

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-314

4.5.2018

Qudos Insurance A/S

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

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

Sikrede (kjøper) kjøpte en enebolig i Notodden kommune oppført i 1952 for kr 900 000 ved kjøpekontrakt datert den 25.3.15. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. I prospektet ble det opplyst at boligen lå i skrånende terreng og at underetasjen var under innredning. Arbeidet var utført av ufaglærte og det var blitt benyttet isopor i veggene som ikke var egnet/tillatt brukt. I boligsalgsrapporten ble det opplyst at boligen hadde et behov for oppgradering, men at boligen hadde fått nye drensplater i senere tid. Sikrede oppdaget etter overtakelsen fuktproblemer i kjelleren og feil ved kjellergulvet. Selskapet reklamerte på vegne av sikrede til selgers eierskifteforsikringsselskap, men avsluttet saksbehandlingen etter at eierskifteforsikringsselskapet hadde fremsatt et forlikstilbud til sikrede. Selskapet mente at tilbudet var et riktig prisavslag sett hen til opplysningene som sikrede hadde fått om boligen. Sikrede påklaget avslaget, og viste til at tilbudet var for lavt sett hen til utbedringskostnadene. Nemnda kom til at selskapets avslag på advokatkostnader under boligkjøperforsikringen ikke var berettiget, og ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: nødvendige og rimelige kostnader til juridisk bistand

Saksfremstilling

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

Sikrede tegnet en boligkjøperforsikring i selskapet i forbindelse med kjøp av den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1952 i Notodden kommune.

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

4. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers eierskifteforsikring dersom (...) det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

...

7. Selskapets plikter

...

Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om saken skal bringes inn for domstolene. Selskapet avgjør også om det skal engasjeres advokat og hvilken advokat som i så fall skal benyttes.

Selskapet dekker alle nødvendige kostnader vedrørende sakshåndteringen, herunder advokatutgifter, takseringskostnader, rettsgebyr og eventuelt idømte saksomkostninger.

...

Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem og avgjør deretter om kravet mot selger skal følges videre.

I prospektet ble det bl.a. opplyst at tomten var skrånende og at boligen var oppført på støpt såle med grunnmur. Boligen inneholdt blant annet et kjøkken, stue/soverom og bad i underetasjen. Underetasjen var under innredning og arbeidet var utført av ufaglærte. I veggene innvendig, var det benyttet isopor som ikke var egnet/tillatt brukt i trekonstruksjoner. Prisantydning var kr 1,25 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1998, men at selger ikke hadde bodd i boligen det siste året. Videre opplyste selger at dreneringen var blitt skiftet i 2010 og at det ikke hadde vært fukt i kjelleren etter det. Kjelleren var blitt pusset opp av selger selv. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjelleren var blitt bygget ut.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering. Det ble gjort en verdireduksjon på kr 950 000 tilsvarende 50 % av boligens tekniske verdi. Det ble opplyst at boligen hadde et behov for oppgradering. Dreneringen ble gitt tilstandsgrad 1, og det ble opplyst at det i senere tid var lagt på drensplater, men at topplist manglet. Det fremgikk at drenering hadde en levetid på 20 til 60 år. Rapporten oppga videre at bjelkelaget under vindfang var skadet og at det var et kryprom under dette uten inspeksjonsmulighet. Forholdet måtte utbedres og fikk tilstandsgrad 3. Under rapportens pkt. "Terrengforhold", ble det opplyst at heller ved inngangen måtte ha bedre fall vekk fra bygget, men punktet ble gitt tilstandsgrad 1.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 900 000 ved kjøpekontrakt datert den 25.3.15. Overtakelse fant sted den 6.5.15.

Sikrede tok kontakt med boligkjøperforsikringsselskapet i juni 2015. Sikrede innhentet prisoverslag fra M datert 12.10.15 for skifte av drenering på kr 60-65 000. Tilbudet inkluderte ikke eventuell pigging av fjell.

Selskapet reklamerte på vegne av sikrede til selgers eierskifteforsikringsselskap den 28.1.16 over fuktproblemer i kjelleren. Det ble opplyst at sikrede selv hadde reklamert direkte til selger i brev datert 29.6.15 og at sikrede hadde oppdaget forholdet i forbindelse med åpning av innvendig konstruksjon i kjelleren under oppussing.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann N, hvor det fremgikk at det var grunnmursplast fra 2010 på gavlsider og boligens nedside, men at grunnmursplasten på inngangssiden var av eldre dato. Det var tegn på at kjellergulvet var blitt senket i senere tid for å få bedre takhøyde. Det var en glippe på 12 cm mellom støpt innvendig gulv og yttervegger. Det var forhøyede fuktverdier i nedre del av betongvegger under terreng, samt fukt i gulv trolig som følge av manglende fuktsperre. Kjelleren var fuktutsatt for vanntilsig fra inngangssiden grunnet ansamling av vann på heller. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 85 000 inkl. mva., som blant annet inkluderte utbedring av fallforholdene på inngangssiden. Takstmann N anbefalte at kjelleren ble isolert fra utsiden, men det fremgikk ikke av kostnadsoppsettet at dette var inkludert.

Selgers eierskifteforsikringsselskap ga sikrede tilbud om et prisavslag på kr 40 000 den 13.6.16. Av tilbudet fremgikk det at megler skulle ha opplyst på visning at det kun var drenert på tre av boligens fire vegger, og at det var synlig at det ikke var ny drenering på inngangssiden. Det fremgikk også at selger ikke hadde senket kjellergulvet i sin eiertid, at selger ikke trodde det var fuktsperre i kjellergulvet, og at det ikke var søkt om bruksendring av kjelleren. Selgers eierskifteforsikringsselskap tok forbehold knyttet til om reklamasjonen var rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Ifølge i e-post fra selskapet til selgers eierskifteforsikringsselskap, skulle en nabo ha opplyst at dreneringen var blitt amatørmessig skiftet ut av utenlandske arbeidere i 2010, og at heller på inngangssiden ble fjernet og lagt på nytt. I brev fra selskapet til selgers eierskifteforsikringsselskap den 9.5.17, ble det benektet at sikrede hadde fått muntlige opplysninger om dreneringen av megler på visning.

Selskapet besluttet å avslutte sin bistand til sikrede i e-post den 8.9.17 og avslo samtidig dekning av utgifter til ekstern advokat.

Sikrede har anført at selskapet urettmessig har avslått sikredes krav om ekstern advokatbistand. Sikrede viste til at det var sannsynlig at boligen hadde flere mangler, og at saken var prosedabel. Sikrede viste til at det forelå mangel etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum knyttet til drenering. Etter sikredes vurdering, var det ikke grunnlag for fradrag i utmålingen av prisavslaget og tilbudet fra selgers eierskifteforsikringsselskap var for lavt. Når det gjaldt glippen mellom gulv og vegger innvendig i kjelleren, anførte sikrede at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det ikke var gitt at selger hadde overført risikoen for feil og mangler til sikrede, selv om det var opplyst om ufaglærte arbeidere.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selskapets avslutning av saken var rettmessig. Selskapet har påpekt at selskapet ikke har avslått krav om bistand, da selskapet hadde bistått sikrede med 66 advokattimer. Selskapet anførte at forholdet knyttet til senkning av kjellergulvet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste til at sikrede hadde fått opplysning om at kjelleren var innredet av ufaglærte og at det forelå forskriftsstridige løsninger. Sikredes berettigede forventninger til kjellerens tilstand var svært begrenset og påkostninger var påregnelig. Selskapet hadde anbefalt sikrede å akseptere tilbudet fra selgers eierskifteforsikring som gjaldt dreneringen, og viste bl.a. til at ble opplyst ved salget at det kun var montert drengplater og at bildene i prospektet viste en amatørmessig dreneringsløsning. Det ble videre gjort en betydelig reduksjon ved i verdivurderingen, og det var derfor påregnelig med påkostninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Reklamasjonen gjelder for det første drenering, for det andre senket kjellergulv og glippe mellom plate og yttervegger. Selskapet mener at eierskifteforsikringsselskapet har gitt et korrekt tilbud på kr 40 000 for det første forholdet, og at det andre forholdet ikke utgjør en mangel.

Nemnda skal ikke ta endelig standpunkt til om sikrede (kjøper) har ytterligere krav mot eierskifteforsikringen. Spørsmålet for nemnda er om sikrede har krav på ytterligere dekning av juridisk bistand for å fremme et krav, ut over den bistanden som selskapet allerede har dekket. Ut fra nemndas tidligere praksis om boligkjøperforsikring med tilsvarende forsikringsvilkår er spørsmålet om saken er tilstrekkelig prosedabel til at sikrede har krav på dekning. For dreneringen er spørsmålet om krav på et høyere prisavslag er prosedabelt. For kjellergulvet gjelder prosedabilitetsvurderingen selve mangelsspørsmålet. Beviskravet for prosedabel sak er atskillig lavere enn det beviskravet som må stilles for å konstatere mangel etter avhendingsloven.

Det er enighet om at det foreligger en mangel ved dreneringen. I skaderapporten er utbedringskostnadene oppgitt til kr 85 000 inkl. mva. Et annet prisoverslag er på kr 60 – 65 000 ekskl. mva. Sikrede anfører at berettigelsen av fradrag i prisavslaget på mer enn 50 % er tvilsom, og at krav om høyere prisavslag er prosedabelt. Nemnda er enig i dette. Dreneringen skulle ifølge salgsopplysningene være relativt ny, og den fikk tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten. Det er noe uklart for nemnda hva som egentlig er grunnlaget for å redusere prisavslaget ned til ca. halvparten av kostnadene

Når det gjelder kjellergulvet, er det i salgsdokumentasjonen opplyst om ufaglært arbeid i kjelleren. Sikrede anfører at utførelsen, som har ført til en glippe mellom plate og vegg, innebærer en mangel selv om det er opplyst om ufaglært arbeid. Nemnda har vært mer i tvil om denne delen av saken, men er ut fra det moderate beviskravet som stilles for en prosedabel sak, kommet til at også dette spørsmålet er tilstrekkelig prosedabelt til at sikrede har krav på ytterligere dekning under boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).