

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-713

5.10.2020

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig at skjeggkre utgjør en mangel?

Sikrede (kjøper) kjøpte en leilighet i Bærum kommune i 2019, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Sikrede oppdaget skjeggkre etter overtakelsen, og det ble reklamert til selgers boligselgerforsikringsselskap. Selger forklarte at de aldri hadde sett skjeggkre. Selskapet avsto deretter videre dekning av advokatkostnader under boligkjøperforsikringen, og viste til at det var sikrede som måtte sannsynliggjøre at det forelå en mangel. Nemnda kom til at advokatkostnader var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, og ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Nødvendige advokatkostnader og takstutgifter i tvisten med selger. I tillegg krav om dekning av advokatutgifter i tvisten med selskapet på kr 28 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag på krav om dekning av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen.

I forsikringsbevis datert 26.9.19 fremgår følgende:

I forsikringsbeviset ditt ser du hvilken forsikring du har, pris og hvilke forutsetninger vi har lagt til grunn for din forsikring.

(...)

Vedlagt dette beviset finner du forsikringsvilkårene.

(...)

Omfang:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller boligselgerforsikring 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.

Det hitsettes videre fra forsikringsvilkårene av 1.5.19:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

(...)

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Kostnader til teknisk bistand for å dokumentere kravet dekkes med inntil kr 40 000. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

(...)

7.2 Sikredes plikter

Dersom Sikrede oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel, skal Sikrede snarest mulig etter at den mulige mangelen ble oppdaget, kontakte Selskapet og gi melding om de aktuelle forhold.

(...)

Sikrede plikter å legge frem alt av nødvendig dokumentasjon samt medvirke til at sakkyndig kan vurdere boligens tilstand.

7.3 Selskapets plikter

Selskapet og dets samarbeidspartner skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet og dets samarbeidspartner plikter å håndtere hele saken og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller forsikringsselskap.

Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egenhånd og for egen kostnad, dekkes saksomkostninger som har vært rimelige og nødvendige, dog oppad begrenset til offentlig salærsats for eksternt advokat.

Den aktuelle boligen er en 2-roms leilighet på 52 kvm (P-rom) i Bærum kommune oppført i 2008.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

Flott og moderne leilighet med god standard (...).

(...)

Leiligheten har en gjennomgående god standard og fremstår meget moderne.

Inntatt i salgsprospektet var også markedsføring for boligkjøperforsikring hos selskapet:

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater og jurister spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

I tilstandsrapport fra takstmann A. datert 23.7.19 ble det ikke gitt opplysninger av betydning for denne saken. Alle bygningsdeler ble vurdert til TG 1.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kontrakt datert 5.9.19, og overtakelsen fant sted den 24.9.19. Det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet.

Sikrede reklamerte til selgers boligselgerforsikringsselskap den 19.12.19 etter å ha oppdaget skjeggkre i boligen.

Sikrede kontaktet selskapet den 13.2.20. I skademeldingen (udatert) til selskapet fremgår følgende:

Når oppdaget du avviket?: 06.10.2019

Hvordan oppdaget du avviket/avvikene? fortell gjerne utfyllende. Alt kan være relevant?: Våre leietakere oppdaget med en gang de flyttet inn "noe som pilte under listen". Vi satte omgående ut feller. Fikk funni nov/des og bekreftelse fra skaderådgivere at dette var skjeggkre.

(...)

Leiligheten er kjøpt til utleieformål, våre leietakere har nå sagt opp. Forholdene i leiligheten er slik at vi pt ikke kan leie den ut.

Selskapet avslo dekning under boligkjøperforsikringen i brev av 2.3.20.

Det er fremlagt en befaringsrapport fra firma P. datert 16.3.20:

(Firma P.) var på befaring på skadeadresse 22.01.20. Det ble ikke gjort funn av levende individer og derfor igangsatt kartlegging med limfeller.

Ny befaring 11.02.2020 hvor limfeller ble samlet inn og analysert. I kartleggingsperioden (22.01.2020 – 11.02.2020) var det utplassert 22 feller totalt i leiligheten. Det er gjort fangst av totalt 19 Skjeggkre fordelt over fire stadier i fellene. Undertegnede kan bekrefte funn av Skjeggkre (*Ctenolepisma longicaudata*). Det er gjort funn av Skjeggkre i alle rom, bortsett fra bad.

På bakgrunn av fangst i feller og stadier kan man fastslå at det i leiligheten er et etablert angrep av skjeggkre, og angrepet i boligen har vart i minimum 2-3 år.

Selskapet innhentet selgers forklaring i saken den 13.5.20, etter at sikrede hadde klaget saken inn til Finansklagenemnda. I e-poster fra selger av 12.2.20 og 18.2.20 fremgikk:

Som informert tidligere så har vi i våre ca 5 år som eiere i (boligen) aldri sett sølvkre/skjeggkre eller noe annen form for skadedyr. Vi har hatt regelmessig renhold og har også vært gjennom flere stor rengjøringer i forbindelse med visning og salget av leiligheten. Under rengjøring eller perioden vi har bodd i leiligheten har vi aldri observert noe skadedyr eller sett tegn til dette.

Hvis leiligheten nå har et stort antall skjeggkre eller andre skadedyr, så må dette ha oppstått eller blitt bragt inn ved innflytting av kjøperen eller kjøperens leietager.

(...)

I forhold til mailen fra if forsikring om uriktige opplysninger eller tilbakeholding av opplysninger så ønsker vi å opplyse om at leiligheten var opprinnelig planlagt solgt før sommeren men pga en mindre fuktskade i veggen på soverommet (opplyst i egenerklæringen ved boligsalget). Vi ønsket at alt skulle være i topp stand før salget.

(...)

Med tanke på kjøpers beskrivelse av "et stort angrep av sjeggkre": Vi holdt tilbake leiligheten for salg i flere måneder pga en svært liten fuktskade som utbyggerne av leiligheten skulle utbedre (Opplyst i egenerklæringen). Hvis det hadde vært et stort omfang av skadedyr, ville vi utbedret dette før salg eller i værste fall informert om dette i egenerklæring for å unngå eventuelle tvister lik denne. Vi har aldri sett sjeggkre eller hatt noen andre skadedyr i leiligheten i vår tid som eiere. Vi har vært ærlige i utfyllingen av egenerklæringen og gjentar at vi ikke ved noen anledning har observert sjeggkre/sølvkre eller noen annen form for skadedyr i vår tid som eiere.

Sikrede anførte at det var sannsynlig at boligen har en mangel, og at advokatutgifter dermed var dekningsmessige under forsikringen. Sikrede har i tillegg fremsatt krav om å få dekket advokatutgifter i tvisten med selskapet på kr 28 250.

Selskapet har anført at det var sikrede som måtte sannsynliggjøre at boligen hadde en mangel. På bakgrunn av den dokumentasjon som var fremlagt, kunne ikke selskapet se at det var sannsynliggjort mangelsansvar, og dermed heller ikke at boligkjøperforsikringen kommer til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Etter en konkret vurdering, la sekretariatet til grunn at videre advokatkostnader var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på dekning av utgifter til advokat og sakkyndig bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven, da det etter overtakelsen er avdekket at det er skjeggkre i boligen. Sikrede

kontaktet boligkjøperforsikringsselskapet for bistand 13.2.20, og selskapet avsto dekning under boligkjøperforsikringen i brev av 2.3.20.

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til, er hvilke vilkår som gjelder for sikredes krav på dekning av utgifter til advokat og sakkyndig bistand. Det fremgår av forsikringsbeviset datert 26.9.19 at forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon dersom det *"anses sannsynlig"* at boligen har en mangel *"i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven"*. I forsikringsvilkårene av 1.5.19, som det også vises til i forsikringsbeviset, heter det i punkt 5 at forsikringen omfatter bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring dersom *"det er sannsynlighetsovervekt"* for at boligen har en eller flere mangler *"i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven"*. Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at det er forsikringsbeviset som avgjør dekningsomfanget i dette tilfellet hvor det er motstrid mellom forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene med hensyn til vilkåret for rett til bistand under boligkjøperforsikringen. Forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene må tolkes i forhold til hverandre, og det må i denne forbindelse ses hen til at forsikringsavtalen er inngått i et forbrukerforhold. Sett i lys av disse momentene, at forsikringsbeviset er av nyere dato enn forsikringsvilkårene, samt at forsikringsbeviset oppstiller et lempeligere vilkår for rett til bistand enn forsikringsvilkårene, finner nemnda at vilkåret for dekning slik det fremgår av forsikringsbeviset er avgjørende. Det vises i denne forbindelse også til Brynildsen, m.fl.: *"Forsikringsavtaleloven med kommentarer"* (2014) s. 53 hvor det fremgår at *"ved tvil om hvilket dekningsomfang som er avtalt mellom partene, er forsikringsbeviset et sentralt dokument"*.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at vilkåret *"anses sannsynlig"* må forstås i betydningen av *"prosedabel"*, slik at terskelen for ansvar under en boligkjøperforsikring anses lavere enn under en boligselgerforsikring. Kravet til sannsynlighet vil være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysninger som foreligger. Vurderingen må bero på en forsvarlig juridisk vurdering med utgangspunkt i vanlige bevisregler.

I denne saken skal ikke nemnda ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren. Vurderingen av sannsynligheten for medhold må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom. Nemnda går etter dette over til å drøfte om det er prosedabelt at den aktuelle boligen har en kjøpsrettslig mangel, noe som i tilfelle vil innebære at sikrede har rett til bistand fra boligkjøperforsikringen. Det er for nemnda ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt det er prosedabelt at boligen har en mangel etter avhl. § 3-7, da nemnda uansett har kommet til at det ut fra de foreliggende opplysningene på dette stadiet av saken må anses prosedabelt hvorvidt saken har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at skjeppkre i et slikt omfang som det er tale om i denne saken fremstår som upåregnelig for kjøper. Av sentral betydning for om det foreligger en vesentlig mangel, er etter dette hvilket kvantitativt avvik som må legges til grunn.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Sekretariatet har ikke funnet grunnlag i sakens dokumenter for å ta stilling til spørsmålet om det er sannsynlig at boligen har en vesentlig mangel. Ut over enkelte kostnadsposter i rapporten fra (firma P.), er det ikke redegjort nærmere for nødvendige utbedringskostnader. Videre er det ikke innhentet en vurdering av et eventuelt verdiminus ved boligen som en følge av skjeppkre.

Kostnader til fagkyndig bistand for å avklare et potensielt mangelskrav er – som nevnt – dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, (...).

Sekretariatet vil vise til at Finansklagenemnda Eierskifte i sin praksis har lagt til grunn at skjeppkre *kan* utgjøre en vesentlig mangel, men at dette beror på en helt konkret vurdering av den enkelte boligen. Hovedvekten

av nemndspraksis fra 2019 og 2020 gir selskapet medhold i at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort et vesentlig verdiminus, og nemnda har stilt forholdsvis strenge krav til sakens dokumentasjon for å konkludere i kjøpers favør.

Motsetningsvis har nemnda i enkelte avgjørelser konkludert med at boligen hadde en vesentlig mangel som følge av skjevgkre, evt. sammenholdt med øvrige mangler ved boligen. Se bl.a. FinKN 2019-797, FinKN 2019-886, FinKN 2020-34, FinKN 2020-190, FinKN 2020-488 og FinKN 2020-559. Heller ikke LA-2018-144683 utelukker at det kan foreligge et verdiminus, men retten påpeker tvert imot at det "*må uansett foretas en helt konkret vurdering i det enkelte tilfellet*".

Etter en gjennomgang av enkelte ting- og lagmannsrettsavgjørelser som omhandler spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhendingsloven da det er avdekket skjevgkre i boligene, fremholder sekretariatet videre:

Som det fremgår ovenfor, foreligger det flere eksempler fra nemnds- og rettspraksis hvor kjøper gis medhold i krav om prisavslag som en følge av skjevgkre. Selv om dommene fra Agder (LA-2018-144683) og Borgarting (LB-2019-82701) ikke gir kjøper medhold, fremgår det av begge dommene at konklusjonen skjer etter en helt konkret vurdering av den enkelte boligen. Dommen fra Frostating (LF-2019-136882) gir kjøper medhold, etter samme konkrete vurdering.

Selskapet må etter vårt syn i det minste avklare nødvendige utbedringskostnader, og hvilken verdimessig betydning skjevgkre kan ha for den konkrete boligen, for å kunne ta stilling til et eventuelt mangelsansvar.

På tross av at den foreliggende rettskildesituasjonen er noe uklar, er ikke dette alene – i tråd med de premissene for tolkningen av forsikringsvilkårene som det er redegjort for ovenfor – tilstrekkelig grunnlag for å avslå videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og slutter seg til dets grundige begrunnelse. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at nødvendige kostnader til advokat og fagkyndige er dekningsmessig under boligkjøperforsikringen slik denne saken ligger an på tidspunktet for nemndas vurdering av saken. Nemnda vil særlig bemerke at dens saksbehandling er skriftlig, og at vurderingen av saken må foretas på grunnlag av sakens dokumenter. I denne saken er det kun fremlagt en rapport fra P. som dokumenterer skjevgkrepopulasjonen, men det er i liten grad dokumentert hvilke utbedringskostnader som er nødvendige, og heller ikke undersøkt i hvilken grad skjevgkrepopulasjonen innebærer et verditap for den aktuelle boligen. Sett opp mot den foreliggende rettskildesituasjonen, som må sies å være i utvikling på dette området, er nemnda enig med sekretariatet i at det er nødvendig å avklare utbedringskostnadenes størrelse samt omfanget av et eventuelt verditap før det er mulig for boligkjøperforsikringen forsvarlig å kunne ta stilling til et eventuelt mangelsansvar for selger/boligselgerforsikringen.

Sikrede har for nemnda krevd dekket advokatutgifter med kr 28 250, men nemnda kan ikke se at det er hjemmel for å tilkjenne dekning av slike advokatkostnader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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