

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1141

30.11.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot boligkjøperforsikringsselskap – oversittet reklamasjonsfristen – sannsynliggjort et økonomisk tap?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en fritidsbolig oppført i 2013/14. Ved salget ble det opplyst om mindre avvik på stuegulvet målt til "ca. 8-10 mm". Boligen ble overtatt av sikrede den 28.6.17, og sikrede avdekket etter overtakelsen flere feil og mangler som ble meldt til selskapet, og som selskapet reklamerte over til selger av boligen. Sikrede avdekket deretter skjevheter og svikt i stuegulvet, som ble meldt til selskapet den 6.12.17. Sakkyndige målte skjevheter på over 15 mm flere steder. Etter nærmere kontakt med sikrede reklamerte selskapet overfor selger den 9.2.18. Tvisten med selger ble avgjort i dom fra Borgarting lagmannsrett av 5.10.20, hvor sikredes krav knyttet til skjevheter ved gulvet ikke førte frem som en følge av at det var reklamert for sent. Lagmannsretten uttalte at skjevheter og svikt i gulv senest burde ha blitt avdekket i september 2017. Sikrede klaget deretter over selskapets juridiske bistand, og viste til at det var selskapet sin skyld at reklamasjonsfristen var oversittet. Selskapet avslo kravet, under henvisning til at det ikke forelå et økonomisk tap, og anførte at en reklamasjon i desember 2017 uansett ville ha vært for sent i henhold til lagmannsrettens vurdering. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort et økonomisk tap som en følge av selskapets forsømmelse, og ga dermed selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes erstatningskrav for avvik ved stuegulvet.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot selskapet som en følge av mangelfull juridisk bistand under boligkjøperforsikringen.

Sikrede inngikk avtale om kjøp av en fritidsbolig oppført i 2013/14 for kr 5 333 000, og overtok boligen den 28.6.17. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet.

Ved salget fikk sikrede fremlagt salgsprospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema. I salgsoppgaven fremgikk det at fritidsboligen "*fremstår som ny og med svært god standard*". Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Gulvsystemer – TG: 1

Beskrivelse: Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv i 2.etg.

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 8-10 mm.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv.

Etter overtakelsen avdekket sikrede raskt flere feil og mangler ved fritidsboligen, som sikrede meldte til selskapet. Selskapet reklamerte over de avdekte forholdene til selgersiden. Sikrede avdekket deretter avvik ved gulvet, og skrev følgende i e-post til selskapet den 6.12.17:

Etter at dere var dratt fra hytten fredag, oppdaget jeg at gulvet mellom peis og kjøkken gav etter når vi gikk på det.

Regner med at det er støpen under som ikke er helt flat / rettet av i dette området også (slik som ved terrasse døren).

Vi oppdager stadig nye skulter feil hver gang vi er ute på hytten.

Selskapet skrev den 8.12.17 at det skulle foretas en ny befaring tilknyttet gulvet. Partene hadde deretter ytterligere kontakt, og sikrede omtalte avvik ved stuegulvet på nytt i e-post datert 29.12.17. Takstmannen kom deretter på befaring, og sikrede skrev følgende i e-post til selskapet den 18.1.18:

Takk for tilbakemelding. Purrer du takstmann?

Det er vel noe som heter rimelighetsvurdering i forhold til hvor lang tid ting tar? Dette kan i verste fall også svekke saken.

Selskapet skrev deretter følgende i e-post til sikrede samme dag:

Siden sist korrespondanse med selgers eierskifteforsikring har det ikke gått mer enn 2,5 måneder, og vi står derfor ikke i fare for å opptre passivt. I alle tilfeller er det vanlig praksis at det går med noe tid til å foreta nødvendige fagkyndige undersøkelser for å dokumentere kravet i slike saker. Basert på min erfaring med lignende saker er vi godt innenfor det intervallet som er påregnelig, så jeg kan ikke se at vi står i fare for å svekke saken på noen som helst måte.

Selskapet reklamerte deretter over avvik ved gulvet overfor selger den 9.2.18.

Twisten med selger ble behandlet i dom fra Nedre Telemark tingrett den 11.11.19, og deretter avgjort i dom fra Borgarting lagmannsrett av 5.10.20. Retten kom til at det for svikt og skjevheter i stuegulvet var reklamert for sent, og fra lagmannsrettens avgjørelse hitsettes:

(Sikrede) overtok eiendommen 28. juli 2017 og reklamerte over stuegulvet 9. februar 2018, mer enn 6 måneder etter overtagelsen. Selv om det er tale om kjøp av en fritidsbolig, hvor bruken er mer sporadisk enn det som er tilfelle for bolighus, var dette klart for sent til at mangelen kan gjøres gjeldende.

(...)

Lagmannsretten finner etter en samlet vurdering at skjevheten og svikten i stuegulvet burde ha blitt oppdaget kort tid etter overtagelse, og senest i september 2017 da det oppstod lekkasje fra terrassedøren og inn på stuegulvet slik at stuegulvet måtte tas nærmere i øyensyn. Reklamasjon ble foretatt først 5 måneder etter dette, hvilket er klart for sent til at et eventuelt avtalebrudd kan gjøres gjeldende.

Sikrede klaget deretter over selskapets juridiske bistand ved kravet tilknyttet svikt og skjevheter i gulv, under henvisning til at sikrede hadde tapt kravet som en følge av for sen reklamasjon. Klagen ble behandlet av selskapets ansvarsforsikringsselskap den 2.3.21, som avslo kravet under henvisning til at det ikke forelå årsakssammenheng mellom selskapets sene reklamasjon og tap av kravet. Det ble vist til at forholdet uansett ble meldt for sent av sikrede, og at forholdet heller ikke ville ha utgjort en mangel ved tidsriktig reklamasjon.

Det ble fremlagt to fakturaer for arbeid på gulvet datert 18.6.20 og 29.6.20, på henholdsvis kr 37 500 inkl. mva. og kr 111 875 inkl. mva.

Sikrede anførte i hovedsak at selskapets advokat hadde opptrådt uaktsomt i sin juridiske behandling, og at dette hadde medført et økonomisk tap for sikrede. Selskapet reklamerte for sent overfor selger, og både tingretten og lagmannsretten la til grunn at kravet knyttet til svikt og skjevheter i gulv var tapt som følge av oversatt reklamasjonsfrist. Sikrede fremsatte krav om

erstatning for det økonomiske tapet som ble påført ved at kravet mot selger ble ansett tapt som følge av oversittet reklamasjonsfrist.

Selskapet anførte at vilkårene for erstatning ikke var tilstede. Det var ikke sannsynliggjort at det forelå et økonomisk tap, eller at det var årsakssammenheng mellom et eventuelt økonomisk tap og et mulig ansvarsgrunnlag. Ifølge lagmannsretten skulle sikrede senest ha avdekket avviket i september 2017, og reklamasjonen ville dermed uansett ha vært fremsatt for sent når avviket først ble meldt til selskapet i desember 2017. At selskapet deretter brukte lang tid på å fremsette reklamasjonen var ikke utslagsgivende for lagmannsrettens avgjørelse. Uansett var det opplyst om skjevheter ved salget, og disse var videre synlig ved vanlig bruk av boligen. Forholdet ville dermed i alle tilfeller ikke ha utgjort en kjøpsrettslig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariat mente at mye talte for at selskapets advokat hadde opptrådt erstatningsbetingende ved å ikke reklamere tidligere, men kom etter en konkret vurdering til at det ikke var påvist et økonomisk tap for sikrede. Sekretariatet påpekte at det ikke var sannsynliggjort at sikrede ville ha nådd frem med et krav mot selger ved en rettidig reklamasjon.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det uavhengig av selskapets advokats opptreden ikke er sannsynliggjort at skjevhetene/svikten i stuegulvet utgjør en kjøpsrettslig mangel.

Erstatningsvilkåret om økonomisk tap på sikredes hånd er derfor ikke oppfylt. Sekretariatet har bl.a. vist til følgende:

Når en bolig selges "som den er", er det som en hovedregel du som kjøper som har overtatt risikoen for at boligen har skjulte feil eller mangler. De eneste unntakene fra dette er tilfeller hvor selger har brutt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller hvor det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter avhl. § 3-7 første punktum foreligger det en mangel dersom kjøper ikke har fått opplyst om omstendigheter ved eiendommen selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det foreligger videre en mangel dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger gitt ved salget, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Dette dersom opplysningssvikten kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at selger eller noen selger identifiseres med kjente eller måtte ha kjent til skjevheter og svikt i større grad enn det som ble opplyst ved salget. Opplevelsen av svikt og skjevheter er et subjektivt forhold, hvor det varierer fra person til person hvor oppmerksom man er på slike avvik. Hvor fremtredende forholdet er vil videre avhenge av møblering og bruk av rommet. Se til sammenligning FinKN 2020-215, hvor nemnda uttalte følgende:

"Hva gjelder skjevheten på gulvet, bemerker nemnda at hvorvidt dette er merkbart vil avhenge av den enkelte boligeiers opplevelse og hvordan boligen er møblert. Det er ikke forhold i denne saken som taler for at selger kjente eller måtte kjenne til dette, og det vises i denne anledning blant annet til at kjøpers reklamasjon først er fremsatt omkring ett år etter overtakelse av boligen."

Vi ser riktignok at skjevheten og svikten i henhold til skaderapport fra Takstfirma T. stedvis var merkbart ved ferdse på gulvet. Dette kunne tilsi at selger burde ha oppdaget forholdet. Likevel kan vi ikke se at det er dokumentert at forholdet er såpass fremtredende og problematisk at det går utover hva som uansett var påregnelig i lys av opplysningene ved salget om skjevheter på gulvet i stuen. Vi viser herunder til både tingrettens og lagmannsrettens vurdering. Ettersom det tok over 4 måneder etter overtakelsen før svikten ble avdekket, kan vi heller ikke se at det er dokumentert at forholdet er såpass fremtredende og problematisk at enhver måtte ha reagert ved alminnelig bruk av boligen.

Uansett fremgår det følgende av avhl. § 3-10:

"(1) Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.

(2) Har kjøperen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følge ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som mangel noko kjøperen burde vorte kjent med ved undersøkinga."

Videre hitsettes fra avhl. § 4-9:

"Etter at kjøperen har overteke bruken av eigedomen, skal kjøperen så snart det er rimeleg høve til det, undersøkje eigedomen slik god skikk tilseier."

Det tilsier dermed at en kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han fikk opplyst om ved salget, eller ble oppfordret til å undersøke nærmere. Dersom kjøperen likevel ikke foretar nærmere undersøkelser eller tar forbehold ved salget, taler det for at kjøperen har akseptert risikoen knyttet til omfang og årsak bak det opplyste.

Det ble i denne saken opplyst at takstmannen hadde målt mindre avvik på overflatene i stuen, på ca. 8-10 mm. Slik vi har forstått sakens dokumenter er det nå blitt målt planhetsavvik flere steder på over 15 mm. Vi ser at det dermed er målt noe større planhetsavvik enn opplyst, samt noe svikt i gulvet. Likevel ble det opplyst om skjevheter i gulvet, uten at du ved salget foretok nærmere undersøkelser. Etter sekretariatets oppfatning har du av den grunn akseptert noe skjevheter i gulvet, og måtte ha tatt forbehold eller reagert dersom du likevel fant skjevhetene å være uakseptable, eller fant at de utgjorde et avvik fra hva som var opplyst. Vi påpeker videre at skjevhetene ved salget var opplyst omtrentlig med "ca.", som tilsier at det forelå noe slingringsmonn og usikkerhet tilknyttet målingene. Vi viser i den forbindelse til tidligere avgjørelse i Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2016-006, hvor kjøper avdekket et større omfang av fukt, råteskader og maur enn det som var opplyst ved salget. Fra nemndas avgjørelse hitsettes:

"Kostnadene til utbedring utgjør 22 % av kjøpesummen, også om man holder sprengningsutgiftene utenfor. Men etter nemndas oppfatning er dette ikke avgjørende, fordi det i boligsalgsrapporten og egenerklæringsskjemaet var gitt opplysninger både om fuktinnslag og vann i krypkjeller, negativt fall mot grunnmur og tidligere maurangrep. På bakgrunn av disse opplysninger har kjøperen akseptert disse forhold og da utgjør de ingen mangel, jf. avhl. § 3-10."

Videre uttalte nemnda følgende i FinKN 2016-124:

"Det heter bare at det er "planlagt" en reduksjon og til et beløp som er oppgitt som "ca."; og etter nemndas oppfatning signaliserer dette at det er usikkerhet på dette punkt."

Etter sekretariatets oppfatning må du dermed anses å ha akseptert skjevhetene på stuegulvet idet du ikke foretok nærmere undersøkelser i den forbindelse, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Vi kan av den grunn heller ikke se at forholdet må anses relevant under en samlet vesentlighetsvurdering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, dersom forholdet sees i sammenheng med de øvrige manglene du har nådd frem med i sak mot selgersiden.

Sekretariatet kan på bakgrunn av det ovennevnte dermed ikke se at det er sannsynliggjort at du ble påført et økonomisk tap ved den forsinkede reklamasjonen, ettersom vi på bakgrunn av en helhetsvurdering ikke kan se at selger kunne ha blitt holdt ansvarlig for svikten i gulvet ved rettidig reklamasjon, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 3-10 og 4-19.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det er for nemnda derfor ikke nødvendig å vurdere øvrige erstatningsvilkår. Nemnda mener likevel, som sekretariatet, at de fremlagte dokumentene i saken klart trekker i retning av at manglende reklamasjon i et tilfelle som dette må bedømmes som uaktsom opptreden fra selskapets advokat. Det vises her særlig til reklamasjonsreglenes sentrale stilling innenfor dette rettsfeltet, kombinert med de betydelige konsekvensene en fristoversittelse kan få for en kjøper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).