

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-433

25.7.2017

HELP Forsikring AS

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

Boligkjøperforsikring — sannsynlig at boligen har en mangel etter avhendingslova? — takstkostnader.

Sikrede (kjøper) kjøpte i 2012 en bolig i Bodø oppført i 1976 for kr 4.550.000, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet. Det ble opplyst i salgsoppgaven at boligens fundament bestod av "Frostfri såle" og "Gulv på grunn". I etterkant av dreneringsarbeider i 2016 sprakk et vindu i stuen, og sikrede oppdaget også flere små sprekker i grunnmuren. Boligkjøperforsikringsselskapet ville ikke sende takstmann ettersom det ble antatt at skadene ble forårsaket av graving i forbindelse med dreneringsarbeidene. Sikrede innhentet deretter på egenhånd en takstrapport, hvor det fremgikk at det var alvorlige feil ved fundamenteringen som gjorde boligen mer enn normalt ømfintlig mot rystelser. Selskapet mente at selv om fundamenteringsfeilen utgjorde et avvik fra det sikrede hadde grunn til å forvente, var ikke konsekvensene av avviket tilstrekkelig til å oppfylle lovens krav om vesentlighet jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet avslo derfor å dekke sikredes utgifter til takst, og avsluttet saksbehandlingen ettersom det fant at det ikke var sannsynlig at sikredes krav mot selger ville føre frem. Nemnda kom til at selskapets avslag under boligkjøperforsikringen ikke var berettiget, og ga sikrede (kjøper) medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: rimelige og nødvendige advokatutgifter, samt utgifter til takst kr 42.862.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt sikrede (kjøper) har krav på ytterligere advokatbistand og dekning for takstutgifter under boligkjøpsforsikringen.

Det hitsettes fra de aktuelle vilkårene:

5. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller eierskifteforsikring, dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid eller det anses sannsynlig at boligen hadde en eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og avhendingsloven. Forsikringen dekker alle nødvendige kostnader som påløper etter at saken er meldt til Selskapet.

...

7. Selskapets plikter

...

Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem og avgjør deretter om kravet mot selger skal forfølges videre. Dersom Selskapet etter å ha påbegynt saksbehandlingen ikke anser kravet mot selger for å ville føre frem, kan Selskapet beslutte å avslutte saksbehandlingen.

I taksten utarbeidet i forbindelse med salget var det krysset av for at grunnforhold besto av "*Steinfylling*". Det var videre krysset av for at fundamentet bestod av "*Frostfri såle*" og "*Gulv på grunn*". Boligens byggeår ble opplyst å være 1976.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært setningsskader.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.550.000 ved kjøpekontrakt 24.8.12. Overtakelse fant sted 5.10.12. Det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet.

I etterkant av dreneringsarbeider i 2016, sprakk et vindu i stuen, og sikrede oppdaget også flere små sprekker i grunnmuren. Sikrede var bekymret for at dette skyldtes pågående setninger, og tok kontakt med selskapet. Selskapet ville ikke sende takstmann på befaring, ettersom det ble antatt at skadene skyldtes graving i forbindelse med dreneringsarbeidene.

Sikrede kontaktet deretter selv takstfirma N for befaring og utarbeidelse av rapport. I den fremlagte rapporten fremgikk blant annet følgende:

Grunnmuren står sonevis på frostutsatt og telefarlig underlag. Den har ikke såle i teknisk forstand utover veggtykkelsen. Huset har blandet fundamentering bestående av fjellrygger / grov steinfylling / telefarlig rødmold.

Fundamenteringen oppfyller ikke krav til påregnelig standard for byggeåret.

...

Den blandede og telefarlige fundamenteringen er en alvorlig feil ift. påregnelig utførelse. Den kunne bare påvises (som i dette tilfellet) ved oppgraving.

Rapporten oppga tre alternative utbedringsmetoder – refundamentering, injeksjon av betong eller avhjelpende tiltak – men oppga ikke kostnadsanslag for disse metodene.

Sikrede anførte at det var sannsynlig at et krav mot selger av boligen ville føre frem, og at selskapet derfor pliktet å dekke utgifter til taksering og å foreta videre behandling av saken. Det ble vist til at det ble påvist en fundamenteringsfeil som fører til at framtidige setningsskader må påregnes, samt ekstraordinært vedlikehold og verditap ved videresalg.

Selskapet anførte at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsgrunnlag etter avhendingslova, og at ytterligere arbeid i saken derfor falt utenfor dekningen til boligkjøperforsikringen. Det ble vist til at selv om fundamenteringen avviker fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, var ikke konsekvensene av dette avviket tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble videre vist til at fundamenteringen hadde blitt funksjonstestet i over 40 år uten setningsproblemer.

Sekretariatets konklusjon: Sekretariatet for Finansklagenemnda var av den oppfatning at sikrede måtte gis medhold i klagen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt sikrede, som har kjøpt boligkjøperforsikring, har krav på dekning av takstutgifter samt ytterligere bistand i anledning mulig krav overfor selger av boligeiendommen. 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 vil være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå

frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysninger som foreligger, jf. FinKN-2017-030.

I denne saken skal ikke nemnda 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.

Den foreliggende saken gjelder kjøp av en bolig fra 1976. I etterkant av dreneringsarbeider som sikrede iverksatte fire år etter kjøpet, sprakk et vindu i stuen og det ble oppdaget flere små sprekker i grunnmuren. I taksten som sikrede har innhentet om grunnforholdene, fremgår det at byggets fundamentering ikke oppfyller krav til påregnelig standard for byggeåret. Det heter videre:

Mangelen i fundamenteringen har gjort bygningen unormalt ømfintlig for påkjenninger i form av rystelser, gravearbeider o.l. Derfor vil utgravingen for ny drenering ha kunnet utløse bevegelser og ny oppsprekking, selv om maskinentreprenøren muligens har vist normal aktsomhet og fulgt normal praksis for slike arbeider.

I fremtiden vil bygningen være mer enn normalt ømfintlig mot nærgående tungtrafikk, rystelser fra anleggsarbeider i nabolaget, jordskjelv o.l.

...

Fundamenteringsfeilen er en alvorlig skjult feil som må utbedres.

Takstmannen har altså lagt til grunn at det foreligger en alvorlig skjult feil, og at det er nødvendig å utbedre denne. Det er ikke antydning hva utbedringskostnadene vil beløpe seg til.

Etter forsikringsvilkårene punkt 7 andre ledd skal selskapet altså vurdere om sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem, og på denne bakgrunn avgjøre om kravet mot selger skal forfølges videre. I samsvar med den rettsoppfatning som er kommet til uttrykk i FinKN-2015-340, legger nemnda til grunn at selskapet må kunne dokumentere at dets vurdering av hvilke skritt som skal tas i saken ut fra hvor sannsynlig det er at et krav mot selger vil føre frem, beror på en forsvarlig juridisk vurdering med utgangspunkt i vanlige bevisregler.

Fra sekretariatets drøftelse siteres:

I den foreliggende saken har selskapet lagt til grunn at de påviste feilene ved fundamenteringen avviker fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, men at konsekvensene av dette avviket ikke er tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 annet punktum. Selskapet gir imidlertid tilsynelatende ikke noen forklaring eller nærmere begrunnelse for denne vurderingen, utover at det foreløpig ikke foreligger tilstrekkelig store følgeskader.

I den fremlagte korrespondansen med sikrede, kan vi herunder ikke se at selskapet har tatt konkret stilling til hvorvidt fundamenteringsfeilen i seg selv utgjør et tilstrekkelig kvalitativt avvik etter avhl. § 3-9 annet punktum, til tross for konklusjonen i den fremlagte rapporten om at den blandede og telefarlige fundamenteringen er en alvorlig feil ut fra påregnelig utførelse som har gjort boligen mer enn normalt ømfintlig mot rystelser. Vi kan for øvrig heller ikke se at det er tatt stilling til konsekvensene av at sikrede må opplyse om fundamenteringsfeilen ved videresalg.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon, som også er dekkende for hvordan nemnda ser på saken. Selskapet har etter sekretariatets drøftelse utdypet sitt syn på saken, men nemnda kan ikke se at det som der er anført er egnet til å endre nemndas konklusjon. Slik nemnda ser det, er faktum i saken, herunder konsekvensene av fundamenteringsfeilen, ikke i tilstrekkelig grad klarlagt til at selskapet med utgangspunkt i vanlige bevisregler kan foreta en forsvarlig juridisk vurdering av saken. I denne forbindelse bemerkes at nemnda ikke kan se at det, slik saken er opplyst, alene kan legges avgjørende vekt på om det er pågående, aktive setninger i boligen eller ikke. Det er kun innhentet en takstmanns rapport i saken, og denne konkluderer med at fundamenteringsfeilen er en alvorlig skjult feil som må utbedres. Selskapet har i sin redegjørelse

vist til at dets interne takstmenn er konsultert i saken, men det er ikke fremlagt noen rapport eller skriftlig redegjørelse fra dem med nærmere argumentasjon.

Nemnda er i lys av dette kommet til at selskapets avslag på forsikringsdekning ikke er berettiget – verken når det gjelder de påløpte utgiftene til takstmannen eller videre bistand i sakens anledning. For så vidt gjelder takstutgiftene, tilføyer nemnda at den ikke kan se at det er mulig å få et tilstrekkelig grunnlag for å avklare om det foreligger mangel uten fagkyndig befaring og rapport, jf. også FinKN-2015-109.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).