

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-215

8.3.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Flere forhold – sannsynlighetsovervekt for at det foreligger mangel?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av en enebolig i Bjugn kommune oppført i 1992. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 075 000, og overtatt av sikrede 1.4.19. Etter overtakelsen avdekket sikrede feil ved to bad, feilkoblet ventilasjon, løse utførelser mellom skap/vegger, defekte varmekabler, feil på el-anlegg, vannskadet takplate, manglende dampspærre, feil på vinduer og terrassedør, planavvik og museekskremer. Flere av manglene knyttet seg til arbeider utført i selgers eiertid, og selger erkjente kjennskap til noen av forholdene. Selskapet avslo videre bistand under henvisning til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at eiendommen hadde en mangel. Sikrede fastholdt at det forelå mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

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

I henhold til forsikringsvilkårene punkt 4 dekker 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. Det er selskapet som gjør denne vurderingen. (...)

Sikrede kjøpte i februar 2019 en enebolig i Bjugn kommune oppført i 1992.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er blitt betydelig oppgardert siden 2013 og fremstår som lys, moderne og meget innbydende. Her kan man flytte rett inn!

I tilstandsrapporten fremkom følgende under konklusjon:

Boligen er oppført i 1992. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og betongstein som takteking.

Det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå forventet levetid slik at det er satt tilstandsgrad 2 pga alder.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 075 000 ved kjøpekontrakt datert 27.2.19, og overtatt av sikrede den 1.4.19.

Etter overtakelsen oppdaget sikrede en rekke forhold ved boligen og kontaktet selskapet, som på vegne av sikrede fremsatte flere reklamasjoner overfor selgers boligselgerforsikringselskap.

Sikrede engasjerte fagkyndige for å dokumentere forholdene. Det er fremlagt kontrollrapport utarbeidet av tekniker G., reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann T. og rapport etter el-kontroll utført av firma F.

Selskapet redegjorde for sin juridiske vurdering og avsluttet saken ved e-post 19.2.20.

Sikrede klaget selskapets avgjørelse inn for selskapets klagenemnd. Klagen ble ikke tatt til følge.

I det følgende vil det redegjøres for faktum knyttet til de enkelte påberopte mangelsforholdene.

1. Feil ved to bad – mangelfullt fall til sluk, maur, kloakklukt, etc.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om badene:

BAD 1. ETASJE:

Vurderinger: TG: 1-2

Badet er fra 2013, og har flis på gulv og flis og plater på vegger.

Det ble foretatt en enkel funksjonsprøving av vann og avløpsledninger ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Kapasitet og funksjon anses å være bra.

Det ble søkt med fuktindikator i våtsone, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvflis og nedre del av vegg i duszone. Dette skyldes trolig restfukt etter dusjing pga at vann blir stående på gulv etter dusjing pga svakt fall.

Det må påregnes svabring av gulv etter dusjing. Tg 2

Ett alternativ kan være å montere dusjkabinett for å redusere fuktutvikling.

BAD 2. ETASJE:

Vurderinger: TG 1

Badet er fra 2013, og har flis på gulv, og plater på vegger.

Av utstyr er det wc, servant og dusjkabinett

Mekanisk avtrekk.

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Montert utstyr fungerer på en tilfredsstillende måte.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år

Normalt intervall for utskifting av utslagsvask, servant, klosett, badekar er mellom 20 og 50 år

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 2 om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Under "Firmanavn", hadde selger opplyst:

Husker ikke navnet.

Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Lagt membran å nye flis på begge bad

På spørsmål 2.1 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lagt ny membran på eksisterende flis

På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen "som: rotter, mus, maur eller lignende", hadde selger krysset av "Ja", og bl.a. opplyst om følgende:

Har sett noe sukkermaur.

På spørsmål 9 om kjennskap til om det er eller har vært insekter i boligen som "skjeggkre, sølvkre, perlekke eller lignende", hadde selger krysset av "Nei".

Den 2.5.19 ble det reklamert over feil fall på baderomsgulv i 1. etasje og 2. etasje, samt maur og kloakklukt på bad i 1. etasje.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen 13.5.19, og viste til at det var opplyst om forholdene ved salget.

Ifølge tekniker G. var det ikke fall mot sluk på våtrom og ved inspeksjon i slukene var det ikke mulig å påvise membran eller mansjetter. Videre betegnet han arbeidene på badene som amatørmessig utført.

I rapporten utarbeidet av takstmann T. fremgår det at det var motfall på gulv til sluk på begge baderom, sokkelflis på vegg var limt direkte på overflatebehandlede sponplater og rørkoplinger var delvis dekket med sementbasert fugemasse. Takstmann T. estimerte utbedringskostnadene til kr 32 000 eks. mva.

Takstmann V. bemerket også motfall mot sluk på begge bad og rørkoplinger dekket med fugemasse/flislim. For øvrig hitsettes følgende fra hans rapport:

Konsekvensen av manglende fall mot sluk, vil være at vann ikke renner til sluk og det må benyttes svaber for å lede vann til sluk, etter dusjing (bad i første etasje). Baderommet på loftet har installert dusjkabinett sånn at vann under dusjing vil ledes til sluket, uavhengig av fall på gulvet.

Ved eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil vann ikke ledes til sluket, før vannivået blir på høyde med sluk.

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 40 000 inkl. mva.

2. Feilkoblet kjøkkenvifte

I tilstandsrapporten ble det opplyst om at det ikke var foretatt funksjonsprøving av ventilasjon. Det ble opplyst om mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Videre ble det opplyst om kjøkken fra 2013, med ventilator over stekesone.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. lukt, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 1.2 om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, f.eks. ventilasjon, hadde selger krysset av "Nei".

Den 2.5.19 ble det reklamert over at kjøkkenviften blåser luft ned til bad og vaskerom.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen i e-post av 13.5.19. Selskapet oppga at selger ikke var kjent med forholdet.

Av reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann T. fremgår det at ventilasjonsanlegget er feilkoblet, og at det ved bruk av kjøkkenventilator blåses avtrekksluft fra kjøkken til våtrom. For øvrig hitsettes følgende fra rapporten:

Fra opprinnelig byggeår var det et mekanisk sentralavtrekk med sentral plassert bak knevegg på loft og som ble styrt i fra avtrekkshette på kjøkken. I forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning i 2013 er avtrekkshetten skiftet til en selvstendig avtrekksvifte som ikke er tilpasset opprinnelig / eksisterende anlegg. Slik anlegget er koblet i dag har våtrom i realiteten ikke mekanisk ventilerings. For å sikre avtrekk fra våtrom må dagens avtrekk på kjøkken skiftes til fordel for en avtrekkshette som tilknyttes eksisterende anlegg. Alternativt montere en trinnbryter på opprinnelig anlegg fra byggeåret og i tillegg koble fra kjøkkenavtrekk fra anlegget og føre avtrekksluft til nytt avtrekk ført over yttertak.

Takstmann T. estimerte utbedringskostnadene til kr 25 000 eks. mva.

Fra rapport utarbeidet av takstmann V. hitsettes:

Etter utskifting av kjøkkeninnredning i 2013 ble opprinnelig mekanisk avtrekk skiftet til avtrekksvifte (ventilator) på kjøkkenet, uten at denne ble tilpasset opprinnelig ventilasjonsanlegg.

(...) Under matlaging fylles rommene med matlukt og eventuell damp fra kjøkkenet.

Dette er ikke opplyst at ventilasjonsanlegget ikke fungerer som tiltenkt, og inneklimateet i boligen blir forringet av matlukt og damp fra kjøkkenet.

Takstmann T estimerte utbedringskostnadene til kr 15 000 inkl. mva.

3. Løse utføring mellom skap og vegg

Den 2.5.19 ble det reklamert over at flere utføring mellom skap og vegg er løse.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen i e-post av 13.5.19. Selskapet oppga at selger ikke var kjent med forholdet.

4. Defekte varmekabler i hall og ufaglært arbeid på el-anlegg

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det elektriske anlegget ikke var kontrollert.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 12 om kjennskap til om det er eller har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 13 om kjennskap til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja" og opplyst om følgende:

Jordbryter skiftet

Den 2.5.19 ble det reklamert over at varmekabler i hall ikke fungerer.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen i e-post av 13.5.19, og fremholdt at selger hevder at sikrede ble gjort oppmerksom på dette ved overtakelse.

Den 16.5.19 ble det reklamert over feil ved lampettledning.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen og fremholdt følgende:

Når det gjelder lampettledningen er ikke selger sikker på hvor i huset dette er. Dette er uansett ikke noe selger har vært klar over eller har kjent til.

Den 9.10.19 ble det reklamert over at el-anlegget bærer preg av å være utført av ufaglærte.

Følgende hitsettes fra rapport etter el-kontroll av firma F.:

Kjøkkenet: 2 stikkontakter ved vindu var ikke jordet. Kabler ved kjøkkenviduet var ikke fagmessig utført.

Stue: Opplegg til utelampe var ikke fagmessig utført. Mye bruk av lampettledning til fast opplegg.

Soverom/klerom: Opplegg av stikkontakter med lampettledning var ikke fagmessig utført.

Hall: Defekt termostat må skiftes

Stue: Blanding mellom jordet og ujordet stikkontakter

Vedbod: Provisorisk el-opplegg fjernes

2. etg garasje. Opplegget til belysning fjernes

1 etg garasje: Opplegget til belysningen utbedres. Lite fagmessig utførelse ved koblingsboks ved dør.

Pris på utbedring: 17.200 + MCA

Av rapporten utarbeidet av takstmann T. fremgår det at deler av det elektriske anlegget bærer preg av å være utført av ufaglærte. Vedrørende utbedringskostnader hitsettes fra rapporten:

Det er av (firma F.) utarbeidet er kostnadsoverslag på rettarbeider hvor det er kun beregnet frakobling av ufagmessig utført arbeid. I tillegg må det beregnes en kostnad på eksisterende opplegg, som har godkjent utførelse, slik at monteringen ivaretar forskriftskrav.

Arbeidet for rettarbeid og installasjon som ivaretar krav er beregnet til kr 37 000 (eks.mva.)

5. Vannskadet takplate og feil ved/manglende dampsperre

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Takkonstruksjon – Enebolig

(...)

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Ved befaringen ble konstruksjonen visuelt kontrollert utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft som har mønt himling, dvs lukket konstruksjon.

Det registreres ikke visuelle negative avvik.

Taktekking – Enebolig

(...)

Vurderinger: TG: 2

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Kontroll er visuelt kontrollert utvendig fra bakkenivå, samt fra loft.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer/skader eller øvrige visuelle negative avvik. Det bemerkes at taket var snødekt på befaringdagen.

Tg 2 pga alder.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for omlegging av betongstein er mellom 25 og 45 år

Normalt intervall for full utskiftning av betongstein er mellom 30 og 60 år

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i tak, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ei takstein flytta på seg, kom inn vann i bod.ble skiftet takess og stein ble satt på plass.

Den 2.5.19 ble det reklamert over takplate skadet av vannlekkasje.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen og fremholdt bl.a. følgende:

For det som angår skadet takplate viser selger til at denne har vært slik siden de kjøpte huset, og at skadene var godt synlig på visning.

Den 2.7.19 ble det reklamert over manglende fuktsperre i tak mot kaldloft.

Selgers boligselgerforsikring besvarte reklamasjonen og fremholdt følgende:

Selger er ikke kjent med forholdet og har ikke gjort noen utbedringer som angår fuktsperre i sin eiertid.

Av rapporten utarbeidet av tekniker G. fremgår det at det ble avdekket luftlekkasje mange steder mellom yttervegger og himlinger, samt lekkasje rundt pipe, og at plastfolie under knevegger mot underetasjen var totalt fraværende. Tekniker G. har betegnet sistnevnte som en alvorlig mangel, og fremholdt at himlingen må rives på grunn av manglende plastfolie.

Følgende hitsettes fra rapport utarbeidet av takstmann T.:

Ved kontroll ble det avdekket at det ikke er montert dampsperrer i himling på den del av oppvarmede rom på hovedplanet, i området bak knevegger. Videre er ikke dampsperre i overgang vegg / himling klemt. Utførelsen avviker i fra en preakseptert løsning og fører til at huset ikke har tilstrekkelig tetthet og at det oppstår varmekull ut mot kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering. Det ble avdekket ved demontering av taklister at det er benyttet tettematerialer for å begrense luftlekkasjene som har oppstått i konstruksjonen.

Ved kontroll på kaldloft ble det registrert fuktmerker i forenklet undertak, som en indikasjon på tidvis pågående kondensering.

For å kunne utbedre påvist byggefeil så må himling på hovedplanet i alle rom demonteres slik at dampsperre lar seg montere. Kun demontering av den del av himling som ligger under kaldloft bak knevegger lar seg ikke utføre.

Arealet på hovedplanet er oppgitt å være 110 m²

Demontering av taklister, rivning av takplater, montering av dampsperre, montering av nye takplater og belasting er beregnet til kr 78 500 (eks. mva.)

Følgende hitsettes fra rapport utarbeidet av V.:

Kjøpers takstmann opplyser om manglende dampspærre i kottrom bak knevegger på loftet. Og at det ble registrert fuktmerker i forenklet undertak, som en indikasjon på tidvis pågående kondensering.

På befaringsdagen ble det avdekt manglende dampspærre i 3 av 4 kottrom bak knevegger på loftetasjen (...), men ingen pågående kondensering eller skjolder som følge av kondensering

Kottrom mot nordvest har dampspærre, dette rommet ligger over soverom og kjøkken i 1 etasje.

Kontroll av vegger på stue mot nordøst der kjøper har demontert taklister registreres avsluttet dampspærre på toppsvill og tetting med skumgummi bak taklister.

1.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Manglende dampspærre i kottrom er konkludert med kondensering i undertak.

Det er opplyst i egenerklæringsskjema om taklekkasje som ble utbedret i området med påstått pågående kondensering.

Konsekvens av manglende dampspærre fører til økt risiko for kondensering med følgeskader som fuktskjolder og råteskader.

I dette tilfellet registreres ingen fuktskjolder eller tegn til kondensering på noen av kottrommene som følge av manglende dampspærre.

Manglende dampspærre er avvik i forhold til pre aksepterte løsninger og øker risikoen for luftlekkasje med påfølgende kondensering.

(...)

1.5 Forslag til utbedring:

Dersom det skal legges dampspærre i områder der denne ikke er montert, noe som utgjør 83 kvm av totalt 110 kvm.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 60 000 inkl. mva.

6. Feil ved tre vinduer og en terrassedør

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

I 2. etasje er det skiftet vinduer og terrassedør i 2018. TG 0
Ytterdør (ny) og terrassedør er i funksjonsmessig god stand.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 14 om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere, hadde selger krysset av "Nei".

Den 9.10.19 ble det reklamert over at tre vinduer og en terrassedør har en håndverksmessig ufullstendig utførelse.

Det fremgår av rapporten utarbeidet av tekniker G. at det var store mangler utvendig, herunder at løsninger rundt dører og vinduer var fullstendig amatørmessig utført og at det var stor mulighet for inntrenging av vann.

Ifølge takstmann T. hadde utvendig omramming på vinduer og terrassedør en håndverksmessig ufullstendig utførelse. Endret utførelse ble anbefalt, og han estimerte utbedringskostnadene til kr 7 500 eks. mva.

Takstmann V. har bemerket at det var manglende isolering/tetting mellom karmen og vindus-/dørutsparring, samt at omramminger var montert med forskjellig utførelse og uten beslag over balkongdør. Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 8 000 inkl. mva.

7. Planavvik

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Etasjeskille er isolert trebjelkelag. Det er kun visuelle observasjoner som er lagt til grunn. Det registreres ikke vesentlige visuelle retningsavvik.

(...)

INNVENDIG TRAPP:

Vurderinger: TG 1

Trappa er skiftet i 2013, og er tretrapp med opp og inntrinn innfestet i vanger på begge sider.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 7 om kjennskap til om det er/har vært skjeve gulv, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 19 om kjennskap til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, hadde selger krysset av "Nei".

Ifølge tekniker G. ble det påvist setning i gulv i 2. etasje rundt trappehull, sannsynligvis på grunn av at deler av bærevegg var fjernet.

Følgende hitsettes fra rapporten utarbeidet av takstmann T.:

I tilknytning til gangareal på hovedplanet er vegger som tidligere utgjorde boligens vindfang, fjernet.

Ved enkel nivellering på gulvareal i 2.etg ved trapp registreres det helningsavvik på gulvet.

Registrerte forhold kan blant annet skyldes at veggen hadde en viss bærende funksjon tilknytning til utveksling i bjelkelag for trapp.

Registrert helningsavvik vurderes ikke å være vesentlig og bæringen vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt.

Takstmann V. målte planavvik på 11 mm målt på 2 meter lengde. For øvrig hitsettes følgende fra hans rapport:

Konsekvensen av planavviket har ingen praktisk betydning og kan ha sammenheng med fjerning av vegg i hall i første etasje. Fjerning av vegg og montering av trapp er ooplyst utført i 2013 og gulvet virker stabilt uten svikt eller knirk.

(...)

Ingen tiltak nødvendig på bakgrunn av at dette er påregnelig med bolig fra 1992 og ingen svikt eller knirk registrert.

8. Mus

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært skadedyr i boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om bl.a.:

Har hatt mus, er utbedret med musbånd ikke hatt noe etter det ble montert.

Sikrede har i brev av 12.3.20 fremholdt følgende:

Da han kontrollerte kneloftene, oppdaget han en musefelle på det ene kneloftet og en elektrisk musejager på det andre kneloftet. Da han tok opp isolasjonen, oppdaget han muselort, dette er heller ikke tatt med i rapporten.

Sikrede har anført at selskapet må gi videre bistand i saken da det foreligger mangler etter avhendingslovens bestemmelser.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at kravet vil kunne nå frem mot selger. Etter selskapets vurdering var det ikke holdepunkter eller bevis for at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har blant annet vist til at dampsperran var skjult og at det krevdes inngrep i konstruksjonene for å avdekke forholdet. Det ble ikke gitt opplysninger om at selger har gjort arbeider på el-anlegget annet enn skiftet jordfeilbryter. Det var ingen holdepunkter for at selger var kjent med at det var motfall på badene, og forholdet ville uansett ikke virket inn på avtalen ettersom det ble opplyst om svakt fall og at det bør benyttes kabinett eller svabres på badet i 1. etg., samt om faglært og ufaglært arbeid på begge bad. Kostnadene for utbedring av vinduene og terrassedøren er ikke tilstrekkelige til at forholdet ville virket inn på avtalen. Etter selskapets vurdering var ikke avviket tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetsvilkåret som følger av avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Etter sekretariatets vurdering var det sannsynlighetsovervekt for at det forelå mangler ved eiendommen etter avhl. § 3-7, og sikrede hadde dermed krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har etter overtakelse av boligen avdekket flere feil som anføres å utgjøre en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, mens selskapet har anført at det ikke er sannsynlighetsovervekt for at kravet vil føre frem overfor selger.

Sekretariatet kom etter en grundig vurdering av saken til at sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, og fra sekretariatets sammenfattende vurdering siteres:

Etter sekretariatets vurdering er det sannsynlighetsovervekt for at det foreligger mangler ved eiendommen, og sikrede har etter vår oppfatning krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4.

Avslutningsvis finner vi grunn til å bemerke at selger har erkjent kjennskap til enkelte av forholdene, og det ser ut til at selskapet ikke har fulgt opp disse forholdene videre. Det er videre snakk om feil knyttet til arbeid som det kan antas at er utført i selgers eiertid. Vi viser særlig til at det ved salget ble opplyst at boligen er betydelig oppgradert siden 2013, som er det året selger overtok eiendommen. Det er i begrenset grad innhentet eller fremlagt forklaring fra selger. Når det gjelder de forholdene der selgers forklaring foreligger er det kun snakk om en kortfattet gjengivelse fra selgers boligselgerforsikring. Sekretariatet vil bemerke at en bevisvurdering av selgers kunnskap er svært dårlig egnet i en klagesak mellom sikrede og boligkjøperforsikringsselskapet, hvor vurderingen utelukkende foretas på bakgrunn av sakens dokumenter. Selger er ikke part i klagesaken, og vi har ikke mulighet til å innhente noen ytterligere redegjørelse fra selger, eller foreta en troverdighetsvurdering av selger. På flere punkter vil en forklaring fra selger kunne være av avgjørende betydning i denne saken. Vurderingen av selgers kunnskap må foretas helt konkret i hver enkelt sak, og for hvert enkelt forhold, og denne bevisvurderingen er bedre egnet for en umiddelbar bevisførsel. Vi vil også vise til FinKN 2020-780, hvor nemnda uttalte følgende:

Nemnda 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.

En vurdering av om mangelskravet på bakgrunn av en muntlig og umiddelbar bevisvurdering kan føre frem er – av åpenbare grunner – utfordrende når nærværende klagesak behandles på bakgrunn av sakens dokumenter alene. Nemnda er likevel av den oppfatning at det må forventes av selskapet at man på ethvert trinn av saken ivaretar sikredes interesser i mangelssaken, og om nødvendig får avklart bevisuendigheter. I den grad det fremstår som avgjørende, vil dette måtte avklares ved muntlig bevisførsel – som avhør av parter, vitner og sakkyndige.

Nemnda er enig med sekretariatet i at sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Selskapet har ikke imøtegått sekretariatets vurdering av saken.

Hva gjelder forståelsen av forsikringsvilkårene punkt 4, viser nemnda til FinKN 2021-72 hvor nemnda kom til at *"sannsynlighetsovervekt"* må tolkes innskrenkende slik at det stilles et noe lavere beviskrav enn det som gjelder i mangelsvurderingen i tvisten mot selgeren.

Vurderingstemaet etter forsikringsvilkårene punkt 4 er om det er *"sannsynlighetsovervekt"* – forstått som prosedabelt – for at den aktuelle eiendommen har *"en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven"*.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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