form av takst, pristilbud eller annen sakkyndigvurdering.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klager/sikrede redegjorde for saken overfor selskapet i brev av 03.01.2005 (**Bilag 8**). Fra brevet hitsettes:

*"Samme dag, søndag, som lekkasjen ble oppdaget, tok kjøper kontakt med oss. Vi tok umiddelbart kontakt med Polygon, som bl. Annet rykker ut for å begrense vannskader når slikt oppstår. Påfølgende mandag kontaktet vi ansvarlig byggmester som stilte med kvalifiserte fagfolk for først å finne ut hvor skaden var, og for deretter å utbedre den. ... Vi oppfordret og kjøper om å umiddelbart utforme en klage og et krav til oss via eierskifteforsikringen. ... Tidligere eier er avdød og det ville uansett ikke ha noen betydning for saken, da hele veggene der det viste seg å være et hull hvor vannet kom inn er en del av rehabiliteringen og helt ny. ... Vi har mottatt fakturaer for arbeidet som måtte gjøres i forbindelse med skaden... "*

I brev av 28.02.2005 (**Bilag 9**) kontaktet selskapet igjen sikrede. Det fremgikk der at de hadde vært i kontakt med kjøper og fått opplyst at skaden var utbedret og at selger satt med den nødvendige dokumentasjon. Dokumentasjonen ble bedt oversendt selskapet for en gjennomgang.

Dokumentasjon ble oversendt og viste at utbedringskostnadene beløp seg til kr 29 865,- (**Bilag 10**).

Selskapet avviste ansvar overfor kjøper etter avhendingslovens bestemmelser i brev av 10.05.05, (**Bilag 11**), i det selger verken hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Videre fant de at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Det ble i denne sammenheng vist til at kjøpesummen utgjorde en begrenset del av kjøpesummen.

I brev til sikrede av 05.06.2006, (**Bilag 12**), avslo selskapet dekning av forholdet overfor sikrede. Som begrunnelse ble det vist til at sikrede hadde erkjent ansvar og påtok seg å betale for skadene. Krav ble deretter rettet mot selskapet, hvilket var *"... et brudd på avtalen mellom selskapet og dere..."*. Det ble i denne sammenheng vist til forsikringsvilkårenes punkt 6.3: *"Uten selskapets skriftlige samtykke må sikrede ikke innrømme noen erstatningsplikt eller forhandle om erstatningskrav."*

Selskapet gjorde videre oppmerksom på at de etter å ha vurdert sakens materielle side ikke fant at det ville hatt noe ansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble i denne sammenheng blant annet vist til at *"kostnadene skal sannsynligvis deles på de andre eierne i sameiet, og med bakgrunn i kostnadenes størrelse, kan vi ikke se at forholdet representerer et slikt kvalifisert avvik at det utgjør en mangel etter avhendingslovens bestemmelser."*

Klage ble sendt Forsikringsklagekontoret 23.09.2005.

\*\*\*

Nemnda bes ta stilling til hvorvidt selskapets avslag overfor sikrede er rettmessig, samt hvorvidt forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.