

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-266

29.3.2019

Qudos Insurance A/S

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

Boligkjøperforsikring – sannsynlig at det foreligger mangler?

Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av et rekkehus i Ski kommune. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill., og overtatt av sikrede den 1.4.16. Etter overtakelsen oppdaget sikrede en forhøyning i kjøkken- og stuegulvet, vann som samlet seg på garasjergulvet, og dårlig innelima. Sikrede henvendte seg til selskapet for å få bistand til å fremsette et krav mot selger. Selskapet avviste bistand i saken og viste til at det ikke var sannsynlig at det forelå mangler ved boligen. Nemnda kom til at selskapets avslag var berettiget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Nødvendige kostnader til juridisk bistand.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Ski kommune oppført i 1991. I forkant av salget ble det utarbeidet salgsoppgave, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 850 000, og overtatt av sikrede den 1.4.16.

Etter overtakelsen oppdaget sikrede en forhøyning i kjøkken- og stuegulvet, vann som samler seg på garasjergulvet og dårlig innelima. Sikrede henvendte seg til selskapet for å få bistand til å fremsette krav mot selger. Mangelsforholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Forhøyninger i gulvet

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Innvendig overflatebehandling består av parkett, fliser og laminat på gulv (...)

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Gulv med overflater av parkett, fliser og laminat

Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til "om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende".

Etter overtakelsen avdekket sikrede forhøyninger i gulvet.

I skadetakst fra takstfirma B. datert 10.9 16 fremgikk:

Fra yttervegg ved balkong og innover mot hjørne ved trapp i forholdsvis rett linje har gulvet en forhøyning, (se fotos). Det samme er også ved kjøkkenet dog noe mer begrenset i omfang. Forhøyningen er langs med bjelkelaget.

Det spesielle er at forhøyningen er ganske lokal i forhold til resterende gulvflate og gjør den noe fremtredende dersom en skal møblere ved dette området.

Ut fra en horisontal-linje over forhøyningen utgjør denne på det meste ca 1,5 cm. et lite stykke ut på hver side. Det registreres et hardere underlag under forhøyningen enn øvrige flater ved å trykke/trampe på gulvet over forhøyning.

Ble ikke registrert noe fukt eller tegn på lekkasje som har ført til forhøyningen.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 62 193 inkl. mva.

2. Vannansamling på garasjegulv

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Egen stor dobbelgarasje på 34 kvm bruksareal med motorisert port. Inngangsdør til venstre for leddet port.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Doppelgarasje med plass for 2 personbiler. Støpt såle til grunnen. Trevegger med utvendig trekledning. Saltak teknet med takstein. 1. stk, motoriserte leddport. Innlagt strøm/belysning.

Etter salget avdekket sikrede vann i garasjen ved nedbør.

I skadetakst fra takstfirma B. datert 10.9.16 fremgikk:

Forsikringstaker påpekte også et forhold knyttet til at vann renner inn på garasje-gulvet ved nedbør av betydning. Dette skjer ettersom kanten på betonggulvet for garasjen stikker noe ut på grunn av inntrukket port, her kan nedbør bli fanget opp og vannet trekker inn på gulvet.

Ikke funnet svikt i forhold til referanse nivået, det er ikke noe krav forbundet med utvendig garasje og ovennevnte forhold.

Sikrede opplyste at utbedringskostnaden for dette forholdet ble beregnet til kr 7 500 inkl. mva. av takstmannen.

3. Dårlig inneklime

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

Etter overtakelsen oppdaget sikrede dårlig inneklime og fant ved hjelp av håndverker ut at det var kondens i ventilasjonssystemet. Sikrede utbedret dette for kr 5 925 inkl. mva.

Selskapet reklamerte på vegne av sikrede til selger av boligen den 5.1.18. Det ble anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Det ble fremsatt krav om prisavslag på kr 76 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selgers advokat besvarte henvendelsen i brev datert 10.1.18 hvor krav om prisavslag ble bestridt.

Sikrede har i hovedsak anført at boligen var i dårligere stand enn forventet, herunder at sikrede forventet at opplysningene i salgsdokumentene skulle stemme. Sikrede har krevd at selskapet skulle bistå videre i saken.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det var ingen klare holdepunkter i saken som tilsa at det kunne bevises at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Hverken det kvantitative eller kvalitative vesentlighetsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke fremsto som sannsynlig at sikrede hadde et rettmessig krav etter avhendingslova. Sekretariatet fant ingen holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller

uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kostnadene størrelse var for lave til at det kunne foreligge en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Videre advokatbistand falt dermed utenfor forsikringsdekningen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til forsikringsvilkårenes pkt. 4, der det fremgår følgende om hva forsikringen dekker:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers eierskifteforsikring dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynlig at eiendommen har en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Nemnda understreker at den sannsynligheten som vilkårene krever, ikke tilsvarer beviskravet for mangel i sak mot selgeren. Sannsynligheten for mangel kan ikke settes så høyt at det i realiteten tilsvarer beviskravet for medhold i retten. Forsikringsvilkårenes krav 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, jf. bl.a. FinKN-2017-030. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at de tre anførte mangelsforholdene oppfyller dette, verken hver for seg eller samlet.

Saken faller dermed utenfor forsikringsvilkårenes dekningsområde.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).