

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-030

1.2.2017

HELP Forsikring AS

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Boligkjøperforsikring – sannsynlig at boligen har en mangel etter avhendingslova?

Sikrede (kjøper) kjøpte en tre år gammel tomannsbolig i 2014 for kr 5,1 mill., og tegnet i forbindelse med kjøpet boligkjøperforsikring hos selskapet. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en *"gjennomgående høy standard"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper blant annet knirk i parkettgulv, samt feil ved isolasjon, yttertak og altan. Selskapet reklamerte overfor selger, men avslo deretter videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen, og anførte at kjøper ikke hadde et krav mot selger som med sannsynlighet ville føre frem. Selskapet viste blant annet til at utbygger av boligen hadde utbedret flere av manglene, og at ett av forholdene ble dekket av bygningsforsikringen. Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen, og mente blant annet at selger hadde kjent til knirk i parkettgulv, jf. avhl. § 3-7, og viste til at boligen ved overtakelsen hadde feil og mangler, hvor utbedringskostnadene utgjorde ca. 5 % av boligens kjøpesum, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kom til at selskapet ikke kunne avslå kjøpers krav om advokatbistand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: nødvendige og rimelige kostnader til juridisk bistand.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om kjøper (sikrede) kan kreve videre advokatbistand fra selskapet under boligkjøperforsikringen. Det hitsettes fra forsikringsvilkårenes pkt. 5 og 7:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller eierskifteforsikring, dersom ... det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

...

Selskapet dekker kun nødvendige kostnader dersom Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem.

I salgsprospektet ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

En meget pen bolig med gjennomgående høy standard.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha bodd i boligen siden oppføringen i 2011.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det gitt følgende opplysninger:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal god standard på utstyr, innredning og overflater.

Boligen ble solgt *"som den er"* for kr 5,1 mill. ved kontrakt datert 24.2.14, og overtatt av kjøper 26.3.14.

Etter overtakelsen sendte selskapet reklamasjon til selger av boligen på vegne av kjøper. Reklamasjonen omfattet blant annet lekkasje fra varmepumpe, fukt under terrasse, knirk i parkettgulv, samt feil ved isolasjon, yttertak og fasade.

Det ble innhentet skaderapport fra takstmann S, som dokumenterte bl.a. feil ved isolasjon på kaldloft, gliper i gipsplater i takkonstruksjon, uisolert avløpsrør, feil ved inntekking av stålpipeline, feil ved festing av mønestein, feil ved lufting av kledning, feil ved altan, samt knirk og bevegelse i parkettgulv.

Kjøper reklamerte selv til utbygger av boligen, B AS, og viste til at feilene stammet fra boligens oppføring.

I e-post fra B AS til kjøper fremgikk følgende:

Bygget ble i 2011 godkjent og overlevert uten vesentlige anmerkninger. ... Noen av de punkter som er tatt opp i rapporten kunne sikkert vært diskusjonstemaer ved overtakelsesbefaring av boligen som nybygg, men det er for sent å komme med dette etter flere år. Det skulle vært reklamert over disse forholdene for lang tid siden.

...

Et godt eksempel på sistnevnte er forholdet som omhandler knirk i gulv. Dette var et kjent forhold for din selger. Knirken ble imidlertid ikke ansett som et så stort problem at de ønsket å reklamere på dette.

B AS kom med et tilbud om å utbedre parketten, men kjøper avslo dette, og viste til at utbedringen ikke var tilstrekkelig.

Vannskade fra varmepumpe ble dekket av kjøpers bygningsforsikring. Flere av de andre mangelsforholdene ble utbedret av utbygger B AS.

I brev til selger fra selskapet den 25.11.15 ble det på vegne av kjøper anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og blant annet vist til at de samlede utbedringskostnadene utgjorde 5 % av boligens kjøpesum, jf. Rt. 2010 s. 103.

Selger avviste ansvar for manglene.

Selskapet avsluttet deretter saken, og viste til at det ikke var sannsynlig at kravet mot selger ville føre frem.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhendingslova, og blant annet vist til at selger har kjent til knirk i parkettgulvet, og at feilene ved boligen utgjør en vesentlig mangel. Kjøper har anført at tilbudet fra utbygger B AS ikke vil føre til en tilstrekkelig utbedring av parkettgulvet. Kjøper har videre påpekt at vannskaden som ble oppdaget etter overtakelsen, skyldtes selgers montering av en varmepumpe, slik at utbedringskostnadene for dette forholdet måtte inngå i mangelsvurderingen.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et krav etter avhendingslova mot selger som med sannsynlighet vil føre frem, og har i hovedsak vist til at det ikke er noen holdepunkter for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, og at utbedringskostnadene ikke er tilstrekkelig store til at det foreligger en vesentlig mangel. Selskapet har også vist til at utbygger B AS kom med tilbud om å utbedre parkettgulvet, men at kjøper motsatte seg dette.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Forsikringen dekker ifølge vilkårene nødvendige kostnader til reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom det "anses sannsynlig" at boligen har mangler (punkt 5) og at krav mot selgeren "med sannsynlighet" vil føre frem (punkt 7). Nemnda ser det slik at den sannsynligheten som vilkårene krever, ikke kan tilsvare beviskravet for mangel i sak mot selgeren. Sannsynligheten for mangel kan ikke settes så høyt at det i realiteten tilsvarer beviskravet for medhold i retten.

Forsikringsvilkårenes krav til sannsynlighet må være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger.

Det er ikke nemndas oppgave i denne saken å ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren. Vurderingen av sannsynligheten for medhold må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom. Kjøpet i denne saken gjelder en nyere bolig (tre år gammel på kjøpstidspunktet), som var markedsført med "høy standard". Både alder og markedsføring har klare likhetstrekk med saken i Rt. 2007 s. 1587, hvor Høyesterett kom til at kravet til avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum ("vesentlig dårligere stand") ikke kunne være like høyt som i saker hvor boligen er eldre og er markedsført uten vekt på høy standard. Selskapet viser til at deler av utbedringskostnadene (følgeskader etter lekkasje fra varmepumpe og bekjempelse av skadedyr) er eller kan være dekket av sikredes egne skadeforsikringer, og at disse kostnadene må holdes utenfor ved vurderingen av forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen i mangelsvurderingen etter § 3-9 andre punktum. Nemnda vil peke på at det rettslig sett ikke er avklart at kostnader som dekkes av kjøperens egne forsikringer, skal holdes utenfor ved beregningen av forholdstallet mellom utbedringskostnader og kjøpesum. Høyesteretts dom HR-2016-901 A, hvor det ble sett bort fra forsikringsdekkede kostnader, gjaldt sameiets forsikring, som ifølge Høyesterett måtte likestilles for forsikring teget og betalt av selgeren. Dommen gjaldt dessuten utmåling av prisavslag, ikke selve mangelsvurderingen.

Det er i saken opplyst forskjellige tall for forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum. Selskapet viser til at takst innhentet av kjøperen, viser ca. 3 %, men anfører at dette kostnadsanslaget ifølge selskapets takstmann er for høyt. Nemnda finner det for sin del vanskelig uten videre å legge til grunn at taksten ikke er realistisk. Nemnda vil videre vise til bemerkningene ovenfor om kostnader som er dekket av kjøperens forsikringer, og til boligens alder og markedsføringen med høy standard, som vil kunne innebære at ca. 3 % er tilstrekkelig. Videre er det visse holdepunkter for at i hvert fall ett av punktene i reklamasjonen kan ha vært kjent for selgeren, med mulighet for mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er i lys av dette kommet til at selskapets avslag på forsikringsdekning ikke er berettiget.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.