

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-697

23.9.2019

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – økt fellesgjeld som en følge av renovering – sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av en 3-roms leilighet i Oslo i en boligblokk oppført i 1894. Badet i leiligheten var totalrenovert i 2009. I salgsdokumentene var det oppgitt at borettslaget hadde bestilt en rapport for å kartlegge vann/avløp i bygget, og at det sannsynligvis måtte utføres noe vedlikehold/utskifting av avløp. Det ble presisert at omfanget og kostnadsbildet var uavklart. Noen måneder etter overtakelsen besluttet borettslaget å gå for et alternativ som innebar omfattende utskifting av rør og modernisering av bad. Dette ville føre til at kjøpers andel av fellesgjelden ville øke med kr 265 000. Selskapet avslo bistand under boligkjøperforsikringen, og anførte at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at et krav mot selger ville føre frem. Sikrede anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at selskapets avslag var berettiget.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo, i en boligblokk oppført i 1894. I forbindelse med kjøpet av boligen tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

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.

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

Leiligheten ble pusset opp i 2009, men har fortsatt et klassisk preg i behold. En rekke originale overflater samt atmosfærefremmende elementer som stukkatur, rosett og peis inngår i den gjennomgående romløsningen. Kjøkkenet og badet ble pusset opp i 2009. Hele det elektriske anlegget, samt vann og avløp, ble byttet samme år og det ble montert downlights i gangen og på kjøkkenet. Alle vinduer ble byttet i 2015 og balkongen ble bygget i 2016.

Det ble oppgitt at andelen fellesgjeld var på kr 123 000 og at felleskostnadene var på kr 2 725 pr. mnd. Videre ble det angitt følgende:

Borettslaget har bestilt en rapport for å kartlegge vann/avløp i byggene, det må sannsynligvis gjøres noe vedlikehold/evnt. utskifting av avløp. Det er p.t. ikke kjent hvor omfattende dette er før de får endelig rapport i mars 2018. Kostnadsbildet er p.t. ikke avklart.

I egenerklæringen skrev selger blant annet at:

Hele badet, inkludert vann og avløp og det elektriske ble bygget nytt i 2009. Arbeidet ble utført av (I). og (E). AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.18, og overtatt av kjøper 11.7.18.

Vedrørende kartleggingen av avløpsanlegget ble det utarbeidet et forprosjekt for rehabiliteringsarbeidene datert 24.8.18, hvor det ble angitt fire ulike alternativer. Dette ble fremlagt for borettslaget i august/september 2018. I november 2018 ble det fattet vedtak om å gå for følgende alternativ:

Fullstendig utskifting av rør i leiligheter og modernisering av bad med nye overflater bygget så langt som mulig etter våtromsnormen. Tilsvarende rørutskifting men med enklere modernisering av overflater gjøres i toalettrom. På kjøkken gjøres små inngrep for utskifting av rør. (..)

Grunnpakke og tilvalg pakke 1: Totale kostnader er stipulert til kr 24 780 000 inkl. 25 % mva. Ved full lånefinansiering av prosjektet er det beregnet en økning i felleskostnader på 41 % for å kunne betjene beregnet økning i drifts- og kapitalutgifter forutsatt nedbetalingstid på lånet over 25 år.

Sikrede har forklart at dette ville medføre en økning i deres andel av fellesgjelden på kr 265 000.

Ifølge selskapet har daværende styreleder forklart følgende om hendelsesforløpet:

Hun opplyste at styret var ukjent med at tilstanden var så dårlig som rapporten fastslo. Bakgrunnen for rapporten var at det var avdekket en lekkasje, samt at det tidvis tok lang tid å få varmt vann i leilighetene. Planen var i utgangspunktet å kartlegge rørenes tilstand, men styret fikk tilbud om et forprosjekt samtidig til en økonomisk gunstig avtale. (Hun) opplyser videre at styret ikke ble holdt orientert fortløpende. Innholdet av rapporten ble først gjort kjent etter at den var ferdigstilt og oversendt. Styret fikk ifølge henne først innsyn i rapportens innhold i løpet av september. Renovering av bad var derfor uansett ikke et tema tidligere. (Hun) opplyser videre at selgeren hadde et verv som vara, og derfor ikke var til stede på styremøtene hvor iverksettelse av forprosjektet ble drøftet. Det ble ifølge henne heller ikke sendt ut referat fra disse møtene.

I innkalling til generalforsamling 21.4.17 ble det blant annet skrevet følgende:

Lekkasjene og tilbakemelding fra rørleggerfirmaene viser at røranlegget er slitt og trenger vedlikehold. Det er innhentet tilbud på bistand fra teknisk avdeling i (U). slik at det kommende styret kan eventuelt sette igang utbedring.

Videre ble det skrevet følgende i innkallingen 21.3.18:

Styret har leid inn (U) for gjennomgang av rørene i borettslaget, da det har vært flere tilfeller med vannskader pga rør, og at det til tider kan ta veldig lang tid å få varmt vann. (U) var på befaring i september 2017, og gjennomfører ytterligere undersøkelser i utvalgte leiligheter i mars 2018. Det er forventet å få rapport på tilstandene til rørene i løpet av våren 2018.

Sikrede har anført at det ikke var påregnelig at det ville påløpe så store kostnader, tilsvarende 5,8 % av kjøpesummen, til rehabiliteringsarbeider så kort tid etter overtakelsen. Det var påregnelig at det ville påløpe enkelte kostnader til vedlikehold av avløpsanlegget, men ikke at det ville påløpe kostnader til renovering av badet og kjøkkenet fra 2009. Boligen var dermed i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at et krav etter avhendingslova ville føre frem. Videre bistand under boligkjøperforsikringen var dermed ikke dekningsmessig, jf. forsikringsvilkårene.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om den sikrede (kjøper) har krav på videre dekning under boligkjøperforsikringen. Forsikringsvilkårene gir sikrede dekning dersom *"det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven"*.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selskapets avslag på videre dekning må anses berettiget. Nemnda legger avgjørende vekt på det klare forbeholdet som ble tatt i selgers salgsoppgave:

Borettslaget har bestilt en rapport for å kartlegge vann/avløp i byggene, det må sannsynligvis gjøres noe vedlikehold/evnt. utskifting av avløp. Det er p.t. ikke kjent hvor omfattende dette er før de får endelig rapport i mars 2018. Kostnadsbildet er p.t. ikke avklart.

Her opplyses det både om at vedlikehold av avløp i borettslaget er sannsynlig, at utskifting av avløp er et mulig alternativ, samt at kostnadsbildet er uavklart. Selv om badet var opplyst pusset opp i 2009, kan det i lys av dette forbeholdet ikke ha fremstått upåregnelig for kjøper at nettopp utskifting av avløp ble utfallet. At samtlige bad i borettslaget påvirkes av en slik utbedring – uavhengig av individuell standard – er heller ikke uvanlig.

Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon, og selskapet gis medhold i at avslaget var berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).