

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 276

08.09.11

Saken omhandler:

Fukt i takkonstruksjonen, og spørsmål om forholdet er omfattet av forsikringsdekningen.

Enebolig oppført i 2005, ble i april 2010 solgt ”som den er” for kr 2.801.905,-. Overtakelsen fant sted april 2010. I januar 2011 reklamerte kjøper til selskapet over fukt i takkonstruksjonen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med henvisning til at avtale gjort mellom selger og kjøper om at lekkasje i taket skulle utbedres av selger. På bakgrunn av denne avtalen hevdet selskapet at forholdet ikke ble dekket av forsikringen. Selskapet oppfordret kjøper å rette kravet mot selger. Selger rettet krav mot selskapet om å foreta en ny vurdering idet de mente at forholdet var dekningsmessig under forsikringen. Dette på bakgrunn av at de avdekkede forholdene langt overskred hva som var avtalt mellom partene. Selskapet opprettholdt sitt standpunkt. Selger klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig, og mente at forholdet var under dekningsfeltet for eierskifteforsikring. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at selger hadde påtatt seg ansvaret for å utbedre mangelen, slik at forholdet ikke var dekningsmessig under forsikringen. Selger har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at forholdet utgjør en mangel i henhold til avhl. § 3-9, samt at forholdet er dekningsmessig under forsikringen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Ikke dokumentert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å ta stilling til om selger har påtatt seg å utbedre feilene ved takkonstruksjonen slik at forholdet faller utenfor forsikringens dekningsområde, jf. vilkårene punkt 3.2.

Det relevante spørsmålet i forhold til forsikringsdekningen er etter nemndas syn om selger ut fra en tolkning av den inngåtte avtalen med kjøper har påtatt seg å utbedre feilene ved takkonstruksjonen, ikke om en retts sak mellom kjøper og selger avgjøres på det grunnlaget. Nemnda viser her til at selgers rettsstilling overfor forsikringsselskapet ikke kan være ulik, avhengig av hvilke anførsler kjøper gjør gjeldende i en sak mot selger. Dersom nemnda hadde lagt til grunn en slik rettsoppfatning, ville det gitt helt vilkårlige utslag i ellers tilsvarende saker. En annen grunn til at ikke utfallet av saken mellom kjøper og selger kan være avgjørende for spørsmålet om selger i forhold til forsikringsselskapet har krav på

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

forsikringsdekning, er at rettskraftsvirkningene bare gjelder i forholdet mellom partene i tvisten. Selv om det derfor ikke kan være avgjørende for spørsmålet om det foreligger forsikringsdekning, vil det imidlertid være av interesse for vurderingen av forsikringsdekningen hvordan domstolen i forholdet mellom selger og kjøper ser på avtaleklausulen.

Spørsmålet om forsikringsdekningen vil bero på en tolkning av avtalen mellom partene, sammenholdt med forsikringsvilkårene. Det reelle spørsmålet er om selger har påtatt seg å utbedre årsaken til lekkasjen, eller kun det som det er uttrykkelig opplyst at han skal gjøre.

Nemnda finner at det foreligger tilstrekkelige opplysninger til å realitetsvurdere saken og er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering i uttalelsen av 01.06.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Når nemnda har kommet til at lekkasjen faller utenfor forsikringens dekningsområde, tar nemnda ikke stilling til hvorvidt forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Etter nemndas syn bør selger og selskapet vurdere om det er grunnlag for å se på spørsmålet om forsikringsdekning på nytt så snart det foreligger en rettskraftig dom mellom selger og kjøper.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-896

Enebolig ble i 16. april 2010 solgt "som den er" for kr 2.801.905,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**). Av kjøpekontrakten hitsettes:

"Tak: Lekkasje på tak må være utbedret. (Istapper fra tak rafta). Evnt. selger betaler kostnader av materialer for reparasjon om den lekkasjen som er der kan repareres av kjøper (om lekkasjen er lite omfattende).

Egenerklæringsskjema: Punkt 8 må vurderes på nytt med tanke på lekkasje/istapper på tak rafta."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst at eneboligen ble oppført i 2005.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at boligen ble oppført i 2004, og at han hadde bodd på eiendommen i 5 år, og i de siste 12 måneder. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

"Pkt. 8. Kjenner du til om det er/ har vært utettheter i tak? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"...Takkonstruksjon..."

Beskrivelse: Taket er tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakken.

Vedlikehold og lignende: Det mangler et lite beslag over utgangen til terrassen.

Vurderinger: Normalt vedlikehold.

TG: 1"

I henhold til overtakelseserklæring overtok kjøper boligen 25. april 2010 (**bilag 5**). Av overtakelseserklæringen hitsettes:

"Eiendommen er funnet i orden m.t.p. vask og overtas i denne stand. Vi er enige om at selger skal koste løsning vi har diskutert rundt ising i.f.m. takvindu v. loftstue. Ellers er overtakelse O.K."

Ved reklamasjonsskjema datert 31. januar 2011 fremsatte kjøper v/ advokat Korsnes fra Advokatfirmaet Campbell & co reklamasjon til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert utett tak. Av reklamasjonen hitsettes:

"I korte trekk kan det opplyses at det mangler ventilering av kaldt loft, samt at luftingen fra kloakk er avsluttet inne på kaldt loft. Konsekvensen er i følge min klient betydelig fuktighet, og mugg eller liknende på konstruksjonen".

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 1. februar 2011 (**bilag 7**). Av avslaget hitsettes:

"Når det gjelder det forhold det er reklamert over så er det vår vurdering at det her dreier seg om en selgerforpliktelse. Vi viser i den forbindelse til våre forsikringsvilkår punkt 3.2. hvor følgende fremgår:

«Selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid mv som selger skal utføre/ lar utføre, eller for oppgaver selger påtar seg i forbindelse med kjøpsavtalen».

Det vil si at dette er et forhold dere må avklare med selger, fordi dette forholdet faller utenfor forsikringsdekningen."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brev datert 8. februar bestrider advokat Kielland på vegne av selger at den anførte forholdet er et selgeransvar (**bilag 8**). Av brevet hitsettes:

” Selger har riktignok påtatt seg noen utbedringer i henhold til kontrakten...

Imidlertid kan det se ut til at disse manglene langt overgår og overskrider det vår klient kontraktmessig har forpliktet seg til å utbedre”.

Reklamasjonsrapport ble utarbeidet av takstmann Amundsen ved Byggtest 10. februar 2011 (**bilag 9**). Utbedringskostnadene for de avdekkede manglende ble beregnet til kr 109.277,-. Av befaringsrapporten hitsettes:

”1- Fukt i takkonstruksjonen

...Det er påvist vesentlig med fukt / kondensering i mer eller mindre hele takkonstruksjonen... Ved kontrollmåling ble det påvist fukt i flere rom ...og det er påvist råteskader i undertak.”

I brev datert 28. februar 2011 viser kjøper ved advokat Kielland til ovennevnte reklamasjonsrapport, og anfører at mangelen er under dekningsfeltet for eierskifteforsikringen (**bilag 10**). Av formodningen hitsettes:

”Reklamasjonsrapporten avdekker så vidt store mangler og et årsaksforhold til disse som etter vårt skjønn ligger langt utenfor hva partene regulerte i kjøpekontrakten.”

I e-post datert 9. mars 2011 opplyste selskapet om at selger kunne henvende seg til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) dersom de ønsket en ny og uavhengig vurdering av saken (**bilag 11**).

Ved brev datert 12. mai 2011 klaget kjøper ved advokat Kielland inn saken for KKFE (**bilag 12**). Av klagen hitsettes:

”Reklamasjonsrapporten avdekker så vidt store mangler og at årsaksforholdet til disse manglene som etter vårt skjønn utenfor ut etter hva regulerte i kjøpekontrakten...

Det er derfor vår klare oppfatning at manglene som er omhandlet i rapporten er under dekningsfeltet for eierskifteforsikringen.

Det vises til at selger påtok seg å reparere en lekkasje på tak. I henhold til reklamasjonsrapporten er det ikke snakk om noen lekkasje som skal eller kan repareres hvilket ville vært relativt lite kostbart å utbedre på et hus hvor taket er 5 år gammelt. Reklamasjonsrapporten viser at årsaken til isdannelse og fuktproblemer som ble avdekket senere skyldes konstruksjonsfeil og ikke noen lekkasje fra tak. Vi mener derfor at partene ikke har avtalt noe om en slik skjult mangel. Selger hadde kun en tak lekkasje i tankene”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 20. mai 2011 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 1. juni 2011 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at selger hadde påtatt seg ansvar for de anførte manglene i takkonstruksjonen. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Spørsmålet blir i det følgende om forholdet er omfattet av forsikringsvilkår punkt 3.2 og følgelig faller utenfor forsikringsdekningen.

Forsikringsvilkårene pkt 3 hitsettes:

"3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er unntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

3.2 Selskapet svarer ikke for feil ved arbeider utført av selger etter avtale med kjøper, eller for arbeider som selger påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Selskapet svarer heller ikke for garantier eller annen måte hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen".

Det følger av vilkårene at selskapet ikke svarer for det arbeid selger påtar seg å utføre etter avtale. Spørsmålet sekretariatet må ta stilling til er derfor hva som anses avtalt mellom partene.

I kjøpekontrakten punkt 11 har kjøper og selger inntatt følgende avtalebestemmelse:

"Tak: lekkasje på tak må være utbedret. (Istapper fra tak rafta). Evt. selger betaler kostnader av materialer for reparasjon om den lekkasjen som er der kan repareres av kjøper (om lekkasjen er lite omfattende).

Egenerklæringsskjema: Punkt 8 må vurderes på nytt med tanke på lekkasje/istapper på tak rafta."

Selger hevder han kontraktmessig har påtatt seg å reparere en lekkasje på tak. Reklamasjonsrapporten viser imidlertid at årsaken til isdannelser og fuktproblemer som ble avdekket senere skyldtes konstruksjonsfeil og dermed ikke lekkasje fra tak, slik at selger ikke kan bære ansvaret for denne mangelen.

En naturlig språklige forståelsen av ordet "lekkasje", tilsier at det foreligger et hull i en bygningsdel hvor vann trenger inn. En streng ordlydsfortolkning av avtalens pkt 11 tilsier at selger kun har påtatt seg å utbedre et eller flere hull hvor vann trenger inn.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet finner imidlertid at partenes intensjon sannsynligvis må ha vært å utbedre det forhold som gir seg utslag i at det dannes istapper ved raftet. Partene har feilaktig lagt til grunn at forholdet skyldes en lekkasje. Sekretariatet finner at lekkasjen anses å være en synlig mangel som selger bekreftet ovenfor kjøper at skulle utbedres før avtaleinngåelse. Sekretariatet finner at partenes intensjon har vært å utbedre svakheten ved bygningen, og at det forhold at man har lagt til grunn feil årsak til symptomene ikke kan tillegges avgjørende vekt.

For kjøper er det ikke av betydning hva som er den bakenforliggende årsaken til symptomene, såfremt mangelen blir utbedret. Sekretariatet kan heller ikke se at årsaken til skadene kan ha hatt betydning for selger.

At årsaken til den såkalte lekkasjen viste seg å være langt mer omfattende for selger en tidligere antatt, må være selgers risiko. Det vises da til at det ikke var inntatt noen begrensning i avtalen om ansvarets omfang.

Sekretariatet finner at ut fra den fremlagte dokumentasjon i saken at selger har påtatt seg ansvar for de anførte manglene i takkonstruksjonen.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at de anførte manglene faller utenfor forsikringsdekningen jf. forsikringsvilkårene av 1. mars 2009 punkt 3.2. ”

Ved brev datert 21. juni 2011 klaget selger ved advokat Kielland saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 15**). Det ble vist til tidligere anførsler i saken. Av klagen hitsettes:

”I tillegg til det som er nevnt tidligere i forbindelse med saken, finner jeg grunn til å tillegge at verken selger, kjøper eller eiendomsmegler Krogsveen ved overtakelsen var klar over at det var et takvindu som måtte ses nærmere på og muligens repareres. Ingen var klar over at isdannelsen skyldtes slike grove feil ved huset. Dette ble først oppdaget da kjøper laget hull i taket opp til loftet hvor en takstmann kunne krympe igjennom og oppdage selve konstruksjonsfeilen, utlufting av kloakk osv.

Således vil det også bli påberopt fra denne side at avtalen strider mot avtalelovens § 36 fordi den virker urimelig å gjøre gjeldende”.

Ved brev datert 22. august 2001 opplyste selgers advokat at de hadde mottatt forkynnelse av stevning i sakens anledning (**bilag 16**). Av brevet hitsettes:

”Det fremgår av stevningen at den prinsipale påstand fra saksøker er mangelskrav vedrørende fuktproblemer med hjemmel i avhl. § 3-9 annet punktum. Den prinsipale påstand er således at eiendommen har en skjult, men vesentlig mangel, og at selger derfor hefter for denne.

Det er kun en subsidiær anførsel om at forholdet reguleres av partenes kontrakt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vi mener dette er av betydning for klagesaken”.

Stevning ble tatt ut 27. juni 2011 (**bilag 17**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det anførte forholdet er omfattet av forsikringsdekningen og om fukt i takkonstruksjonen utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9.

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.