

Finansklagenemnda Skade

Uttalelse FinKN-2017-011

25.1.2017

HELP Forsikring AS

Retts hjelp

Boligkjøperforsikring – krav mot selger bortfalt ved passivitet – krav om erstatning fra sikrede mot selskapet – profesjonsansvar – skl. § 2-1.

Sikrede (kjøper) tegnet i forbindelse med kjøp av bolig en boligkjøperforsikring hos selskapet. Det ble oppdaget mangler ved boligen, og sikrede ble bistått av advokat ansatt i selskapet i anledning tvist med selger av boligen. Selskapets interne takstmann undersøkte boligen, og utarbeidet takstrapport. Sikredes krav mot selger gikk tapt som en følge av passivitet, og sikrede har i etterkant rettet krav om erstatning mot selskapet. Saken reiser spørsmål ved om selskapets ansatte advokat eller takstmann har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet i anledning saken. Nemnda kom til at det ikke forelå noe ansvarsgrunnlag for selskapet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning kr 250.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning mot selskapet etter at sikredes (kjøpers) krav mot selger av boligen gikk tapt som en følge av passivitet.

Sikrede kjøpte i 2011 en enebolig oppført i 1936 med tilbygg fra 1987, og tegnet i forbindelse med kjøpet en boligkjøperforsikring.

Sikrede kontaktet selskapet etter overtakelsen, og oppga i brev av 4.10.12 at det var oppdaget en *"råtten, muggen lukt i deler av huset"* og at man ved undersøkelse av tilbygget *"fant ingen grunnmur!"*.

Selskapets advokat reklamerte på vegne av sikrede til selgers eierskifteforsikringsselskap den 9.10.12:

Nylig oppdaget vår kunde at den nye delen av huset manglet grunnmur slik at denne delen av huset ligger rett på en våt blanding av jord og sand.

...

Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang. Vi vil komme tilbake til saken når skadens årsak/omfang er klarlagt.

Selskapet innhentet skadetakst fra ekstern takstmann O, som i rapport datert 26.10.12, oppga følgende:

Forholdet gjelder vond lukt som er oppdaget hvor problemet opplyses å være økende ved mye nedbør og fuktbelastning på oppside av boligen.

...

Da undertegnede foretok befaringsgang av boligen sees tilbygg å ha en noe spesiell fundamentering ved at etasjeskille i 1 etasje er sluppet ut med ca 1,5 meters overheng på utside av mur mot øst, inspeksjon under

terrasse viser videre at det er etablert oppfylte masser til mur og videre masser oppunder på støpt plate av nevnte overheng på utside av grunnmur.

Undertegnede kan ikke bekrefte eksakt fundamentering eller konstruksjon på tilbygg eller om nevnte overheng er fundamentert med søyler ned i grunn mot øst, det blir videre på befaring ikke avdekket svikt eller unormale fuktverdier på innvendig side av grunnmur som tilsier at kjelleren på tilbygg har et fuktproblem. Undertegnede kjente videre ikke noen unormal lukt på befaring. Byggets totalløsning med overliggende stigende terreng tilser imidlertid at masser ved tilbygg og på oppside av bygning blir stående noe fuktig.

Selskapet opprettholdt reklamasjonen overfor selgers eierskifteforsikringsselskap i e-post av 14.12.12 og 21.12.12, hvor det ble oppgitt at man ville komme tilbake til saken etter at årsak og omfang var utredet.

Boligen ble deretter undersøkt av takstmann J, ansatt i selskapet. Rapporten fra takstmann J datert 23.1.13 omtalte ikke tilbyggets fundamentering, og i rapporten fremgikk følgende:

Det er rast ut noe masse under tilbygget del av boligen, slik at isolasjonen som er lagt under gulvstøpen har falt ned, dette må utbedres. Det er ingen synlige skader eller sprekker i tilbygget som tilsier at det er ustabilt eller at det er ustabile masser under tilbygget.

...

Undertegnades vurdering er at den utvendige fuktsikringen fungerer tilfredsstillende med bakgrunn i de målinger som ble utført ved befaringen.

På denne bakgrunn anså selskapet det som lite sannsynlig at sikrede ville nå frem med et krav, og selskapet avsluttet derfor reklamasjonssaken overfor selgers eierskifteforsikring. Selskapets advokat orienterte sikrede om regler om foreldelse og passivitet, og oppga i e-post av 15.4.13 følgende:

For ordens skyld minner jeg igjen om at reklamasjonen vi har fremsatt tidligere på deres vegne har avbrutt reklamasjonsfristen overfor selger/eierskifteforsikringen med midlertidig virkning. Reklamasjonen må imidlertid følges opp snarlig med ytterligere informasjon for at et eventuelt rettmessig krav ikke skal forspilles.

Jeg ber derfor om snarlig tilbakemelding med etterspurt informasjon. Dersom jeg ikke hører fra deg innen én uke legger jeg til grunn at dere ikke ønsker å forfølge kravet ytterligere, og saken vil i såfall bli avsluttet fra vår side.

Det vil i så tilfelle ikke bli tatt skritt herfra for å opprettholde reklamasjon/krav overfor motparten, og det kan da ikke påregnes at krav kan gjøres gjeldende mot selgeren på et senere tidspunkt.

Sikrede startet arbeidet med å utbedre boligens drenering høsten 2014.

Takstmann O befarte boligen på nytt i november 2014, og utarbeidet rapport datert 27.11.14, hvor bemerkningen om at tilbygget har en "*spesiell fundamentering*" ved at etasjeskille/støpt plate var ført ut på utsiden av grunnmuren ble gjentatt. Det fremgikk videre av rapporten:

Nevnte utførelse med del uten kjeller er ikke uvanlig og er videre slik som omsøkt av tilbygget i 86. Undertegnede bemerker imidlertid at en slik løsning med plate på mark burde hatt en form for såle/ring med hensyn til stabilitet og kuldepåvirkning fra utsiden.

Årsak til forholdet har sammenheng med noe ufaglig utførelse fra oppføringstidspunktet som gir konsekvens av noe mer arbeide ved oppgradering av utvendig fuktsikring da gulvet må understøttes.

Normalt burde en slik løsning ha inneholdt ring mur på oppside og på ende av plate på mark løsningen i tillegg av forankring mot grunnmur som ikke kan bekreftes.

Selskapet sendte ny reklamasjon til selgers eierskifteforsikringsselskap den 17.12.14, hvor det ble vist til forrige reklamasjon og oppgitt at "*nå har en ny sak oppstått*" og at "*det er avdekket at 6 m² av tilbygget fra 1987 henger i løse luften uten støtte og at dette må utbedres for å forhindre at*

tilbygget synker ned". Det ble anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eierskifteforsikringsselskapet avsto kravet, og viste til at et eventuelt mangelskrav var bortfalt fordi den nøytrale reklamasjonen ikke var fulgt opp innen rimelig tid. I dette tilfellet var det gått to år og to måneder siden forholdet opprinnelig ble oppdaget.

Selskapet avsto deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen overfor sikrede i e-post av 23.1.15. Det ble vist til at kravet mest sannsynlig var foreldet eller bortfalt ved passivitet, og at kostnadene uansett ikke var tilstrekkelige til å utgjøre en vesentlig mangel.

Kravet ble brakt inn for Finansklagenemnda Eierskifte, som i uttalelse FinKN 2015-419 ga selgers eierskifteforsikringsselskap medhold i at kravet var bortfalt som en følge av passivitet.

Sikrede krever erstatning fra selskapet og har anført at selskapet måtte bære ansvaret for at saken mot selger ble avsluttet i 2013, som medførte at kravet falt bort ved passivitet. Sikredes krav om erstatning mot selskapet er angitt til kr 250.000.

Selskapet avviser at det foreligger grunnlag for å kreve erstatning, og anfører at det på bakgrunn av de to takstrapportene som forelå i 2012/13 ikke forelå noen grunn til å gå videre med saken mot selger. Det er videre vist til at sikrede ble gjort oppmerksom på passivitetsvirkningene ved avslutningen av saken i 2013.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Ifølge skl. § 2-1 er selskapet ansvarlig for feil fra sin ansatte advokat og/eller takstmann. Culpavurderingen for disse ansatte avgjøres etter profesjonsansvarsnormen, samtidig som det ifølge § 2-1 må tas hensyn til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt. Utgangspunktet for vurderingen blir etter nemndas oppfatning forsikringsvilkårenes pkt. 7 som sier at selskapet skal "ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig".

Selskapet fulgte opp sikredes første reklamasjon av 4.10.12 ved å reklamere til eierskifteselskapet. Dette ble fulgt opp med takst av 26.10.12, hvor det ikke ble avdekket svikt eller unormale fuktverdier på innvendig side av grunnmur, og heller ikke unormal lukt. Takstmannen sier likevel at "bygning blir stående noe fuktig", og selskapet opprettholdt reklamasjonen i desember 2012. I rapporten fra selskapets egen takstmann av 23.1.13 er konklusjonen at fuktsikringen fungerer tilfredsstillende. Denne takstmannen ble etter det opplyste ikke bedt om å undersøke grunnmuren, men nemnda kan på bakgrunn av første takst ikke se at dette utgjorde en feil. Problemet var ifølge denne taksten at bygningen sto noe fuktig, ikke grunnmuren. Nemnda kan heller ikke se at det var kritikkverdig av selskapet å avslutte saken med utgangspunkt i de takstene som da forelå. I denne forbindelse ga selskapet 15.4.13 også uttrykkelig beskjed til sikrede om at reklamasjonen måtte følges opp for å sikre kravet. Det må da være sikredes egen risiko at han venter til høsten 2014 med å utbedre dreneringen og foreta nye undersøkelser. Ut fra selskapets avslutningsbrev kunne han da ikke ha noen legitim forventning om at han på dette tidspunkt kunne reise kravet om igjen mot eierskifteselskapet. Nemnda mener derfor det ikke foreligger ansvarsgrunnlag etter skl. § 2-1.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok *Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng, Elisabet Okkenhaug, Vibeke Stiansen, Paal Bjønness og Gyrid Giæver.*