

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-794

10.11.2020

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – svikt ved drenering – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar?.

Sikrede (kjøper) kjøpte en bolig i Harstad oppført i 1972 for kr 3,2 mill. og tegnet i den forbindelse boligkjøperforsikring hos selskapet. Ved salget ble det opplyst om drenering med ukjent funksjon fra byggeåret, som hadde forbigått forventet levetid og måtte påregnes oppgradert. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at dreneringen fremsto utdatert, hvor det i 2018 hadde oppstått fuktinnsig fra en av boligens sider som selger hadde utbedret gjennom egeninnsats. Etter dette hadde selger opplevd kjelleren som tørr. Takstmannen opplyste imidlertid om registrert fukt i kjelleren, og ga dreneringen TG 2. Sikrede overtok boligen den 28.2.20. I forbindelse med vårløsningen opplevde sikrede fuktinnsig i kjelleren, som deretter oppsto ytterligere fire-fem ganger. Sikrede anførte at selger måtte ha kjent til fuktinnsiget og meldte saken inn til selskapet. Selskapet avsto sikredes krav på videre advokatbistand under henvisning til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at det forelå en mangel selgersiden kunne holdes ansvarlig for. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Fra boligkjøperforsikringens vilkår hitsettes:

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.

Den aktuelle saken gjelder en eneboligen i Harstad oppført i 1972.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Tiltalende enebolig over halvannet plan samt og kjeller på solrikt tomt. Enkel adkomst. To stuer og tre soverom.

(...)

Drenering: Synlig grunnmursplast på deler av kjellermuren. Eier opplyser at han opplevde litt fukt i kjelleren på vestsiden av hovedinngang. I dette området er dreneringen skiftet i 2018, av huseier selv. Ellers ukjent dreneringsfunksjon fra byggeåret.

Vaskerom: Stort vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål. Varmtvannsbereider på ca 200 liter er plassert på vaskerom.

Kjeller: Et spennende aral i kjeller bestående av 4 rom som idag utgjør godt med bodplass. Ifølge selger har det tidligere vært innredet til boligformål, noe som fortsatt er mulig da det er svært god takhøyde her.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Eneboligen har god boligstandard, uthuset har lav standard og må påregnes betydelig oppgradert.

Direkte fundamentering – TG: 2

Beskrivelse: Eneboligens fundamenter er ukjent. Delvis støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Kjellermur av Leca som er utvendig pusset og malt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert horisontale og vertikale riss i kjellermuren. Riss er symptomer på bevegelse i grunn eller marktrykk. Noen riss er utbedret og har ikke sprukket opp igjen. Enkelte steder er gulvet meislet opp, for bla. oppgradering av bunnledningsnett. Tilstandsgrad 2 på fundamentering pga. registrerte riss og generell tilstand. Påkostninger må påregnes.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Synlig grunnmursplast på deler av kjellermuren. Eier opplyser at han opplevde litt fukt i kjelleren på vestsiden av hovedinngang. I dette området er dreneringen skiftet i 2018, av huseier selv. Ellers ukjent dreneringsfunksjon fra byggeåret.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 – 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert fukt i kjelleren. Dreneringsfunksjonen er fra byggeåret og dermed utgått på dato med tanke på forventet levetid. Oppgradering må påregnes, Tilstandsgrad 2.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt i kjelleren og opplyste om følgende:

Drenering oppfattes som utdatert, men noen oppgradering er foretatt. Kjeller fremstår som tørr.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer svarte selger "ja" og opplyste at om følgende:

Utbedring av drenering på en del av husets øverside utført som egeninnsats.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.12.19, og overtatt av sikrede den 28.2.20. I forbindelse med salget tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet.

Etter overtakelsen avdekket sikrede vanninnsig og råteskader i kjelleren. I den forbindelse innhentet sikredes bygningsforsikring en skaderapport datert 14.4.20, hvor det fremgikk følgende:

Skaden har overveiende sannsynlig oppstått som følge av vanninntrengning utenfra under terreng. Skaden har oppstått i forbindelse med nedbør og mildvær-. Det er overveiende sannsynlig svikt i drenering som er årsak til skaden.

På grunn av ganske store mengder snø på befaringen er utvendig kontroll ikke mulig på befaringstidspunktet.

Årsak til svikt på drenerende system kan kontrolleres senere.

Følgende står i selve prospektet: Eier opplyser at han opplevde litt fukt i kjelleren på vestsiden av hovedinngang. I dette området er dreneringen skiftet i 2018, av huseier selv. Det er dette området/del av kjeller som nå har skade. Forøvrig er drenering opplyst å være fra byggeår og i følge takstmann V.P. - gått ut på dato.

Ifølge sikrede hadde de opplevd fire-fem vannlekkasjer i form av vanninntrenging i kjeller med vannspeil på 1,5 til 2 cm over trapperom og gulv i deres botid. Det ble opplyst at vanninntrengingen ble avdekket i forbindelse med vårmeltingen, og ifølge sikrede oppstod det siste tilfellet som følge av nedbør.

Sikrede anførte i hovedsak at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fuktinnsig i kjelleren. På bakgrunn av selgers uttalelse stolte sikrede på at kjelleren var tørr, og selger måtte ha

opplevd vanninnsig i kjelleren også i sin eiertid. Sikrede krevde videre advokatbistand i sak mot selger.

Selskapet avviste kravet og anførte i hovedsak at sikrede ikke hadde krav på ytterligere advokatbistand i sak mot selger. Det var ikke sannsynlighetsovervekt for at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble opplyst om at dreneringen var utdatert og utgått på levetid, og om fukt i kjelleren. Det var videre opplyst at selger hadde foretatt mindre utbedringer gjennom egeninnsats. Det forelå ikke holdepunkter for opplysningssvikt fra selgers side.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av opplysningsbildet ved salget fant sekretariatet at det var fullt ut påregnelig at dreneringen hadde sviktet og måtte skiftes på kort sikt, og at det av den grunn ikke forelå sannsynlighetsovervekt for at forholdet utgjorde en mangel som selger kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet fant dermed at sikrede ikke hadde krav på videre advokatbistand fra selskapet, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt sikrede (kjøper), som har kjøpt boligkjøperforsikring, har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringen i anledning krav etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum overfor selger av boligen.

Boligkjøperforsikringen dekker ifølge vilkårene pkt. 5 nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers ansvarsforsikring dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven"*.

Nemnda bemerker at spørsmålet om det foreligger sannsynlighetsovervekt for at sikrede har et krav mot selger av boligen, knytter selskapets ansvar til en hypotetisk vurdering av tvistesakens utfall, og ikke til klare og objektive kriterier. Dersom forsikringsvilkårene skal forstås slik at det gjelder samme beviskrav som i mangelsvurderingen i tvisten mot selgeren, vil dette kunne innebære at sikrede ikke har rett på bistand i faktiske og/eller juridiske tvilstilfeller. Nemnda har derfor i flere saker pekt på at det kan reises spørsmål ved om en slik forståelse av begrepet *"sannsynlighetsovervekt"* er så urimelig at en innskrenkende tolkning eller avtalerettslig revisjon til gunst for forbrukeren er aktuelt, jf. bl.a. FinKN 2020-685. Nemnda finner det imidlertid ikke nødvendig i denne saken å ta stilling til dette. Selv om et lavere beviskrav legges til grunn, er det etter nemndas syn nemlig ikke grunnlag for å reise innvendinger mot selskapets avslag her på videre forsikringsdekning. Nemnda skal i denne sammenheng bemerke:

For så vidt gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 fremgår det tydelig av både tilstandsrapport og egenerklæring at dreneringen vurderes som utgått på dato. Nemnda kan ikke se noen holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger eller har angitt uriktige opplysninger. Selgers opplysning om at *"kjeller fremstår som tørr"* må klart ses i sammenheng med setningen foran om at *"dreneringen oppfattes som utdatert"*.

Med hensyn til spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, får risikopplysningene som ble gitt om dreneringen adskillig betydning for det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Nemnda slutter seg her til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan således vanskelig se at selger kan nå frem med at det foreligger et vesentlig avvik fra hva som kunne forventes.

Nemnda tilføyer at man er enig i sekretariatets utgangspunkt om at Finansklagenemndas vurdering utelukkende er basert på de fremlagte dokumentene i saken. Nemnda mener likevel vurderingen også må ta høyde for at saken kan tenkes stå i et annet lys ved en umiddelbar

bevisførsel, hvor både partene og vitner kan avhøres. I tillegg kan eiendommen da befares. Ved vurderingen av om det er tilstrekkelig sannsynlig at mangelssaken kan føre frem, må det tas hensyn til at forsikringen i utgangspunktet også dekker bistand til en rettslig behandling av tvisten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).