

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-715

5.10.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – reklamasjon etter utløpet av forsikringstiden.

Sikrede (kjøper) kjøpte en leilighet i Kristiansand ved kjøpekontrakt datert 14.5.13. Overtakelsen fant sted den 23.5.13. Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Forsikringen varte iht. forsikringsvilkårene *"så lenge sikrede har rett til å reklamere i henhold til avtalen mellom partene (..) og den lovgivning som gjaldt for kjøp av bolig på kjøpstidspunktet"*. Det ble avdekket flere feil og mangler ved boligen, bl.a. ved tak, terrasse og kledning, og sikrede fikk bistand av advokat i selskapet i tvisten med selgers boligselgerforsikringsselskap. I forbindelse med mangelssaken, ble det bl.a. innhentet en takstrappport i april 2018, hvor det ble tatt forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler. Den 8.1.19 kontaktet sikrede selskapet, og oppga at *"det har også blitt avdekket feil på badet mitt nå"*. Det ble i tillegg meldt inn feil ved grunnmur, som sameiet oppdaget i januar 2019. Selskapet avsto videre bistand under boligkjøperforsikringen, og viste til at feil ved bad og grunnmur var meldt etter at boligkjøperforsikringen hadde opphørt. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Kristiansand i en bygning fra 1954, ombygget og seksjonert til leiligheter i 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.13, og overtakelsen fant sted den 23.5.13. Det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved salget.

I forsikringsvilkårene fremgikk bl.a.:

3. Hvor lenge varer forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kontraktsignering forutsatt premieinnbetaling ved overtagelse. Forsikringen gjelder så lenge Sikrede har rett til å reklamere i henhold til avtalen mellom partene (kjøpekontrakt med bilag samt opplysninger gitt av selger) og den lovgivning som gjaldt for kjøp av bolig på kjøpstidspunktet.

Det ble avdekket flere feil og mangler ved boligen etter overtakelsen, bl.a. tilknyttet tak, terrasse og kledning.

Selskapet ga sikrede bistand i tvisten med Protector Forsikring, og reklamerte den 22.11.17.

I forbindelse med mangelssaken, ble det bl.a. innhentet en befaringsrapport fra K. Takst datert 28.4.18. Rapporten nevner fuktinntrengning som en følge av manglende tetting i overgang mellom etasjene, utbedring av yttervegger, feil ved terrasse, behov for etablering av drencsystem, taklekkasje. I kostnadsanslaget tas det forbehold om *"eventuelle feil, mangler eller følgeskader som kan ligge skjult i lukkede konstruksjoner"*.

Sikrede sendte e-post til selskapet den 8.1.19 hvor sikrede oppga at *"det har også blitt avdekket feil på badet mitt nå"*. Sikredes sameie oppdaget fuktinntrengning i grunnmur i januar 2019.

Selskapet reklamerte til Protector over feil ved grunnmur og bad. Protector avslo ansvar i e-post av 29.3.19, og viste til at boligselgerforsikringen utløp 5 år etter overtakelsen.

Selskapet oversendte denne e-posten til sikrede samme dag, og oppga:

Jeg ser dessverre at det er for sent etter avhendingslovens absolutte reklamasjonsfrist på fem år i § 4-19 annet ledd:

(...)

Overtakelse var 23.05.2013. Den absolutte fristen for å reklamere gikk derfor ut 23.05 i fjor. Det gjelder selv om kjøper ikke kjente til mangelen da.

Selskapet ga videre bistand for de øvrige mangelsforholdene, som det ble reklamert over i 2017.

Krav om prisavslag mot Protector som en følge av feil ved tak, terrasse, kledning/yttervegg og feil ved fuktsikring ble behandlet av Finansklagenemndas sekretariat, som i brev av 13.1.20 tilkjente sikrede et prisavslag for disse forholdene på kr 125 000. Protector aksepterte denne vurderingen, og har utbetalt prisavslag for disse forholdene.

Selskapet sendte bl.a. en e-post til sikrede den 17.1.20:

Grunnmur og bad tar vi som en egen sak ja. Jeg ser nærmere på det nå!

Selskapet avslo deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen i e-post av 1.3.20.

Sikrede har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, og har krevd videre bistand fra selskapet. Sikrede har vist til at så lenge saken ble klaget inn til selskapet innen 5 års-fristen, kunne det ikke ha noe å si at takstrapporten fra K. Takst ble sendt inn etter dette. I rapporten ble det nevnt skjulte feil, og både feil ved mur og bad var skjulte feil.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at boligkjøperforsikringen kun dekket bistand i 5 år fra overtakelsen, jf. vilkårenes pkt. 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at boligkjøperforsikringen opphørte 5 år etter overtakelsen, den 23.5.18. Sikredes krav som ble meldt i januar 2019 falt dermed utenfor forsikringsperioden iht. vilkårenes pkt. 3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt sikrede (kjøper) har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen til oppfølging av reklamasjon knyttet til feil ved bad og grunnmur. Sikrede oppdaget etter det opplyste forholdene ved badet og grunnmuren i januar 2019. Boligen ble overtatt av kjøper 23.5.13.

Nemnda bemerker at et forsikringselskap kun er ansvarlig for forsikringstilfeller som inntreffer innenfor den avtalte forsikringsperioden. Boligkjøperforsikringen gjelder i henhold til forsikringsvilkårene punkt 3 *"så lenge Sikrede har rett til å reklamere i henhold til avtalen mellom partene (..) og den lovgivning som gjaldt for kjøp av bolig på kjøpstidspunktet"*.

Forsikringsperioden tilsvarer altså den perioden som kjøper har adgang til å fremsette en reklamasjon etter avhl. § 4-19 andre ledd, som er innen fem år etter overtakelse av eiendommen. Kjøper kan følgelig ikke reklamere over feil og mangler ved boligen som først oppdages senere enn fem år etter overtakelse av boligen. Det løper en selvstendig reklamasjonsfrist for hver enkelt

mangel som avdekkes ved boligen. Reklamasjonsfristen er absolutt, noe som innebærer at den løper uavhengig av om kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget en mangel.

Reklamasjonsfristen kan settes til side dersom selger *"har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru"*, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Nemnda kan imidlertid i likhet med sekretariatet ikke se at det er grunnlag i sakens dokumenter for at unntaksbestemmelsen i tredje ledd kommer til anvendelse.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om sikrede har rett på videre bistand under boligkjøperforsikringen i den foreliggende saken:

(Sikrede) overtok boligen 23.5.13, og den absolutte reklamasjonsfristen utløp dermed den 23.5.18. På samme tidspunkt opphørte boligkjøperforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3. Feil ved bad og grunnmur ble slik vi forstår saken først oppdaget i januar 2019, og faller dermed utenfor forsikringsdekningen. Det er i denne sammenhengen ikke av betydning at det i rapporten fra K. Takst påpekes at det kan foreligge skjulte feil og mangler i konstruksjonen. Rapporten nevner hverken feil ved bad eller fuktinntrengning i grunnmur. Som nevnt, løper det en reklamasjonsfrist for hver enkelt mangel, og disse mangelsforholdene ble ikke avdekket før i begynnelsen av 2019.

(...)

Sekretariatet vil avslutningsvis bemerke at boligkjøperforsikringen kun dekker nødvendig bistand dersom det *"anses sannsynlig"* at et krav mot selger kan føre frem, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5. Ettersom den absolutte reklamasjonsfristen etter avhendingsloven på 5 år er utløpt, er det ikke lengre mulig å fremsette krav mot selger. Videre bistand under boligkjøperforsikringen vil dermed uansett ikke være dekningsmessig.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Det bemerkes for ordens skyld at nemnda har hatt tilgang til de relevante saksdokumentene ved sin vurdering av saken, jf. anførsler i sikredes klage.

Nemnda har følgelig kommet til at sikrede ikke har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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