

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-877

8.12.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – flere forhold – sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel? – oppsigelsesadgang? – fal. § 3-6.

Sikrede (kjøper) kjøpte en fritidsbolig i Gol i 2018 tiltenkt brukt som helårsbolig, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere ulovligheter, avtalebrudd og ufagmessig utførelse ved eiendommen. Selskapet reklamerte over de avdekte forholdene overfor selger og selgers boligselgerforsikring, men avslo etter nærmere undersøkelser sikredes krav på videre bistand ettersom selskapet ikke kunne se at det forelå sannsynlighetsovervekt for at selger kunne holdes ansvarlig. Sikrede anførte at han hadde krav på videre advokatbistand, og på tilbakebetaling av forsikringspremien idet selskapet ikke hadde gitt sikrede den bistanden han hadde betalt for. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Fra vilkårene til boligkjøperforsikringen hitsettes:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringselskap.

Den aktuelle boligen er en fritidsbolig med midlertidig dispensasjon for bruk som helårsbolig i Gol, oppført i 1968 og modernisert fra 2000-2009.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Spennende hyttetun med blant annet både anneks og uthus.

Flott og godt vedlikeholdt hyttetun ca. 750 moh., med plass til hele familien!

Bygninger

Bebyggelsen består av frittliggende hytte, uthus og uthus innredet som anneks.

Hytta er bygget i 1968, videre bygget på i 2004, samt bygget om innglasset veranda til soverom i 2016. Innredet uthus er bygget nytt i 2008. Uthuset er bygget i 1999.

I tillegg er det oppført en enkel garasje og opprinnelig uthus ref. vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

Hyttetunet består av flere bygg som har følgende fordeling:

Hovedhytte: Vindfang, entré/gang, kjøkken/spisestue, stue, 2 soverom, innredet hems og vaskerom/toalettrom.

Innredet uthus består av: Bad, badstue, wc, innredet rom, bod og utebod. Her er det i tillegg bygget en stor terrasse.

Uthuset består av: Innredet rom og lagerplass samt en liten hems. Kun godkjent som uthus dermed er rommene ikke vurdert som p-rom.

Vei / Vann / Avløp

Hytta har offentlig vei, men privat vann og avløp. Privat grunnboring, nytt i 2009. Privat avløpsanlegg med tett tank, tilknyttet innredet uthus. Også nytt i 2009. Enkelt gråvannsavløp fra hytte.

Det er ikke godkjent utslippstillatelse. Dette krever kommunen.

Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse

Kommunen skriver følgende: "Vi har liten eller ingen søknader/vedtak fra fritidsbygget vert satt opp. 03.08.2003 er det søkt om tilbygg på fritidsbustaden. Byggeløve vert gitt 10.12.2003. Det er ikkje midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest".

Diverse

Annen nyttig informasjon

I henhold til hva eier kan fortelle utarbeidet Bademiljø tett-tank som kommunen har tømt siden 2010/2011. I henhold til opplysninger fra Gol kommune er det ikke godkjent utslippstillatelse – dette krever kommunen.

Informasjon om uthus / anneks:

Dersom uthus inneholder rom for varig opphold, er det søknadspliktig anneks. Kommunen opplyser at de ikke har noe i deres arkiv om oppføring av annet enn tilbygg til hytte på denne eiendommen, og kan derfor ikke si at eventuelt anneks er godkjent. De skriver videre at tilleggsbyggene derfor må være uthus. Kommunen skriver følgende: "Det må være opp til potensiell kjøper å vurdere risiko og eventuelle følger ved kjøp av eigedom der det ikke er dokumentert godkjenning for ein eller fleire av bygningane. Det er heller ikke dokumentert at bygningane er unnateke søknadsplikt pga storleik."

Videre hitsettes det fra verdi- og lånetaksten:

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Bebyggelsen består av frittliggende hytte, uthus og anneks.

Hytten er bygget omkring 1968, videre bygget på i 2004, samt bygget om innglasset veranda til soverom i 2016.

Anneks er bygget nytt i 2008.

Uthus er bygget omkring 1999.

I tillegg oppført enkel garasje og opprinnelig uthus. Garasje er trolig ikke godkjent og er ikke nærmere beskrevet i denne rapporten.

Vann: Privat grunnboring. Ny i 2009.

Avløp: Privat avløpsanlegg med tett tank, tilknyttet anneks. Nytt i 2009. Enkelt gråvannsavløp fra hytte.

Bygning, generelt

Hytten er bygget på og pusset opp i perioden fra 2000-2009, i tillegg er tidligere innglasset veranda bygget om til soverom i 2016, samt montert nye peisovn i 2016. Det er i tillegg foretatt mindre tiltak i senere tid, men i hovedsak gjelder dette tilnærmet normalt vedlikehold.

Det er registrert enkelte mindre skjevheter på opprinnelig del, men i hovedsak fremstår hytten i normalt god stand. Da befaringen ble utført gjenstod det enkelte mindre arbeider på utvendig panel og lignende, noe som imidlertid vil bli ferdigstilt i løpet av kort tid.

Kjøkkeninnredning

Montert innredning med skrog i laminat og profilerte og slette skapdører i laminat, utført med benkeskap og overskap. Montert benkeplater i laminat. Montert fliser på vegg mellom skapene. Montert ventilator og nedfeldt vaskekum.

Påkostninger:

Deler av innredning er montert omkring år 2000, i tillegg til at deler av innredning er montert ny i 2009.

Elkraft, generelt

Montert sikringsskap i entre/gang, utført med automatsikringer.

Lys, generelt

Montert flere faste lysarmaturer utvendig og innvendig.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann eller avløp, og på spørsmål om det hadde vært utført kontroll på disse de siste 10 årene. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til krav fra kommunen vedrørende avløp, og på spørsmål om kjennskap til forpliktelser som kunne medføre endring i bruk av eiendommen. Det var også svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var foretatt endringer i boligen som avvek fra de opprinnelige plantegningene. Om badet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil, og opplyste om "nytt badrums 2009" utført av faglært "(maleri og gulvleggingsfirma K.)". På spørsmål om det forelå dokumentasjon på arbeidet svarte selger "ja", og opplyste om "Gulvlegging, fliser pluss dusjkabinett". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om arbeidene var gjort ved "egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte".

Vedrørende el-anlegget svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil, og "ja" på spørsmål om kjennskap til utført kontroll. Dette var opplyst utført av "(kraftfirma H.) 2004". Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om elektriske arbeider og elektrisk el-anlegg var utført av godkjent elektroinstallatør, og spesifiserte "(el-installasjon M.)" som utførende firma. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til om arbeider på el-anlegget var utført ufaglært eller ved egeninnsats, og "ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget.

Selger opplyste å ha eid fritidsboligen siden 1997, og bodd i den i 9 år. Selger svarte "ja" på spørsmål om han hadde bodd i boligen de siste 12 månedene.

Før kjøpet sendte sikrede den 6.11.18 en søknad til kommunen om dispensasjon for bruk av fritidsboligen som helårsbolig. Av kjøpekontraktens pkt. 13 fremgikk det at visning ble avholdt den 4.12.18. Den 17.12.18 ga kommunen midlertidig dispensasjon for bruk som helårsbolig. Fra kommunens vedtak hitsettes:

Hytta har innlagt vatn og straum og tørrklosett. For hytta føreligg det berre gråvassavlaup. I innreidd uthus er det vanleg toalett og dusj. Til uthuset er det tett tank som blir tømt årleg. Kommunen er ikkje kjend med utsleppsløyve på eigedomen, verken for hytta eller for uthuset. Kommunen er heller ikkje kjent med byggesøknad for dei fire uthusa. Dersom desse uthusa ikkje er søkt om, og dermed heller ikkje er godkjent, kan ikkje desse uthusa nyttast til rom for varig opphald, som er stue og tilsvarande rom, kjøkken og soverom (TEK 17, § 1-3, I).

Miljøkonsekvensar:

Ved nytting av hytte som heilårsbustad vil det bli krav om innlagt vatn, noko som krevjar utsleppsløyve. Det framgår av salsprospektet at hytta har innlagt vatn, men kommunen finn ingen dokument som seier at dette er godkjent, noko som heller ikkje var tilfelle ved igangsettingsløyve for tilbygg i 2003. Det må difor søkjast om utsleppsløyve, og det må på sikt påreknast at det eksisterande anlegget må utbetrast i samband med bruksendringa. Miljøkonsekvensane for utsleppsløyve vil bli utgreidd i søknad om utsleppsløyve.

VEDTAK:

Søknaden om mellombels dispensasjon i samsvar med plan- og bygningslova § 19-3 vert gjeve. Det blir og gjeve løyve etter § 20-1 bokstav d, bruksendring. Mellombels dispensasjon er grunngjeve med at det er sett strenge vilkår i dispensasjonen som gjer at det ikkje får negative konsekvensar eller vesentlege økonomiske konsekvensar for Gol kommune.

Søknaden blir gjeve på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen følger søkjar. Ved eigarbyte vil den bli bruksendra attende til fritidsbustad.
- Hytta skal ha innlagt hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatn, samt slokkevatn.
- Uthusa kan ikkje nyttast til rom for varig opphald før dei eventuelt er godkjend av kommunen.
- Det må kunne dokumenterast at radon-konsentrasjonen er innanfor grenseverdiane målt etter Strålevernets prosedyrar.
- Adkomst skal vere vinterbrøyta
- Søkjar må endre bustadadresse i folkeregisteret til (adressen)
- Prosjektering av avløpsanlegg må påbegynnast innan eit halvt år etter at kontrakt om kjøp av hytte er inngått.
- Utsleppsløyve må vere godkjent innan to år etter at kontrakt om kjøp av hytte er inngått
- Carport (bygning lengst vest på eigedomen) og vedskjul (bygning lengst aust på eigedomen) skal vere fjerna av dagens eigar, (selger), innan eit halvt år etter at kontrakt om kjøp av hytte er inngått.
- Dispensasjonen fell bort dersom kjøp av hytta ikkje blir gjennomført.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.12.18, og overtatt den 8.1.19. Fra kjøpekontrakten hitsettes:

Det er avtalt at garasje og vedskjul på gnr. (...) bnr. (...) rives og at tilhørende materialer kjøres bort for selgers regning i henhold til dispensasjonsvedtak (...) av Gol Kommune den 17.12.2018. Dette skal gjøres innen seks måneder etter at denne kontrakt er inngått.

Etter overtakelsen avdekket sikrede flere ulovligheter ved boligen, både ved ulovlig arbeid og anleggelse. Kjøper avdekket at det var utført ulovlig arbeid ved el-anlegget, og at det var anlagt ulovlig slamtank på eiendommen.

Vedrørende el-anlegget avdekket sikrede at det var to stikkontakter på kjøkkenet som hadde feil ledninger med overspenning i med kobling skjult bak kjøkkenskapet. I den forbindelse ble det fremlagt faktura for utbedring av el-anlegget til kr 3 617 inkl. mva. Fra faktura datert 1.11.19 hitsettes:

Feilsøke slikk kjøkken

Fas var borte på 3stk stikk kjøkken, mistanke om servgjort arbeid av forige eiger.

Feilen ble ikke direkte funnet men 2stk kabler gikk inn bak ene skroget på kjøkkenet, mistanke om noe dårlig kobling bak her da kablene ikke ble funnet igjen noen annen plass.

Kunde skulle selv ta ut skroget og ta kontakt igjen.

Fjerner selv gjort arbeid i kjeller og Utbedring stikk kjøkken

Kunde bør få el.installasjonen kontrollert

Ifølge sikrede ble en kaffemaskin til kr 6 000 ødelagt som en følge av avvik ved el-anlegget. Videre opplyste sikrede at selger hadde lovet å betale regning fra elektriker. Det ble i den forbindelse fremlagt en SMS-korrespondanse mellom sikrede og selger, hvor sikrede sendte bilde av faktura fra utbedring av det elektriske arbeidet. Fra selgers svar datert henholdsvis 12.11.19 og 14.11.19 hitsettes:

Jeg tegnet eierskifte forsikring ved salg

Har kontaktet dem og venter på svar

Hei du får kontakte (selskapet) ... Jeg skjønner ikke hva som har hendt der for allt fungerte når du overtok huset

Sikrede tok i den forbindelse kontakt med el-installasjon M. per telefon, som skal ha opplyst at de kun hadde skiftet pumpe på eiendommen, og ikke utført øvrige arbeid på el-anlegget.

Hva gjaldt vann- og avløpsanlegget opplyste sikrede at dette var anlagt ulovlig, og at det ikke var søkt godkjenning fra kommunen. I den forbindelse innhentet sikrede uttalelser fra rørleggermester J. Fra uttalelsene hitsettes:

Etter en gjennomgang av avløpssystem og vann ved denne eiendommen er det avdekket en rekke feil og ulovlige utslipp.

Det står i salgspapirene at det befinner seg en tett tank fra anneks (ikke søknad) det viser seg at dette er en 2m3. slamavskiller med et derensrør ut i terrenget (ulovlig) Det er lagt inn vann i dette bygget, sansynlig og ulovlig. Når det gjelder hovedhytta er det lagt inn vann uten utslippssøknad. Her viser det seg at avløpsrør fra vaskerom og kjøkken er ført rett ut i grøften til fylkesvegen. Dette er og ulovlig og ikke på noen måte etter kommunens retningslinjer. Det er nå søkt om nytt utslipp som er godkjent, men på grunn av de utslipp og rørføringer som er anlagt ut av byggene blir dette en stor utgift for ny eier. Dette må tas opp med selger/takstmann og eiendomsmegler, da dette er solgt på feil premisser. Hvem som har størst ansvar får andre ta stilling til.

Eiendommen har mangler som ikke kjøper hadde grunn til å regne med, derfor mener jeg at takst var for høy i forhold til virkligheten.

Dette med å påberope seg at eiendommen selges som den er, er et uti overdrevet begrep. Når det dukker opp en intetanene kjøper i 2019, må vedkommene være i god tro at slikt som innlagt vann er i orden etter forskriftene.

Det går ikke an å svare at selger har opplyst at det er et enkelt gråvannsutslipp og at noe går til en tett tank. (som til gjengjeld er ulovlig anlagt).

I verdipurveringen til privatmegleren står det ikke noe om at det er et ikke godkjent avløpsanlegg fra hytta. I takstmannens papirer står det heller ingen ting som tilsier at sanitæranlegget er ulovlig lagt inn. I eiers egenerklæringsskjema pkt. 9 står det, ingen feilmed vann og avløp. Pkt. 12 pålegg eller heftelser i forbindelse m/septiktank, avløp etc. svaret er og nei. Dette stemmer jo ikke med virkligheten. Har selv lang erfaring med takst og tilstandvurdering, kan derfor ikke forstå måten dette er framlagt på i salgdokumentene. Mener at megler har et ansvar for å rydde opp i dette. Min konkusjon er at selger må ta noe av utgiftene med utbedringene for å få satt eiendommen i brukbar stand

Sikrede fremla videre fakturaer og kontoutskrifter for kostnadene til anlegg av nytt avløpssystem, hvor de totale kostnadene utgjorde kr 334 454 inkl. mva. Sikrede opplyste også at det ville komme en ekstra utgift på kr 70 000, ettersom det hadde vist seg at sikrede måtte kjøpe noe tomt av naboen for anleggelse av det nye minirensanlegget.

Videre overholdt ikke selger sine plikter etter kjøpekontrakten hva gjaldt riving og fjerning av garasje og vedskjul. Selger rev carporten, men lot i første omgang alt av materiale ligge igjen. Dette ble imidlertid hentet av selger i ettertid. Ifølge sikrede hadde selger en dårlig oppførsel da han var på eiendommen og måtte fjerne materialene fra carporten, og sikrede ønsket etter dette ikke å ha tidligere eier på eiendommen. I den forbindelse ble det fremlagt SMS-korrespondanse mellom sikrede og selger. I SMS av 11.10.19 oppga sikrede til selger: *"Jeg kan rive det selv"*. Sikrede opplyste at kostnadene for riving og bortkjøring av vedskjul ifølge tømmerer utgjorde kr 5 000. I kommentar til Finansklagenemnda opplyste sikrede at han gikk tilbake på hva han skrev om at alt var i orden og at kjøper skulle rive bygget selv. Sikrede hadde forsøkt å få kontakt med selger uten at selger hadde besvart henvendelsene. Selskapet tok i forbindelse med reklamasjonen kontakt med selger, som skrev følgende om forholdet:

Har hatt kontakt med deres klient og anser att saken løst.

Sikrede anførte videre at selger hadde gjort arbeid på boligen gjennom egeninnsats, uten å opplyse at arbeidet ikke var gjort av fagkyndige. Opplyst maleri- og gulvleggingsfirma K. syntes å være selgers eget firma, og ifølge Brønnøysundregistrene var ikke dette firmaet registrert på tidspunktet for arbeidene. Sikrede fremla i den forbindelse søkeresultater fra Brønnøysundregistrene og Google. Resultatene viste bl.a. at maleri- og gulvleggingsfirma K. var eid av selger, og lå på et senter i Gol.

Det ble videre fremlagt tidligere korrespondanse mellom partene hvor det var anført flere øvrige feil ved boligen, som ikke var inntatt i klagen til Finansklagenemnda.

Sikrede anførte i hovedsak at det var utført ulovlig og ufagmessig arbeid på eiendommen. Selger hadde ikke opplyst om ulovlig anlagt vann- og avløpsanlegg, eller om ufaglært arbeid på el-anlegg og andre bygningsdeler. Selger hadde heller ikke utført sine plikter etter avtalen om å rive og fjerne ulovlig oppførte bygg.

Sikrede anførte at selskapet hadde behandlet saken feil, og kjøper krevde tilbakebetalt forsikringspremien fra selskapet da de ikke hadde gjort noe med saken. Sikrede krevde også dekket kostnader for utbedring av vann- og avløpsanlegget, riving av vedskjulet og utbedring av avvik på el-anlegget på til sammen kr 413 071. Sikrede krevde videre kr 6 000 for en kaffemaskin som ble ødelagt ved bruk av el-anlegget.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at sikrede ikke hadde krav på ytterligere advokatbistand i sak mot selger. Det var ikke sannsynlighetsovervekt for å nå frem med krav, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble opplyst om at bygninger på eiendommen var ulovlig oppført og manglet midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Det ble videre opplyst om manglende utslippstillatelse på eiendommen, og det var i den forbindelse av mindre betydning om anlegget var en tett tank eller en slamavskiller. Det var på bakgrunn av opplysningene påregnelig at kommunen ville kreve at det installerte anlegget måtte fjernes. Vedrørende stikkontakter på kjøkkenet var kostnadene såpass små at avviket ikke kunne anses å ha virket inn på avtalen. Videre aksepterte sikrede å fjerne vedskjul selv, og dette måtte dermed anses avtalt mellom kjøper og selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at sikrede ble opplyst om at avløpssystemet ikke var godkjent, og hadde i ettertid akseptert å rive vedskjulet selv. Vedrørende ufaglært arbeid kunne ikke sekretariatet se at forholdene var nærmere dokumentert, slik saken var opplyst ved sekretariatets behandling. På bakgrunn av dette kom sekretariatet frem til at det ikke forelå sannsynlighetsvekt for at forholdene utgjorde kjøpsrettslige mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet fant av den grunn at sikrede ikke hadde krav på ytterligere advokatbistand i sak mot selger. Ettersom sekretariatet ikke hadde innsigelser til selskapets behandling av saken, kom sekretariatet videre til at sikrede ikke kunne si opp forsikringsavtalen eller få tilbakebetalt forsikringssummen.

Sikrede har krevd saken fremlagt for nemnda. I den forbindelse har sikrede opprettholdt tidligere anførsler, samt fremsatt anførsler tilknyttet nye krav og forhold som ikke var gjenstand for sekretariatets vurdering, bl.a. lovligheitspørsmål knyttet til bruk av fritidsboligen som helårsbolig, gjenlagt innbo, utleie av nabohytter, kallenavn på boligen, vaskerom, uriktig opplysning om høydemeter, m.m.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om retten til videre bistand under boligkjøperforsikringen, eventuelt om det foreligger rett til å terminere avtalen og få tilbakebetalt hele eller deler av forsikringspremien.

Forsikringsvilkårene gir sikrede dekning dersom det *"er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven"*. Nemnda finner i den foreliggende saken ikke grunn til å problematisere om forsikringsvilkåret *"sannsynlighetsovervekt"* skal tolkes strengt etter sin ordlyd, da det selv om det legges til grunn et lavere beviskrav ikke er grunnlag for å reise innvendinger mot selskapets avslag på videre forsikringsdekning. Når nemnda i den videre drøftelsen vurderer om forsikringsvilkårene er oppfylt, er det følgelig lagt til grunn et slikt lavere beviskrav i vurderingen av om det foreligger *"sannsynlighetsovervekt"* for en kjøpsrettslig mangel.

Sikrede har, slik det fremgår av sekretariatets vurdering, anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ulovlig vann- og avløpsledning, ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, brudd på avtale om riving og bortkjøring av ulovlig carport og vedskjul, samt enkelte øvrige forhold.

I denne saken skal ikke nemnda ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Vurderingen av sannsynligheten for medhold, jf. forsikringsvilkårene, må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selskapets avslag på videre dekning for de nevnte forholdene må anses berettiget. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke er "*sannsynlighetsovervekt*", for at det foreligger en kjøpsrettslig mangel i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven. Det vises til sekretariatets grundige begrunnelse, som nemnda slutter seg til da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Selskapet er da ikke forpliktet til å gå videre med saken på vegne av sikrede overfor selger i henhold til forsikringsvilkårene for disse forholdene.

Det er videre et spørsmål om det kan være adgang for sikrede til å si opp avtalen og få godskrevet overskytende premie etter forsikringsavtalelovens bestemmelser, jf. fal. §§ 3-6 og 3-9. Slik denne saken er opplyst for nemnda, finner nemnda ikke grunnlag for å ta stilling til om fal. § 3-6 er anvendelig for boligkjøperforsikring. Selv om det legges til grunn at bestemmelsen gjelder, kan nemnda ikke se at det foreligger "*andre særlige grunner*", som i tilfelle er det aktuelle vilkåret, for å si opp forsikringsavtalen.

I klagen til nemnda har sikrede tatt opp også nye forhold som anføres som kjøpsrettslige mangler i saken mot selger. Selskapet har på tidspunktet for nemndas behandling av saken ikke tatt stilling til avvik tilknyttet vannansamling under anneks, skjevt tilbygg og stolper, feil på grunnmur og dårlig isolasjon av hytta. Da Finansklagenemndas saksbehandling er etterfølgende, er disse forholdene ikke omfattet av nemndas behandling.

Selskapet har imidlertid tatt endelig stilling til de øvrige nye anførte avvikene, og nemnda vil vurdere disse.

Sikrede har anført at det foreligger en mangel knyttet til lovligheten av bruken av eiendommen som helårsbolig da eiendommen er en fritidsbolig beliggende i et LNF-område. Nemnda er enig med selskapet i at det ikke er "*sannsynlighetsovervekt*" for at det foreligger en mangel på dette punktet, da det fremgikk av salgsoppgaven at det er en fritidsbolig, og at denne ligger i et LNF-område. Det vises også til at sikrede før avtaleinngåelsen søkte kommunen om å få benytte eiendommen som helårsbolig.

Hva gjelder anførselen om at det var satt igjen mange gjenstander og møbler ved overtakelsen, viser nemnda til at boligen var solgt møblert. Videre bemerker nemnda at selskapet har vist til at dette forholdet først ble tatt opp i klagen til nemnda nesten to år etter overtakelse av eiendommen, og nemnda er enig i at det er "*sannsynlighetsovervekt*" for at det uansett er reklamert for sent. Det er følgelig ikke "*sannsynlighetsovervekt*" for at det foreligger en kjøpsrettslig mangel på dette punktet.

Sikrede har også anført at det foreligger en mangel da det ikke er opplyst om bl.a. utleie av nabohytter, dårlig naboforhold, uønsket lokalt kallenavn på eiendommen, feil angivelse av høydemeter med 5 meter samt forekomst av mus på eiendommen, jf. selskapets brev av 30.10.20 til Finansklagenemnda. Selskapet har foretatt en vurdering av forholdene og har kommet til at det ikke er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel på disse punktene. Nemnda kan

ikke se at det er noe å utsette på selskapets vurderinger, heller ikke om det legges et lavere beviskrav til grunn, jf. drøftelsen over.

Nemnda har følgelig kommet til at sikrede for de punktene som er vurdert av sekretariatet og i selskapets brev av 30.10.20 ikke har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsselskapet. Det presiseres imidlertid at nemnda ikke har vurdert om sikrede har rett til videre bistand for så vidt gjelder de anførte avvik tilknyttet vannansamling under anneks, skjevt tilbygg og stolper, feil på grunnmur og dårlig isolasjon av hytta, da boligkjøperforsikringsselskapet fortsatt ikke har tatt endelig stilling til disse forholdene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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