

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2018-001

2.1.2018

HELP Forsikring AS

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

Boligkjøperforsikring — sannsynlig at boligen har en mangel etter avhendingslova?

Sikrede (kjøper) kjøpte en bolig i Bærum fra 1970 for kr 2.385.000 ved kjøpekontrakt datert 2.10.13, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Det ble opplyst at boligen ble solgt av et dødsbo, og at boligen hadde et oppussingsbehov. Etter overtakelse pusset kjøper opp boligen, blant annet ved å slippe og lakke gulvet. I forbindelse med utskifting av kjøkkenet ble det oppdaget skjevheter i vegger og gulv. Det ble etter en stund oppdaget flere skjevheter og sprekker, samt feil på taket. Det ble reklamert til eierskifteforsikringsselskapet, som avsto ansvar, bl.a. under henvisning til at ingen av arvingene hadde kjent til forholdene det ble reklamert over. Boligkjøperforsikringsselskapet avsto videre bistand overfor sikrede, og viste til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav ville føre frem. Nemnda ga selskapet medhold.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) kan kreve videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

I henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 5 og 7 dekker boligkjøperforsikringen:

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 kjøpekontrakt og avhendingsloven.

...

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.

Boligens byggeår er opplyst å være 1970. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst at *"boligen trenger oppgradering"*. Videre fremgikk:

Selger er ikke i stand til å gi opplysninger om eiendommen da dette er et dødsbo, kjøper oppfordres derfor å undersøke eiendommen nøye.

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om pent beliggende boligområde, og at boligen hadde behov for oppussing. Det ble gjort et fradrag på 400.000 i boligens tekniske verdi for elde, slitasje, etc. Teknisk verdi ble satt til kr 1.000.000, mens tomtekostnaden ble satt til kr 1.700.000. Det hitsettes fra taksten:

Ordinær standard. (..) Ikke vesentlig oppusset eller oppgradert senere år. Behov for oppussing og oppgradering.

Egenerklæringsskjemaet ble ikke fylt ut, og i kommentarfeltet fremgikk:

Selger kan ikke gi opplysninger.

Sikrede (kjøper) kjøpte boligen "som den er" for kr 2.385.000 ved kontrakt datert 2.10.13. Boligen ble overtatt 1.11.13.

Ifølge sikrede ble gulvene slipt og lakket gulvene kort tid etter overtakelsen, men det ble ikke avdekket noen skjevheter på dette tidspunktet. Julen 2014 skulle sikrede skifte kjøkkenet. Under oppmålingen ble det oppdaget skjevheter i vegger og gulv.

Boligkjøperforsikringsselskapet sendte reklamasjon til eierskifteforsikringsselskapet 19.1.15.

I rapport fra takstmann OR ble det angitt nødvendige utbedringskostnader på kr 85.000. Det fremgikk følgende i rapporten:

Det er målt et fall fra 0-2,2 cm på en lengde på 1,04 m fra søylen i midten av stuen til kjøkkenhjørne. Det er sprekkdannelse mellom himling og vegg i veggen mellom bad og kjøkken/stue. I veggen under koblingsskapet på kjøkkenet er det spor av mugg og til dels oppmyket treverk etter en tidligere vannlekkasje fra oppvaskmaskinen. Også parketten i dette området viser tegn til å ha vært utsatt for fukt. Det er sprekker i diagonal retning på begge flislagte veggene mellom kjøkkenbenk og overskap.

Skadeårsak

Bjelkelaget har blitt svekket grunnet vannskaden. Badet har blitt pusset opp med påstøp og nye fliser som har økt belastningen på bjelkelaget og har ført til lokal nedbøyning av plattformgulvet, nedbøyningen har ført til diagonale sprekker i flisene på kjøkkenet.

Det ble deretter reklamert over sprekkdannelse i himling, samt tegn til tidligere lekkasje på kjøkkenet.

Eierskifteforsikringsselskapet innhentet kommentar fra bobestyreren, som oppga at selger ikke kjente til påpekte mangler, og betvilte at de eksisterte da huset ble solgt.

Det fremgikk i saken at den ene selgeren hadde bodd i boligen i en lengre periode, og at den aktuelle vannlekkasjen hadde funnet sted mens han bodde i boligen.

I ny rapport fra takstmann OR datert 30.4.15 ble utbedringsarbeidene estimert til kr 111.125. Det ble konkludert med at setningene i boligen ikke var pågående, men det ble påpekt spor av mugg og fukt etter tidligere lekkasje, samt at taket på tilbygget ikke hadde fall til sluk.

Sikrede fremla rapport fra Byggmester H datert 17.3.15:

Rørøpplagg vannrør ligger åpent under huset, det er fare for frost sprengning av vannrør.

Elektriske kabler ligger åpent uten transportrør. Kabel er presset inn mellom i konstruksjonen, med fare for kortslutning.

Gulvbord er kappet slik at anlegg mangler for belastninger ovenfra.

Parkettskjøt i kjøkken mot stuen mangler anlegg, det er mye svikt i parketten. En "Hultfors" kniv ble forsøkt satt i gulv ved parkett skjøt, den gikk rett inn uten motstand. Dette bekrefter manglende underlag/støtte for parketten. Inne gulvet ble ikke tatt opp. Ut fra hva vi kan forså så lang må parkett fjernes og understøttelse etableres, ny isolasjon og nye stubbloftplater må monteres med lekter. (..)

Det er ved ombyggingen etablert en påstøp, montert varme i gulv, WC er flyttet, sluk/avløp er etablert. Gulvet er ikke forsterket og ikke beregnet for slik last. Årsak sees ved at bjelkelaget er deformert som en følge av denne byggingen av badet. Det er vesentlige sprekker mellom tak/vegg fra badet og likeledes er det en stor sprekk langs gulv inne på badet gulv/vegg.

En delevegg fra yttervegg til midt i stuen er fjernet. Om denne var en avlastning og støtte for tak, så har også denne last nå blitt overført til vegg i bad.

Å etablere nye understøtter/bærebjelker under bad/kjøkken vil sikre mot nye fremtidige uønskete bevegelser. På samme tid bør det forsøkes å jekke opp bjelkelaget å få det stabilisert på normalt nivå for boligen. Til slutt kan det vurderes om en avretting bør foretas før nytt gulv legges i stue og kjøkken.

På taket er det ikke ønsket fall mot sluk. Det kan se ut til at et nytt tilbygg på ca 2,3 m ut fra enden av bygget har trukket byggen noe ned slik at uønsket fall er resultatet.

Nødvendige kostnader ble av byggmesteren anslått til kr 225.000 eks. mva.

Selgers innboforsikringsselskap oppga at selger hadde hatt en skadesak i selskapet i 2010.

Sikrede har anført at det foreligger en eller flere mangler jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9, og derfor at hun har krav på videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen. Det ble særlig vist til at selger må ha kjent til skjevheter, jf. avhl. § 3-7, at selger hadde opplysningsplikt om tidligere vannlekkasje, jf. avhl. § 3-7, at det var kryssset av uriktig i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven, og at det derfor ikke er dekning for videre advokatbistand, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5 og 7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at hverken selgerne eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til skjevheter i boligen eller feil fall på taket, jf. avhl. § 3-7. Selv om en av selgerne kjente til en tidligere lekkasje, var denne reparert av innboforsikringsselskapet, og selger måtte dermed kunne legge til grunn at den var forsvarlig utbedret, jf. FinKN-2016-106. Det forelå heller ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Ved vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. bemerket sekretariatet at det ikke var dokumentert aktive setninger, og skjevhetene som var påvist var heller ikke særlig store. Sekretariatet viste videre til boligens alder, samt at boligen var solgt som et dødsbo med oppussingsbehov, og konkluderte etter en helhetlig vurdering med at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning, jf. bl.a. FinKN-2017-577 og FinKN-2017-329. Ettersom det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel etter avhendingslova, var ikke videre advokatbistand dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav på bistand under boligkjøperforsikringen. Kjøper fikk ikke medhold av sekretariatet i at hun hadde et slikt krav, og har bedt om at saken forelegges for nemnda. Kjøper fikk heller ikke medhold av sekretariatet i det underliggende kjøpsrettslige mangelskravet hun gjorde gjeldende mot eierskifteforsikringsselskapet. Denne saken er ikke bragt inn for nemnda.

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), og at kjøperen har et krav mot selgeren som "*med sannsynlighet vil føre frem*" (punkt 7). Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at terskelen for rett til bistand under boligkjøperforsikringen er lavere enn beviskravet for mangel etter avhendingsloven, se FinKN-2017-572 og FinKN-2017-454 med henvisninger til tidligere nemndsavgjørelser. Nemnda har formulert det slik at kriteriet etter boligkjøperforsikringen er om saken er prosedabel. Det er altså ikke tilstrekkelig at det ansees sannsynlig at saken ikke vil føre frem. Prosedabel er et skjønnsmessig kriterium, som gir rom for ulike vurderinger av om sikrede har rett til bistand under forsikringen.

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til blir dermed om kjøpers krav mot boligkjøperforsikringen – som ikke førte frem for sekretariatet – skal ansees å ha vært prosedabelt. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøpers krav mot eierskifteforsikringen ikke skulle føre frem, og nemnda kan i hovedsak slutte seg til sekretariatets begrunnelse for dette. Kjøper har i et skriv i forbindelse med nemndsbehandlingen kommentert enkelte punkter i sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert disse, men kan ikke se at saken dermed kommer i noen vesentlig annen stilling.

Nemnda er således enig med sekretariatet i at det ikke kan legges til grunn at selgerne eller takstmannen som skrev verdi- og lånetaksten, kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Det er ikke holdepunkter for at selgerne kjente eller måtte kjenne til fallet på taket. Det er heller ikke holdepunkter for at det fra selgersiden er gitt uriktige opplysninger som innebærer at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Det sentrale spørsmålet i saken var om vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum var oppfylt. Vurderingen består her av et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. bl.a. HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen her kan være oppfylt. Nemnda er imidlertid også enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet ikke er oppfylt. Utbedringer på taket var påregnelige siden deler av taket var 46 år gammelt. Det var ikke avdekket lekkasjer, noe som indikerer at skadene ikke var så store. Ettersom det ikke var dokumentert aktive setninger var det ikke nødvendig å reparere disse. Det er heller ikke avdekket at det var nødvendig med utbedringer etter lekkasjen i 2010. Skjevhetene var lokale og ikke særlig store sammenlignet med det som har vært tilfellet i enkelte andre saker. Nemnda er enig med sekretariatet i at det forhold at boligen var solgt fra et dødsbo med oppussingsbehov, er et forhold som generelt taler sterkt mot at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De konkrete forhold som kjøper i den forbindelse peker på i sin uttalelse, kan i visse sammenhenger være av betydning for mangelsspørsmålet, men nemnda kan ikke se at det som her trekkes frem er av særlig betydning for vesentlighetsvurderingen i avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er – ut fra opplysningene i saken – enig med selskapet i at sannsynligheten for å nå frem i saken mot eierskifteforsikringen var så liten at saken etter en samlet vurdering vanskelig kan anses som prosedabel. Nemnda finner på denne bakgrunn at selskapets avslag på ytterligere bistand under boligkjøperforsikringen er berettiget. Det bemerkes at kjøper har fått atskillig bistand fra boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).