

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-568

29.8.2018

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Unntak i forsikringsvilkårene – utbedring før overtakelse – selgerforpliktelse?

Sikrede (selger) solgte en bolig og tegnet i den forbindelse eierskifteforsikring hos selskapet. Etter kontraktsinngåelse, men før overtakelsen, ble det avdekket vanninntrengning til rom under utvendig inngangsparti. Sikrede utbedret forholdet og overtakelsen ble gjennomført.

Ca. 6 måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskade i samme område, og reklamerte til selskapet. Selskapet avviste ansvar og anførte at forholdet falt utenfor forsikringsvilkårene ettersom sikrede hadde påtatt seg ansvaret for å utbedre forholdet ved arbeidene som ble utført mellom kontraktsignering og overtakelse. Sikrede påklaget selskapets avgjørelse, og anførte at det ikke hadde blitt påtatt noe garantiansvar ved utførelsen av arbeidene, og at det ikke var inngått noen avtale om utbedring av den nye fuktskaden som ble oppdaget. Nemnda kom til at fuktskadene som var oppdaget etter overtakelsen ikke var omfattet av unntak i vilkårene.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets avslag under eierskifteforsikringen.

I forbindelse med salget av den aktuelle boligen, tegnet sikrede eierskifteforsikring hos selskapet. Det hitsettes fra forsikringsvilkårene:

4 Eierskifteforsikringen omfatter ikke

4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer

4.2 Garantier eller annet selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen

...

4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

Boligen ble solgt ved budaksept den 14.11.16, og partene avtalte overtakelse den 1.2.17.

I januar 2017 ble det avdekket en vannskade i boligen. Dette var etter at sikrede hadde inngått kjøpekontrakt med kjøper av eiendommen, men overtakelsen var ennå ikke gjennomført.

Sikrede kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap som innhentet rapport fra takstmann, hvor det fremgikk:

Utett bygning med vanninntrengning til rom under utvendig terrasse/inngangsparti.

Den delen i kjellerboden der vannet har kommet inn er lokalisert rett under et utvendig inngangsparti.

Membranen under skiferheller er fra byggeår, og kunde beskriver at denne er av type banemembran.

...

Ca 4 m2 er vått i himling.

Himling av panel (skygge/skrå) må skiftes i hele rommet.

Isolasjon må skiftes på ca 3 m2

Avfukting av etasjeskillet.

...

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Kunde beskriver at det var en tidligere lekkasje på samme sted for ca 10-12 år siden. Det var i denne forbindelsen det ble lagt nytt dekke på inngangspartiet.

Frem til nåværende skadetidspunkt har det ikke vært tegn til andre lekkasjer.

Kostnadene til utbedring ble i rapporten beregnet til kr 25 000.

Sikrede informerte megler om hva som hadde hendt på SMS:

Tror kanskje det var han som tok takst og ikke deg jeg fortalte om en tidligere lekkasje ved inngangen, vann som kom ned i boden bak hoved soverommet. Det har vært bra i over ti år, men membranen som ligger under skiferen utenfor inngangsdøren er tydeligvis skadet og med den vinden og regnet som, var i går og i dag så har vannet trengt inn. Må bytte tak og isolasjon i boden og by membran og fliser ved inngangsdøren. Sukk!!!

Deler av meglers svar til sikrede er fremlagt for sekretariatet:

(...) i før overlevering, men dere har vel en villa/innboforsikring som drar noe av lasset?

Sikrede svarte følgende:

Har akkurat hatt en kar på befaring. Ifølge forsikringsselskapet dekker de følgeskadene. Årsaken må jeg dekke selv, har kjøpt inn det som trengs og har en som kan gjøre jobben. Begynner neste uke. Får kontakte kjøper snart og fortelle hva som har skjedd.

Sikrede foretok etter dette utbedringsarbeider. Kjøper ble orientert om skaden og arbeidene. Listverk, panel og våt isolasjon ble revet, avfukting ble gjennomført, og nytt listverk, panel og isolasjon ble anlagt. Arbeidene ble gjennomført av sikrede selv.

Overtakelsen ble gjennomført 1.2.17.

Den 14.8.17 reklamerte kjøper til sikrede ettersom kjøper hadde avdekket vannlekkasje inn i boligen. Kjøper fremla takstrappport hvor det fremgikk:

Ved utvendig vask av bolig samler det seg vann langs vegg i inngangspartiet. Dette vannet kommer inn i overgang støpt plate og vegg, grunnet feil utført membran Tetting på støpt platting foran inngangsdør. I tillegg til dette er platting utført med fall mot husvegg, fallet på denne burde ledet vannet fra vegg i steden.

...

Arbeidene med ny membran og fliser på trapp er utført i februar 2017. Dette fra en utbedring av tilsvarende skade tidligere eier hadde rett før overtagelse. Et flyttet inn i februar mars 2017.

...

Tidligere huseier har reparert dette. Uvisst om han har gjort dette selv eller benyttet firma.

Om "skadeomfang" var det beskrevet i rapporten:

På støpt plate i inngangsparti må fliser fjernes og ny membran påføres. I forbindelse med dette bør kledning på tilstøtende vegger demonteres for og lage oppbrett på vegg med membran. Platting bør også avrettes slik at vann ledes til gårds plass og ikke mot vegg slik det er i dag. Himling og deler av sponvegger på soverom rives. Laminat på soverom 1 og 2 rives. Lister demonteres. I bod må himling rives.

Det fremgikk av rapporten at membranen på støpt såle foran inngangsparti måtte repareres. Vegger og tak på soverom måtte sparkles og males og elektriske installasjoner må demonteres. Kostnadene til utbedring ble beregnet til kr 90 000.

Sikrede informerte selskapet om kjøpers krav i august 2017.

Sikrede og selskapet var i kontakt på telefon. Etter samtalen sendte selskapet en e-post til sikrede. I e-posten datert 16.8.17 sto det blant annet:

Kjøper har som kjent fremsatt en reklamasjon. Forholdet er ikke dokumentert, men forholdet det reklameres over gjelder en lekkasje på samme sted som ved overtagelse av boligen.

Det bes om din kommentar til reklamasjonen, herunder om du har kjent til eller hatt mistanke om forholdet. Slik jeg forsto deg i vår telefonsamtalen har følgende skjedd tidligere:

Like etter overtagelse oppsto det en lekkasje ved inngangspartiet. Kjøper og selger ble enige om å innhente en takstrapport på forholdet. (Denne ettersendes av selger.)

Rapporten konkluderer med at lekkasjen ble forårsaket av sterk vind og mye nedbør som resulterte i vanninntrenging ved en svakt punkt rundt skifterhellene ved døren.

På bakgrunn av rapporten ble kjøper og selger enige om at selger samt en venn av ham kunne utbedre lekkasjen.

Utbedring ble foretatt i perioden hvor kjøperne flyttet inn i (boligen).

Ber om en tilbakemelding på hvorvidt overnevnte er riktig forståelse av vår samtale.

Sikrede besvarte e-posten samme dag. Sikrede skrev blant annet til selskapet:

Det du refererte tror jeg stemmer med det jeg fortalte. I hovedsak gikk avtalen ut at jeg skulle erstatte det som var ødelagt ved vanninntrengingen. Forsikringen dekker som du sikkert vet, kun følgeskadene. Er vel ikke usannsynlig at dette har skjedd på grunn av bygnings/konstruksjonsmetode ved inngangspartiet og det er det byggmester som står for (for snart 28 år siden!).

Sikrede har i hovedsak anført at avslaget fra selskapet var urettmessig. Ved å utbedre skaden før overtakelse hadde ikke sikrede påtatt seg et garantiansvar for egenskaper ved eiendommen, jf. vilkårenes punkt 4.2. Sikrede og kjøper hadde heller ikke inngått noen avtale om utbedringer i forbindelse med den nå oppståtte skaden. Forholdet som kjøper reklamerte over var dekket av sikredes eierskifteforsikring. Sikrede krevde at selskapet dekket påløpte og fremtidige utgifter til juridisk bistand, samt øvrige utgifter sikrede ble påført grunnet selskapets urettmessige avslag.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper og sikrede inngikk avtale om at sikrede skulle utbedre forholdet, noe som også ble gjennomført. Skadeårsaken som ble avdekket etter at kjøper hadde overtatt boligen, knyttet seg til samme svakhet som forårsaket lekkasjen før overtakelsen, samt til det utbedringsarbeidet sikrede påtok seg i forbindelse med salg. Forholdet var dermed ikke dekket av forsikringen, jf. vilkårenes punkt 4.1, 4.2 og 4.4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet bemerket blant annet at det ikke var gitt noen garanti fra sikrede, og det kunne heller ikke legges til grunn at skaden hadde oppstått mellom budaksept og overtakelsen (pkt. 4.2 og 4.4). Hva gjaldt avtale inngått mellom sikrede og kjøper (pkt. 4.1) bemerket sekretariatet at det var uklart hva partene hadde avtalt. Sekretariatet kom til at selskapet ikke var ansvarlig for arbeidene sikrede utførte før overtakelsen, og følgeskader etter dette, men at selskapet var ansvarlig for øvrige fuktskader som ikke ble avdekket før overtakelsen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om tolking av eierskifteforsikringens vilkår; nærmere bestemt om unntaksbestemmelsene i forsikringsvilkårene for hva som er dekket av eierskifteforsikringen kommer til anvendelse.

I vilkårene punkt 4.2 heter det at *"garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen"* ikke omfattes av eierskifteforsikringen. Nemnda bemerker at det er på det rene at sikrede (selger) har utført arbeider på boligen i tiden mellom kjøpsavtalen og

overtakelsen, men slik saken er opplyst kan ikke nemnda se at sikrede har påtatt seg en slik garanti eller et slikt ansvar for egenskaper ved eiendommen som omtalt i vilkårene punkt 4.2. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at vilkårene punkt 4.2 ikke kommer til anvendelse i saken, og kan også tiltre sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Etter vilkårene punkt 4.4 dekker eierskifteforsikringen ikke *"forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse"*. Slik nemnda ser det, er sakens faktum noe dårlig opplyst. Men ut fra de opplysningene som foreligger ved nemndas behandling av saken, finner nemnda å måtte legge til grunn at fuktskaden har utviklet seg over tid og at den da ikke – i alle fall ikke fullt ut – har oppstått eller er påført boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse, jf. også sekretariatets drøftelse. På denne bakgrunn kan nemnda ikke se at vilkårene punkt 4.4 kommer til anvendelse.

I vilkårene punkt 4.1 heter det at eierskifteforsikringen ikke *dekker "avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer"*. Sekretariatet har i drøftelsen av vilkårene punkt 4.1 skilt mellom skader og følgeskader som er forårsaket av mangelfull utbedring, samt gamle fuktskader som ikke ble avdekket før etter overtakelsen. Nemnda er enig i at dette er en sentral distinksjon i den foreliggende saken.

Det er uenighet mellom sikrede og selskapet om innholdet i avtalen mellom selger og kjøper. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Videre er ikke kjøper part i den foreliggende saken, og kjøpers syn og forståelse av avtalens innhold er ikke kjent. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av avtalens innhold, hvor det konkluderes med at sikrede – særlig sett i lys av takstmannens rapport i januar 2017 om skadeomfang og skadeårsak – *"påtok seg med dette ansvaret for å erstatte det som da var kjent var ødelagt på dette tidspunktet, med økonomisk hjelp fra forsikringsselskapet"*. Nemnda deler sekretariatets vurdering på dette punktet, slik saken er opplyst. Sikrede har utført arbeidene i henhold til avtalen med kjøper, og på bakgrunn av reklamasjonsrapporten som er innhentet av kjøper må det legges til grunn at arbeidene på membranen var mangelfulle. Slik nemnda ser det, er da ikke selskapet ansvarlig for disse arbeidene som sikrede foretok i forkant av kjøpers overtakelse. Det samme gjelder for skader som har oppstått som følge av at disse arbeidene var mangelfulle, jf. FinKN-2011-540, som gir en viss veiledning på dette punktet.

I den grad det foreligger gamle fuktskader, noe nemnda på bakgrunn av de foreliggende opplysningene ikke finner å kunne ha en bestemt oppfatning av omfanget av, er disse dekket av eierskifteforsikringen så fremt de utgjør en mangel etter avhendingsloven i forholdet mellom kjøper og selger. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).