

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-454

23.8.2017

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 enebolig fra 2007 i Gol kommune for kr 2,4 mill. i april 2016, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet. Etter overtakelsen oppdaget sikrede en rekke feil ved boligen, og det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Selskapet reklamerte overfor selger, men avslo deretter videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen, og anførte at det ikke forelå et krav mot selger som med sannsynlighet ville føre frem. Nemnda ga selskapet medhold.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om sikrede (kjøper) 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 en 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.

Sikrede tegnet boligkjøperforsikring i selskapet i forbindelse med kjøp av den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 2007, i Gol kommune.

I prospektet ble boligen markedsført som nyere beliggende i landlige og rolige omgivelser. Om tomten, ble det opplyst at det var en gruset oppkjørsel, gressplen med inngjerding og portstolper med belysning. Om boligens standard ble det opplyst at boligen var bygget i solide materialer. Videre ble det gitt opplysninger om at eiendommen var blitt utskilt fra hovedteig i 2015. Vedlagt prospektet fulgte flere kart over eiendommen hvor det blant annet fremgikk at deler av innkjørsel lå utenfor eiendommens grenser. Prisantydning var kr 2,59 mill.

I verditaksten som forelå ved salget ble det blant annet opplyst at taket var tekket med takstein og at taket hadde renner med nedløp. Videre ble det opplyst at boligen hadde kompakte ytterdører med glassfelt. Boligen var utstyrt med blant annet var integrert stekeovn, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Om det elektriske anlegget, ble det opplyst at det var automatsikringer. Det ble gjort et fradrag i taksten for elde og slitasje på kr 230.000.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden byggeår. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil ved bad, kjennskap til maur og feil ved det elektriske anlegget.

Boligen ble solgt som den var for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert den 7.4.16.

Overtakelse fant sted den 1.6.16. Sikrede signerte på at boligen var ryddet, tømt og rengjort samt at samtlige nøkler var mottatt.

Sikrede kontaktet selskapet etter å ha oppdaget at deler av innkjørsel lå på naboeiendommen tilhørende selgers tidligere ektemann.

Megleren som håndterte salget bekreftet i e-post til selskapet den 19.8.16 at eiendommen hadde veirett over naboeiendommen og at eier av denne ikke kunne motsette seg bruk av veien. Selskapet innhentet uttalelse fra megler B på at det ikke medførte noe verdiforringelse av eiendommen at adkomsten gikk over naboeiendommen.

Selskapet avsluttet saken den 26.8.16 da det ikke var sannsynlig at kravet mot selger ville føre frem.

Sikrede tok på ny kontakt med selskapet i begynnelsen av oktober 2016 da sikrede hadde oppdaget ytterligere feil ved eiendommen. Selskapet reklamerte til selgers eierskifteforsikring den 7.10.16. Reklamasjonen omfattet flere feil:

1. Åpne ledninger fra tidligere utvendig boblekar
2. Ødelagt takrenne
3. Ødelagte takstein
4. Manglende pakning på avløpsrør under vask
5. Strøm til ventilasjonssystemet var dratt ut
6. Sentralstøvsuger virket ikke
7. Varmluftsfunksjon i stekeovn virket ikke
8. Eiendommen var ikke inngjerdet som opplyst om
9. Boligen var dårlig vasket
10. Trekk fra ytterdør
11. Tett sluk på hovedbad

Selskapet mottok følgende tilbakemelding fra selger den 27.10.16:

1. Da kjøper ikke ville ha uteboblekaret, som sto der, måtte dette fjernes, derav en ledning som hører til dette.
2. Under brøyting, fikk denne et slag, den virket som den skulle, da jeg selv bodde der. Det er en bulk på denne, noe kjøper burde sett under befarig av eiendommen.
3. Taksteiner kan bli ødelagt, under store snømengder. Jeg har byttet 2 taksteiner for ca. 3 år siden, men har ikke sett flere ødelagte etter dette.
4. Manglende pakning, har jeg ingen kjennskap til.
5. Strømmen ble dratt ut av villavent system, da jeg ikke var mye hjemme den siste tiden, (strøm sparing).
6. Sentral støvsugeren virket da jeg solgte huset. Utstyret var satt i brakken (uteboden) under rengjøring.
7. Varmluftsoven har jeg ikke hatt trøbbel med.
8. Dette er en eiendom, skilt ut fra en gård, det er gjerdet inn mot veg, samt satt opp port. I skoggrensene rundt huset er det ikke gjerde.
9. Jeg leide inn et vaskefirma til å ta utvasken. Jeg selv var meget fornøyd med vasken av huset. Noe kjøper også var ved overtagelsen.
10. Huset er ikke nytt. Dørlåsen trenger kanskje litt smøring. Det er informert kjøper om at det ikke finnes flere nøkler til døren.
11. Ingen tette sluk ved overtagelse.

Selskapet innhentet en skaderapport fra J datert den 31.10.16. Av rapporten fremgikk det at takrenne hadde fått en bulk som medførte at vann rant over rennen. Forholdet hadde ikke medført skader på boligen og kunne utbedres for kr 8.125. Videre var 10 til 15 takstein knust i gradrenne. Forholdet var påregnelig ut i fra alder og kunne utbedres for kr 10.625. Manglende pakning på avløp fra vask på badet var allerede utbedret på befaringstidspunktet, men det ble antatt at forholdet kunne utbedres for kr 1.250. Videre var støpslet til ventilasjonsanlegget dratt ut og filter i anlegget måtte byttes ut. Normalt måtte filter i slike anlegg byttes to ganger pr. år. Antatt utbedringskostnad ble estimert til kr 1.500. Motoren på sentralstøvsugeren var defekt samt at nødvendige utstyr til denne manglet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 6.875. Ytterdøren ble justert på befaringen og når det gjaldt nøkler på avveie, kunne dette løses ved at sylindren ble byttet til en antatt kostnad på kr 2.250. Det ble antatt at komfyren på kjøkkenet kunne repareres for kr 3.125 eller alternativt skiftes for kr 6.250. Totalt ble utbedringskostnadene estimert til kr 36.250 inkl. mva.

Selskapet avsluttet igjen sin behandling av saken den 14.11.16 og viste til at det ikke var sannsynlig at kravet mot selger ville føre frem.

I e-post den 20.4.17 opplyste sikrede at det i løpet av påsken hadde kommet maur inn i boligen. Sikrede opplyste også at adkomstretten til eiendommen nå var tinglyst, men at eier av naboeiendommen hadde opplyst at sikrede hadde det fulle vedlikeholdsansvaret for veien selv om naboen også benyttet seg av denne.

Sikrede har anført at selger har løyet om en rekke forhold ved eiendommen noe hun ikke kunne godta, jf. avhl. § 3-7. Sikrede forsto ikke at det var lovlig å lyve i en salgsoppgave og fant det urettferdig at selger ble trodd mer på enn henne.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et krav etter avhendingsloven mot selger som med sannsynlighet vil føre frem. Selskapet har vist til at det både var reklamert for sent, flere forhold var tapt som følge av at selgers utbedringsrett var krenket, og i tillegg var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt sett hen til utbedringskostnadenes størrelse og påregnelig vedlikehold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sikredes krav på bistand under boligkjøperforsikringen er betinget av at det "*anses sannsynlig*" at boligen har mangel etter kontrakten og avhendingsloven (vilkårenes punkt 5), og at kjøperen har krav mot selgeren som "*med sannsynlighet vil føre frem*" (punkt 7). Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at terskelen for rett til bistand under boligkjøperforsikringen er lavere enn beviskravet for mangel etter avhendingsloven, se FinKN-2017-030 og FinKN-2017-433. Nemnda har uttrykt det slik at kriteriet etter boligkjøperforsikringen er om saken er prosedabel. Dette er et skjønnsmessig kriterium, som gir rom for ulike vurderinger av om sikrede har rett til bistand under forsikringen.

Nemnda er ut fra opplysningene i saken enig med selskapet i at sannsynligheten for å nå frem i sak om mangel, er så liten at saken vanskelig kan anses prosedabel. At innkjørselen til eiendommen delvis skjer over naboeiendommen, fremgår av kart som ble lagt frem før salget. Det kan ikke gjøres gjeldende som mangel i ettertid. Det synes ikke å være grunnlag for å hevde at selgeren må ha kjent til feil ved varmluftsovn og sentralstøvsuger eller manglende pakning på rør under vask. Andre feil og avvik som sikrede påberoper som mangler, er mindre vesentlige forhold, som verken hver for seg eller samlet kan gi grunnlag for krav etter avhendingsloven. Nemnda er enig med sikrede i at opplysninger som gis om eiendommen før salget, skal være korrekte og fullstendige. Det er likevel slik at manglende eller uriktige opplysninger kan gjelde forhold som vanskelig kan ha virket inn på kjøpet eller på kjøpesummen, slik det kreves etter avhendingslovens regler om

opplysningsplikt og uriktige opplysninger i avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken er opplyst for nemnda, finner nemnda at selskapets avslag på bistand under forsikringen er berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).