

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-066

25.1.2019

HELP Forsikring AS

WA - Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

Boligkjøperforsikring – egeninnsats ved peis – krav om sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i 2017 i forbindelse med kjøp av en enebolig i Hægebostad kommune for kr 2,52 mill. i 2017. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde nyere peisovn. Sikrede oppdaget etter overtakelsen at det var utettheter mellom ildsted og pipe. Selger hadde utført arbeidene ved egeninnsats, uten at dette ble opplyst ved salget. Selskapet reklamerte først på vegne av sikrede, men avsluttet senere saken. Selskapet har anført at det ikke forelå sannsynlighetsovervekt for at et mangelskrav mot selger ville føre frem, og har blant annet vist til at det ikke ble stilt krav fra brannvesenets side til hvem som kunne bytte ildsted i boliger, og at det heller ikke påløp noen kostnader knyttet til innmelding av nytt ildsted. Selskapet viste videre til at selger var faglært murer. Nemnda kom til at selskapets avslag på videre bistand var berettiget.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

Selger selv kjøpte eiendommen i 2013. Den 13.4.15, i selgers eiertid, foretok brannvesenet kontroll av fyringsanlegget. Det ble bemerket at det manglet stigeutløp. Dette måtte monteres og selger fikk en måneds frist på å gi tilbakemelding på at dette var gjort.

Sikrede tegnet en boligkjøperforsikring i selskapet i forbindelse med kjøp av den aktuelle eiendommen, et småbruk med en enebolig fra 1983.

Fra boligkjøperforsikringens vilkår hitsettes:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom (..) det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er selskapet som gjør denne vurderingen. Se nærmere under pkt 7.

...

7. Selskapets plikter og rettigheter

Selskapet dekker nødvendige kostnader ved dekningsmessig sak, jf. vilkårenes pkt 4.

I prospektet ble boligen beskrevet som romslig, og inneholdt blant annet en stue med peisovn. Det ble opplyst at boligen hadde et generelt behov for oppussing av flere overflater, men at den var i normal stand alder tatt i betraktning. Prisantydning var kr 2,59 mill.

I egenerklæringen svarte selger "nei" både på spørsmål om det var eller hadde vært problemer med ildsted/pipe, og på spørsmål om det var blitt utført arbeid på installasjoner som oljetank, sentralfyr eller ventilasjon. Selger opplyste at det manglet stigeutrinn til pipen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble pipe og ildsted gitt TG 1. Det ble opplyst at pipen var en elementpipe fra byggeåret, peisovnen i stuen var nyere enn byggeår og feieluken var plassert i kjeller.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,52 mill. i august/september 2017. Overtakelse fant sted den 5.10.17.

Sikrede tok kontakt med selskapet på telefon den 30.10.17 blant annet om utett pipe. I e-post neste dag, oversendte sikrede bilder av blant annet peisovnen med røykrør. Sikrede opplyste at peisen var farlig slik den var oppført, men at sikrede ikke visste hvorfor.

I rapport fra L. Fyringssentral datert 13.12.17 fremgikk det at sotluke måtte flyttes fra krypkjeller til 1. etasje grunnet lav takhøyde. Det ble også oppdaget at hull fra tidligere ovn ikke var murt igjen, åpne sprekker i innerrør, manglende støp rundt ovnsrør og glippe i skjøt på ovnsrør.

Selskapet reklamerte til selgers boligselgerforsikringsselskap den 7.11.17.

Boligselgerforsikringsselskapet avslo sikredes krav i brev av 15.12.17, hvor selgers forklaring ble gjengitt:

Selger opplyser videre at boligen har en leca pipe. Han er ikke kjent med feil ved denne. Peisen er montert av selger selv, som er utdannet murer med fagbrev. Det ble også utført kontroll av brannvesen/feievesen som ble informert om selgers installasjon av ny peis. Selger har ikke denne rapporten lenger. Pipen er kledd med murstein for deretter å bli kledd med flis, det er brukt leca innføring direkte på røykrør/innerrør i pipe, dette synes ikke på bildet, fordi det er 30 cm innenfor den åpningen som vises på bildet. Hvis det hadde passert røyk fra innerrør og ut forbi flisene-som det reklameres på- ville selvfølgelig indre kant/kuttkant på flisa vært sort, og ikke hvit som på bildet. Den ringen av misfaring kommer ganske enkelt av kontakt mellom pynteringen rundt innføringen og flisa. Lovpålagt tetning kan ikke sees fra utsiden før røykrør er fjernet.

Sikrede innhentet et pristilbud datert 22.12.17 for foring av pipen på kr 32 890 inkl. mva. fra L. Fyringssentral.

Selskapet besluttet deretter å innstille videre bistand i saken.

I e-post den 5.2.18 opplyste brannvesenet at det ikke var meldt inn at ildstedet på den aktuelle eiendommen var blitt byttet. Bytte av ildsted krevde imidlertid ingen spesiell kompetanse.

Sikrede har anført at selskapet urettmessig har avslått sikredes krav om advokat bistand. Sikrede viste til at selger måtte ha kjent til at peisovnen i stuen var feilmontert og at selger hadde unnlatt å gi kommunen beskjed om montering av nytt ildsted.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at forholdet utgjorde en mangel etter avhendingsloven, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4. Selskapet viste til at det ikke forelå konkrete bevis for at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved pipen, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor sikrede fikk medhold. Sekretariatet viste til FinKN-2016-206, og la til grunn at det forelå sannsynlighetsovervekt for at et mangelskrav mot selger kunne føre frem. Videre bistand var dermed dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

Selskapet har pålagt sekretariatets avgjørelse til nemnda, og i den forbindelse fremlagt dokumentasjon som bl.a. viser selgers fagbrev som murer, samt en bekreftelse fra brannvesenet på at arbeidene som ble utført av selger ikke krevde særskilt kompetanse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt sikrede, som har kjøpt boligkjøperforsikring, har krav på ytterligere bistand i anledning krav mot selger av boligen.

Forsikringen dekker ifølge vilkårene pkt. 4 nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringsselskap dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven"*.

Videre fremgår at det *"er selskapet som gjør denne vurderingen"*. Nemnda bemerker at boligkjøperforsikringens vilkår pkt. 4 er endret ved at det nå heter at det må foreligge *"sannsynlighetsovervekt"* for at det foreligger en kjøpsrettslig mangel for at boligkjøperforsikringen skal komme til anvendelse. I tidligere klagesaker mot selskapet har forsikringsvilkårene angitt som en forutsetning for dekning at det fremsto *"sannsynlig"* at boligen hadde en mangel etter avhendingsloven, og at det forelå et krav mot selger som *"med sannsynlighet"* kunne føre frem.

I denne saken skal ikke nemnda ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Vurderingen av sannsynligheten for medhold, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4, må likevel ta utgangspunkt i disse reglene samt retts- og nemndspraksis ved kjøp av fast eiendom.

Nemnda bemerker at den ikke finner det nødvendig å vurdere hvorvidt endringen av vilkårene er gyldige, jf. avtaleloven § 36. Dette er for øvrig heller ikke tatt opp av partene i denne saken. Det vises til at nemnda i tidligere avgjørelser for så vidt gjelder forsikringsvilkårenes ordlyd slik den lå før endringen, har fremholdt at den sannsynligheten som de dagjeldende vilkårene krever, ikke kan tilsvare beviskravet for mangel i sak mot selgeren. Nemnda har fremholdt at sannsynligheten for mangel ikke kan settes så høyt at det i realiteten tilsvarer beviskravet for medhold i retten, men at kravet til sannsynlighet må være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger. Det bemerkes at forsikringsvilkårene etter sin någjeldende ordlyd oppstiller et strengere beviskrav enn ordlyden i de tidligere forsikringsvilkårene for rett på bistand etter boligkjøperforsikringen. Selv om det lavere beviskravet i de tidligere forsikringsvilkårene legges til grunn, er det etter nemndas skjønn ikke grunnlag for å reise innvendinger mot selskapets avslag på videre forsikringsdekning.

Kjøper har, som nevnt, anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Etter førstnevnte bestemmelse kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge *"klare bevismessige holdepunkter"* i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Spørsmålet er om selger hadde opplysningsplikt om at han selv hadde skiftet peisovnen i stuen og om han for øvrig kjente eller måtte kjenne til de øvrige manglene ved peisovnen og pipen. Nemnda bemerker at det er dokumentert at selger har fagbrev som murer. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at han da må anses som faglært til å installere blant annet peisovner.

Etter nemndas syn, kan det ikke legges til grunn at han etter dette hadde opplysningsplikt om at peisovnen var installert av ham i hans egen bolig.

I egenerklæringsskjemaet var det spurt om selger kjente til om det var *"utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon"*, noe som ble besvart med *"nei"*. Nemnda bemerker at spørsmålet i egenerklæringsskjemaet etter sin ordlyd ikke omtaler peisovner/peiser, og nemnda kan heller ikke se at spørsmålet må tolkes utvidende til også å omfatte peisovner/peiser. Slik nemnda ser det, kan det vanskelig legges til grunn at selger har besvart dette spørsmålet uriktig.

Det er videre på det rene at det foreligger feil ved peisovnen og pipen, men nemnda kan ikke se at det, ut fra sakens dokumenter, kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til disse. Det er riktignok slik at han selv har montert peisovnen, men som fremholdt av sekretariatet kan også fagfolk gjøre feil. Det må også legges til grunn at det ikke er avdekket de samme feil ved tidligere tilsyn. Pipen var for øvrig fra boligens byggeår, og kostnadene til utbedring er begrensede.

Hva gjelder det forhold at skifte av ildstedet ikke er meldt til korrekt myndighet, kan ikke nemnda, slik saken er opplyst, se at dette kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Det må ut fra de foreliggende opplysninger legges til grunn at slik innmelding verken utløser kostnader eller tilsyn.

På denne bakgrunn kan nemnda vanskelig se at det er prosedabelt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og følgelig at han har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringen. Ut fra de foreliggende opplysningene kan ikke nemnda se at verken det kvantitative eller kvalitative kravet er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre cirka kr 33 000 og er knyttet til utbedring av leca-pipen. De øvrige utbedringskostnadene er ikke angitt. Det er følgelig dokumentert forholdsvis lave utbedringskostnader, og det var påregnelig at det forelå et utbedringsbehov ved pipen som var fra boligens byggeår. Selv om det er av vesentlig betydning at det ikke foreligger mangelfulle forhold ved en boligs ildsted og pipe, kan nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering vanskelig se at det er prosedabelt at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda har etter dette kommet til at selskapets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen var berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).