

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-539

15.9.2017

HELP Forsikring AS

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

Boligkjøperforsikring — sviktende drenering — sannsynlig at boligen har en mangel etter avhendingslova?

Sikrede (kjøper) kjøpte en bolig i Nesodden kommune oppført i 1976 for kr 4.700.000 ved kjøpekontrakt 11.2.16, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet. I salgsoppgaven ble boligen omtalt som et oppussingsobjekt, og det ble bl.a. opplyst om grunnmur med vedlikeholdsbehov, store fuktproblemer i krypkjeller, og at det var et generelt problem at det ikke var overvannsledninger i området. I boligsalgsrapporten ble det påpekt at boligen var et *"totalt rehabiliteringsprosjekt"* og at det var påregnelig med store påkostninger for å tilfredsstille dagens krav. Det ble også opplyst at boligen var påkostet med ny drenering mot øst og syd i 2007 og fornyelse av deler av overflater i kjeller. Kort tid etter overtakelse oppdaget sikrede høye fuktverdier i boligens grunnmur og kjellergulv, og at det var avdekket stokkmaur i kjelleren. Selskapet reklamerte til selgers eierskifteforsikringsselskap, men avsluttet etter hvert saksbehandlingen. Selskapet mente at mengden av risikoopplysninger innebar at det ikke var rettslig grunnlag for å forfølge kravet mot selger videre. Sikrede påklaget avslaget, og viste til at utbedringskostnadene for å skifte dreneringen fra 2007 alene utgjorde nesten 10 % av kjøpesummen. Nemnda ga selskapet medhold i at det ikke var sannsynlig at det forelå et krav etter avhendingslova.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt sikrede (kjøper) har krav på ytterligere advokatbistand under boligkjøpsforsikringen.

Det hitsettes fra forsikringsvilkårene:

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.

Den aktuelle boligen er fra 1976, og det ble opplyst på forsiden av salgsprospektet at boligen var et *"oppussingsobjekt"*. Det ble gitt følgende beskrivelse av boligen:

Grunnmur i betong med vedlikeholdsbehov. Fuksikring etablert på grunnmur mot øst og syd i ca. 2007 grunnet vanninnsig i kjelleretasje/krypkjeller. Utvendig kum installert i forb. med drenering. Det er et generelt problem for boligene at det ikke er overvannsledninger etablert i området.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende:

Boligen er blitt påkostet med bla. stedvis utskifting av enkelte vinduer, ny drenering mot øst og fornyelse av deler av overflater i kjeller etg.

...

Det er foretatt drenering av boligens grunnmur mot sør og mot øst. Det er etablert utvendig overvannskum med pumpe og flottør samt rotoravfukter i boligens krypkjeller. Det er tydelig at krypkjeller har hatt og har store fuktproblemer. Naboliggende eiendom som nylig er omsatt har i etterkant av overtakelse hatt store utfordringer med overvann samt vann med innhold av kloakk med inntrengninger i krypkjeller. Det er et generelt problem for boligene at det ikke er overvannsledninger etablert i området. Overvann som kommer fra bakenliggende åskam medfører til stort vanntrykk på boligene i dette området. Det ble på befaringsdag foretatt inspeksjon av utvendig overvannskum hvor det var mye vann i kummen. Etter samtaler med skadetakstmann som representerer hjemmelshaver på naboliggende eiendom er det utført betydelige utbedringer for å få bukt med problemet. Det er etablert ny fuktsikring rundt boligen, slisset i fjellet rundt boligen slik at overvann ledes rundt og bort fra boligen samt frakoblet spillvannsledningen som var tilkoblet kum øst for boligen.

Det anbefales å ta kontakt med N kommune for endelig avklaring på problemet.

Bolig fremstår med store oppgradering/vedlikeholdsbehov, og det er påregnelig med store påkostninger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Boligen vurderes som et totalt rehabiliteringsobjekt.

I boligsalgsrapporten ble overflater i kjeller vurdert til TG 3. Krypkjeller ble vurdert til TG 3, med bemerkning om saltutslag "*som indikerer fukt*", fuktverdier som indikerte at mugg kunne vokse, og symptom på aktivitet fra skadedyr i form av muselort. Boligens drenering ble gitt TG 2 med følgende kommentarer:

Fuktsikring etablert på grunnmur mot øst og syd i ca. 2007 grunnet vanninnsig i kjelleretasje/krypkjeller. Utvendig kum installert i forbindelse med drenering. Kum utstyrt med flottør som skal utløse en pumpe når det blir mye vann. Vannet blir pumpet ut syd for huset.

Drenering mot vest og nord fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Drenering mot vest og nord fra byggeår. Grunnmur behandlet med gudrong. Mer enn halvparten av forventet gjenværende brukstid er oppbrukt. Det ble registrert tegn på fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Fuktsikring bør skiftes, og ytterligere undersøkelser anbefales. Mer enn halvparten av forventet gjenværende brukstid er oppbrukt.

Vurdering og begrunnelse

Det ble registrert tegn på fukt i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.700.000 ved kjøpekontrakt 11.2.16. Overtakelse fant sted 1.3.16. Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet.

Kort tid etter overtakelsen avdekket sikrede høye fuktverdier i boligens grunnmur, stokkmaur i kjelleren og høye fuktverdier i kjellergulvet. Selskapet reklamerte over forholdene til selgers eierskifteforsikring på vegne av sikrede. Eierskifteforsikringen avviste ansvar med henvisning til at det var opplyst om de anførte forholdene, og selskapet avsluttet deretter også saksbehandlingen.

Sikrede innhentet en rapport/pristilbud fra RMT, hvor det bl.a. fremgikk at det var påvist feil ved utførelsen av boligens drenering, skader på grunnmur og kledning, og en lekkasje fra kommunens hovedrør som hadde ført til konstant vann i grøfter og inntil grunnmur siden 2007. Fukten hadde også medført et stokkmaurproblem. De totale utbedringskostnadene for utbedring og sikring av boligens drenering ble anslått til kr 722.800 inkl. mva., hvorav kr 370.000 inkl. mva. utgjorde kostnadene til utbedring av dreneringen fra 2007.

I en senere uttalelse fra RMT fremgikk det at "*summen for utbedringen på øst og sørsiden av huset isolert sett, nå har passert kr 450.000*".

Sikrede anførte at det var sannsynlig at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at selskapet derfor pliktet å forfølge sikredes mangelskrav mot selger videre. Det ble vist til at det ble opplyst at dreneringen på to sider av boligen var fra 2007, men at det likevel ble avdekket store feil som var svært kostbare å utbedre. Det ble herunder vist til at de isolerte utbedringskostnadene for dreneringen fra 2007 utgjorde kr 450.000, hvilket utgjorde 9,5 % av kjøpesummen.

Selskapet anførte at det ikke var sannsynlig at det forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova, og at ytterligere arbeid i saken derfor falt utenfor dekningen til boligkjøperforsikringen. Det ble vist til at det på bakgrunn av spesifikke og omfattende risikoopplysninger måtte påregnes at det ville bli nødvendig å utbedre dreneringen i sin helhet, og at det dermed ikke forelå noe vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sikredes krav på bistand under boligkjøperforsikringen er betinget av at det "*anses sannsynlig*" at boligen har mangel etter kontrakten og avhendingsloven (forsikringsvilkårene punkt 5). 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-2017-454 med videre henvisning til tidligere nemndsavgjørelser. 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.

Boligkjøperforsikringen fremholdt følgende i avslaget i april 2017:

Boligen som (sikrede) har kjøpt er markedsført med et renoveringsbehov og solgt gjennom verge. Det er gitt spesifikke opplysninger i boligsalgsrapporten om at det må påregnes store påkostninger på boligen til oppgradering og vedlikehold. Det er opplyst at vedlikehold på boligen er forsømt over mange år og at det er et problem med stort vanntrykk på eiendommene i område. Boligens krypkjeller er gitt tilstandsgrad 3 som tilsvarer stort eller alvorlig avvik, på grunn av saltutslag på vegger i krypkjeller som indikerer fukt. Rom under terreng er også gitt tilstandsgrad 3 da det er observert fuktmerker nederst på sponplater.

I boligsalgsrapporten er det under punktet om drenering videre opplyst som tiltak at fuktsikringen bør skiftes og at ytterligere undersøkelser anbefales. Dette sett i sammenheng med tilstandsgrad 2 og øvrige opplysninger gitt i salgsprospekt tilsier at det ikke er upåregnelig med å måtte utbedre dreneringen i sin helhet. Det er ikke spesifisert at risikoen kun knytter seg til den gamle dreneringen.

Basert på den eksisterende fuktproblematikken i boligen er det heller ikke upåregnelig med stokkmaur i boligen.

Nemnda kan ikke se at det er noe å utsette på det selskapet her fremholder. Nemnda har særlig lagt vekt på de klare risikoopplysningene som var gitt ved salget om dreneringens tilstand. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at risikoopplysningene også var knyttet til de to sidene av huset hvor dreneringen ble utbedret i 2007. Selv om det legges til grunn at utbedringskostnadenes størrelse tilsier at det kvantitative kravet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt hva gjelder dreneringen, kan nemnda ikke se at saken er prosedabel når det ses hen til bestemmelsens kvalitative element. Nemnda kan heller ikke se at det er prosedabelt å anføre at det foreligger en mangel på dette punktet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel på grunn av stokkmaur i boligen, men nemnda kan heller ikke se at dette kravet er prosedabelt etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Hva gjelder sistnevnte bestemmelse, kan nemnda ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at stokkmaurproblemet i seg selv medfører at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne regne med.

Oppsummeringsvis finner nemnda — slik saken er opplyst — at selskapets avslag på bistand under boligkjøperforsikringen er berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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