

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-429

10.6.2020

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved tak – sannsynlig at det foreligger mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en bolig fra 2008 for kr 2 mill. i 2019. Takkonstruksjon og takteking ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved taket, og selskapet reklamerte på vegne av kjøper til selgers boligselgerforsikringsselskap. Selskapet avslo deretter videre bistand i saken, og viste til at det ikke var sannsynlig at det forelå et mangelskrav. Sikrede har anført at boligen har en mangel, og krevd videre bistand. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler et enderekkehus i Skien kommune oppført i 2008.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen og tekkingen vurdert til TG 1, og det ble ikke gitt negative opplysninger av betydning for saken.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut, og det ble opplyst om følgende:

Fullmektig har ikke bebodd eiendommen. Sitter derfor ikke med førstehåndskunnskap om tilstand. Eieren er dement.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av sikrede den 10.4.19.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra tilhørende forsikringsvilkår hitsettes:

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

Det ble etter overtakelsen oppdaget feil ved taket. Selskapet ble kontaktet for advokatbistand, og den 26.9.19 ble det sendt reklamasjon til selgers boligselgerforsikringsselskap.

Selskapet engasjerte en takstmann, og fra befæringsnotat i e-post av 28.10.19 hitsettes:

Har vært å kikket på denne saken. Her er det en skjevhet i takutstikket over inngangsdør, samt noe skjev kutting av stein ved gradrenne. Kunden klaget også på manglende snøfanger over takutstikk, samt noe feil montering av snøfanger på taket for øvrig. Når det gjelder takutstikket så har nok dette en noe svak konstruksjon, men kan ikke sies å være direkte feilkonstruert.

Snøfanger er nok montert med litt dårlig underdekning av bærelekt, og kunne med fordel vært flyttet 15 mm ned. (justeres på bøylen) Mangler kan utbedres ved relativt enkle grep. Estimert kostnad til utbedring: Kr 20 000.

Takstmannens mandat var følgende:

Forsikringstaker oppdaget at takrennene ved inngangspartiet har fall feil vei. Mistenker at dette er fordi hele inngangspartiet er skjevt etter tung belastning fra snø. Også oppdaget flere knuste takstein.

Det er fint om takstmann kan undersøke skadens årsak, omfang, og eventuelle utbedringskostnader. Dersom forholdet har fått følgeskader, f.eks. lekkasjer, bes det om at dette tas med.

Ved brev fra selskapet den 30.10.19 opplyste selskapet at videre advokatbistand ikke var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, da det ikke var grunnlag for å holde selger rettslig ansvarlig for de avdekkede forholdene ved taket.

Sikrede har anført at selskapet har tatt feil i sin vurdering av om det ikke er grunnlag for å holde selger ansvarlig for feilene ved taket. Forholdene burde takseres på nytt, og videre bistand under boligkjøperforsikringen var dekningsmessig.

Selskapet har anført at det ikke forelå et krav etter avhendingsloven som med sannsynlighet kunne føre frem. Selskapet viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at selger kjente til forholdene, og det var tale om mindre avvik som ikke ville hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringen etter at sikrede oppdaget avvik ved taket i boligen. Det fremgår av forsikringsvilkårene at forsikringen dekker nødvendige kostnader til reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom det "*anses sannsynlig*" at boligen har kjøpsrettslig mangel. Det er sikrede som har bevisbyrden for at det er sannsynlig at det foreligger en mangel.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det ved salget – verken av selger eller takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten – er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om taket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er deretter om det anses sannsynlig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Takstmannen har lagt til grunn utbedringskostnader på ca. kr 20 000. Dette er langt under den kvantitative terskelen som tidligere er lagt til grunn som tilstrekkelig, (...). Kjøper har videre vist til at det i rapporten ikke er hensyntatt andre forhold ved taket, som knuste stein. Vi vil vise til at dette ifølge takstmannens mandat skal ha blitt vurdert, men forutsatt at dette ikke ble hensyntatt i utbedringsestimatet kan vi vanskelig se at utskiftning av 4-5 stein vil bli så kostnadskrevende at vesentlighetsterskelen nevnt over vil være oppfylt.

Vi mener følgelig at selskapet har gjort tilstrekkelige undersøkelser av skadens omfang ved å engasjere takstmann og få hans uttalelse, til at de forsvarlig kunne ta stilling til mangelsspørsmålet. Vi kan heller ikke se at kjøper har fremlagt dokumentasjon som er egnet til å sannsynliggjøre at skadeomfanget er større og at dette kan få betydning for mangelsvurderingen. I mangel av dette finner vi det ikke sannsynliggjort at feilene samlet sett utgjør et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Sikrede har i klagen til nemnda blant annet anført at utbedringskostnadene utgjør kr 48 300 inkl. mva., men nemnda kan ikke se at dette endrer vurderingen av at det ikke er sannsynliggjort at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

På denne bakgrunn har nemnda kommet til at det ikke "*anses sannsynlig*" at boligen har kjøpsrettslig mangel, og at selskapets avslag om videre bistand var berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).