

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-173

25.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

Unntak i forsikringsvilkår – avtale mellom kjøper og selger om utbedringsarbeider.

Sikrede (selger) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salg av en bolig i Bergen fra 1908. Ved salget av boligen til kjøper ble det i kjøpekontrakten avtalt at sikrede skulle gjøre utbedringer ved muren før kjøper overtok boligen. Muren ble utbedret av sikrede og boligen ble overtatt av kjøper den 15.12.16. I mai 2019 reklamerte kjøper på grunn av feil ved utbedringsarbeidet av muren som ble utført av sikrede før overtakelsen. Selskapet avslo ansvar, og viste til at kjøpers krav var omfattet av unntak i forsikringsvilkårene. Sikrede fastholdt at selskapet pliktet å behandle og dekke mangelskravet fra kjøper, og viste til at sikrede hadde utført utbedringsarbeidet sikrede var forpliktet til etter avtalen, og at kravet fra kjøper måtte være begrunnet i avhendingsloven som en skjult feil. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets avslag om forsikringsdekning under boligselgerforsikringen etter sikredes salg av eiendommen.

I forbindelse med salget av boligen ble det tegnet boligselgerforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følge av disse forsikringsvilkår.

4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.

I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget fremgikk det bl.a. at:

Stedvis malingsflass på murfasade og kledningsbord enkelte steder.

Ved salget av boligen til kjøper ble det i kjøpekontrakten datert 1.11.16 avtalt følgende:

11. SÆRLIGE FORHOLD

(..) Seller to repair exterior stucco before takeover

Muren ble utbedret av sikrede før overtakelsen.

I mai 2019 fremsatte kjøper krav mot selskapet som en følge av feil ved muren. I e-post fra kjøpers advokat fremgikk bl.a.:

Det er som nevnt avdekket at Stucco-en som skulle utføres på boligen forut for salget, iht. kjøpekontraktens pkt. 11 (vedlagt) er blitt påført uriktig og må gjøres om igjen i sin helhet.

Iht. Kjøpekontraktens pkt. 11 skulle selger reparere Stuccoen på huset før overtakelse. Det viser seg imidlertid at arbeidet som er gjennomført er gjort ufagmessig, mangelfullt og på en skadelig måte. Se vedlagte rapport utformet av takstmann S. som konkluderer med at "Dette er forårsaket av at det er brukt feil produkter eller at arbeidet er feil utført."

Han konkluderer videre med at skadene klart skyldes feilbehandling, da det ikke er vanlig med så omfattende skader kort tid etter overflatebehandlingen er gjennomført. Det påpekes videre at feilene har et stort skadepotensiale, og bl.a. kan medføre fukt på lang sikt.

Kostnadene til utbedring er totalt sett stipulert til kr 107 500, med forbehold om at det kan skjule seg større skader. Det foreligger følgelig et kontraktsbrudd ved at det er utført ufagmessige og skadelige arbeider av selger i forkant av overtakelsen. Det må kunne forutsettes at arbeider som kontraktsfestes forut overtakelse skjer på en forsvarlig og håndverksmessig måte. Avvik fra dette vil være et kontraktsbrudd i seg selv, og særlig der det avdekkes at arbeidene er så dårlig utført at de faktisk skader stucco-en.

Det kreves erstatning for kjøpers positive og negative kontraktsinteresse da det foreligger et kontraktsbrudd som har medført skader og det er utført mangelfullt arbeid i strid med avtalen. Boligen er dermed heller ikke iht. avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1 og det foreligger en mangel etter avhendingsloven. I begge tilfeller kreves utbedringskostnadene erstattet som prisavslag iht. avhl. § 4-12, annet ledd /erstatning etter kontraktsrettslige prinsipper. For enkelhetens skyld vil vi for fremtiden benytte avhendingslovens begrepsbruk, selv om det foreligger hjemmel for kravet også etter ulovfestede prinsipper.

Kjøper hadde innhentet en fagkyndigrapport utarbeidet av takstmann S., hvor det bl.a. fremgikk:

I tilstandsrapport som var utarbeidet i forbindelse med salget var det opplyst om at fasadene var malt i 2014. Videre ble det opplyst om stedvis malingsflass på murfasade. Det var derfor inntatt i kjøpekontrakten at selger skulle utbedre maling på murfasade.

Ved befaring fremstår murfasade og grunnmur som nymalt, men det er mye sprekker og skader i overflatene. Enkelte steder har maling og ytterste lag av murpuss løsnet og falt ned. Skadene er i ferd med å utvikle seg videre på alle overflater som er pusset og malt. I tillegg er det symptomer på tilsvarende skader på murte søyler for hagegjerde.

Konklusjon:

Kort tid etter at ny overflatebehandling er påført er det betydelige skader på malte murfasader og malt grunnmur. Dette er forårsaket av at det er brukt feil produkter eller at arbeidet er feil utført.

Utbedring:

Utvendig maling som er påført på grunnmur og murfasade i nyere tid må fjernes. I byggedetaljblad nr. 742 245 er det vist til flere metoder for malingsfjerning, men det må vurderes av utførende hvilke metoder som er mest hensiktsmessig.

Etter at ny overflatebehandling er fjernet må det foretas en analyse av tidligere overflater for å ha et godt grunnlag for å vurdere hva som er riktig maling.

Det kan ikke utelukkes at feil overflatebehandling har ført til skader på puss som må utbedres. Utbedringene krevet at det monteres stillas på fasaden mot øst. Totalt areal av grunnmur og yttervegg mot øst utgjør ca. 60 m². Undertegnede har vært i kontakt med malermester som antyder utbedringspris på ovennevnte arbeider til kr 1 100 pr. m². Totale kostnader er dermed estimert til kr 66 000 eks. mva.

Murte søyler på hagegjerde har tilsvarende symptomer som malte murfasader. Nødvendig utbedring av murte søyler er estimert til kr 20 000 eks. mva.

Totale kostnader for utbedring av overflater som er feilbehandlet vil dermed utgjøre kr 86 000 eks. mva. Det bør innhentes fast pris fra maler for å være sikker på at prisen er riktig. Dersom det er alvorlige skader på puss vil prisen være høyere.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet pliktet å behandle og dekke mangelskravet fra kjøper. Det ble bl.a. anført at sikrede hadde utført de arbeidene de var forpliktet til iht. avtalen, og at evt. krav fra kjøper måtte begrunnes i avhendingsloven som en dekningsmessig skjult feil.

Selskapet har vist til at kjøpers krav utelukkende var hjemlet i tilleggssavtalen mellom kjøper og sikrede (pkt. 11 i kjøpekontrakten), og at krav som springer ut av denne avtalen var unntatt forsikringsdekning, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 4.1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at kjøpers krav falt utenfor boligselgerforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1, ettersom kjøpers krav kun var begrunnet i avtale om utbedring mellom kjøper og sikrede i kjøpekontraktens pkt. 11.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøpers anførte mangelskrav er dekket av boligselgerforsikringen eller om det faller utenfor forsikringsdekningen. I den foreliggende saken var det inntatt i kjøpekontrakten at *"seller to repair exterior stucco before takeover"*, og selger utbedret også muren før kjøper overtok boligen. Omkring 2,5 år etter overtakelse av boligen fremsatte kjøper reklamasjon over arbeidene som var utført på muren. Nemnda forstår reklamasjonen slik at det reklameres over utbedringen som er foretatt på "stuccoen" på boligen/huset, og ikke også "stuccoen" på gjerdestolpene.

Nemnda bemerker at det er sikrede (selger) som må dokumentere at skaden skyldes forhold som selskapet i henhold til forsikringsvilkårene svarer for. I forsikringsvilkårene punkt 4.1 heter det at boligselgerforsikringen ikke omfatter *"avtale selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer"*.

Sekretariatet kom til at kjøpers krav faller utenfor forsikringsdekningen i boligselgerforsikringen, og i sin vurdering fremholdt sekretariatet følgende:

Slik saken er dokumentert for oss forstår vi det slik at det utelukkende er avtalen mellom sikrede og kjøper inntatt i kjøpekontraktens pkt. 11 som anføres som grunnlag for kravet. Dette er etter vårt syn en tilleggssavtale om utbedringsarbeider som er unntatt dekning i vilkårenes pkt. 4.1.

Dette medfører imidlertid ikke at selskapets ansvar i sin helhet faller bort. Selskapet har fortsatt forpliktet seg til å dekke mangelsansvar etter avhendingsloven. Dette medfører at dersom kjøpers krav potensielt utløser mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. plikter selskapet å betale "nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet" og "svare for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven", ref. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1 og 8.4.

Kjøpers krav er per i dag kun begrunnet i selgerforpliktelsen i kontraktens pkt. 11, og det er ikke sannsynliggjort at det også kan foreligge ansvar etter avhendingsloven som tilsier at selskapet uansett er ansvarlig.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Slik nemnda ser det, støtter befaringsrapporten kjøpers anførsel om at overflatebehandlingen av boligens grunnmur og murfasade som ble utført av sikrede før overtakelsen er årsaken til problemene med muroverflatene. Disse arbeidene er omfattet av selgerforpliktelsen i kjøpskontraktens pkt. 11. Ut fra de foreliggende opplysninger kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det også foreligger et ansvar etter avhendingslovens bestemmelser, og nemnda har følgelig kommet til at kjøpers krav faller utenfor forsikringsdekningen i boligselgerforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).