

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-572

3.10.2017

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 bolig i 2015 oppført i 1950 for kr. 3.900.000, og det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det i 2008 var gitt pålegg fra brannvesenet om utbedring av pipe og peis og reklamerte til selger. Det ble anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om pålegget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet reklamerte til selger, men avsto deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen, og anførte at det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel etter avhendingslova. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: nødvendige og rimelige advokatutgifter.

Saksfremstilling

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

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 kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Boligen var oppført i 1950. Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at han ikke kjente til problemer med blant annet pipe. Verdi- og lånetaksten opplyste at:

Boligen har pipe og ildsted i stuen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.900 000 ved kjøpekontrakt datert 30.6.15, og overtakelse den 20.7.15.

Sikrede hadde tilsyn fra brannvesenet den 13.5.16, hvor det ble bemerket at peisen og pipen ikke var blitt utbedret i henhold til fyringsforbud nedlagt i 2008. Rapport fra brannvesenets tilsyn fastslo at det fremdeles var et krav om åpen skorstein, og at dette hadde vært påpekt ved tilsyn i 2008.

Utbedringskostnad for pipen, ble anslått til ca. kr 156.250 inkl. mva.

På denne bakgrunn ble det fremsatt krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikring, med hjemmel i avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, med den begrunnelse at selger måtte kjenne til pålegget fra branntilsynet som ble gitt i 2008.

Selgers eierforsikringsselskap avsto kravet under henvisning til selger ikke hadde kjent til forbudet all den tid han bodde i Oslo i 2008 og på dette tidspunktet leide ut leiligheten. Selger var derfor ikke til stede under tilsynet, og forklarte til selskapet at han aldri hadde mottatt pålegget eller blitt kontaktet av verken leietaker eller branntilsynet.

Boligkjøperforsikringsselskapet kontaktet leietakeren som bodde på eiendommen i 2008. Leietaker forklarte til selskapet at han ikke kunne huske at det ble gitt noe slikt pålegg og at det derfor ikke ble gitt beskjed til selger. Leietaker benyttet ildstedet som oppvarming av boligen på vinteren og merket ikke noen feil ved dette.

Selskapet tok så kontakt med feiermester i kommunen, som ikke kunne spesifisere hvem som ble gitt opplysningen om fyringsforbudet etter befaringen i 2008, ei heller hvilken leilighet de var inne i. Feiermesteren forklarte at det normalt ble gitt beskjed til eiere eller representanter for disse.

Saken ble etter dette avsluttet til behandling i selskapet, ettersom man ikke fant det godtgjort at selger var eller måtte ha vært kjent med fyringsforbudet, jf. avhl. § 3-7. Boligen ble heller ikke vurdert å være i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sikrede har klaget på selskapets avgjørelse, og anført at det var sannsynlig at boligen hadde en mangel etter avhendingslova. Sikrede viste til at det ikke var tatt i betraktning at selger som eier av leiligheten hadde plikt til å vedlikeholde pipeanlegget i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 2002. Denne forskriften påla eier å sørge for regelmessig feiing. Sikrede bemerket at dersom selger i løpet av sitt eierforhold hadde sendt en forespørsel om feiing ville brannvesenet opplyst om fyringsforbudet og følgelig ville selger hatt kunnskap om forholdet.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel ved boligen. Selskapet viste til at det var ukjent hvem som fikk beskjed om fyringsforbudet, og at det følgelig ikke var sannsynliggjort at selger kjente til dette.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sikredes krav på bistand under boligkjøperforsikringen er betinget av at det "*anses sannsynlig*" at boligen har en mangel etter kontrakten og avhendingsloven (vilkårenes 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.

Selskapet fant, etter å ha gjort enkelte undersøkelser, at det ikke var grunnlag for å forfølge mangelskravet overfor selger. I brev til sikrede (kjøper) i april 2017 fremholdt selskapet følgende:

Det foreligger opplysninger fra brannvesenet om at peis og pipe ikke har blitt utbedret i henhold til fyringsforbud som ble gitt i 2008. Selger kjøpte boligen i 2006, hvilket indikerer at han må ha hatt kjennskap til fyringsforbudet og således holdt tilbake informasjon, (...).

På den annen side er det på det rene at selger har leid ut boligen i sin eiertid. Brannvesenet har informert om at på tidspunktet da fyringsforbudet ble gitt, ble det gitt til vedkommende som bodde på eiendommen. Leietaker kan imidlertid ikke huske at han var til stede da det ble gitt noe pålegg under brannvesenets/-tilsynets gjennomgang. Han har derfor heller ikke gitt beskjed til selger om et slikt forbud. Leietaker har opplyst til oss at han og selger hadde et ryddig forhold, og i tilfelle det skulle være noe som ikke stemte ville han ha gitt beskjed til selger.

Vi har forhørt oss med brannvesenet om de kan huske at de var inne i den aktuelle leiligheten (H0201), eller kun på adressen, slik at informasjon om fyringsforbudet kan ha blitt gitt til noen av de andre leilighetene. Til dette har brannvesenet informert om at det ikke står spesifisert hvilken etasje eller leilighet som har mottatt fyringsforbudet, hvilket skyldes dårlige registreringsmuligheter da dette ble gjennomført.

Det ovennevnte illustrerer at vi ikke har noen bevismessige forhold som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til fyringsforbudet som ble gitt i 2008, jf. § 3-7.

Det er videre krysset av for at selger ikke kjente til at det har vært problemer med "ildsted/skorstein/pipe" i egenerklæringsskjemaets punkt 6. Med mindre vi kan påvise at dette er i strid med selgers subjektive

oppfatning – altså at vedkommende *kjente til fyringsforbudet* – og at avkrysningen således er i strid med god tro, vil vi heller ikke nå frem med anførsel om uriktig opplysning. Etter min vurdering er dessverre heller ikke avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger anvendelig i dette tilfellet.

Videre kunne ikke selskapet se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan ikke se at det er noe å innvende mot selskapets vurderinger.

Nemnda bemerker at det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen. Etter nemndas skjønn har selskapet foretatt de relevante undersøkelser i sakens anledning ved å innhente opplysninger fra både selger, leietaker og brannvesenet/-tilsynet. I lys av de opplysningene som fremkom under disse undersøkelsene, kan nemnda ikke se at det er noe å utsette på selskapets vurderinger om at det ikke er grunnlag for å forfølge saken overfor selger etter avhl. § 3-7. Slik saken er forelagt nemnda, er det heller ikke holdepunkter for at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen slik at saken er prosedabel med grunnlag i avhl. § 3-8.

For så vidt gjelder avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse sett i lys av at boligen er oppført i 1950. Ut fra de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen, måtte det legges til grunn at det ikke var gjort arbeider på pipen etter oppføringsåret.

Nemnda bemerker at den ikke kan se at det i vurderingen av om saken er prosedabel med grunnlag i avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, kan legges avgjørende vekt på at selger eventuelt ikke har oppfylt de plikter han har etter de relevante bestemmelser om feiing av pipe. Det vises til at det ikke er konkrete holdepunkter for — ut fra de foreliggende opplysninger — om at selger kjente eller måtte kjenne til at pipen eventuelt ikke var vedlikeholdt på forskriftsmessig måte. Det er videre kommunen som fastsetter feieintervallet.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedal (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).