

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-418

4.5.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøp av en enebolig i Oslo, opprinnelig oppført i 1950 samt tilbygget i 1983. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om utettheter i taket i egenerklæringsskjemaet, og både taktekingen og takkonstruksjonen hadde dels fått TG 1, dels TG 2. Et halvt års tid etter overtakelsen avdekket sikrede en lekkasje fra taket etter regnvær. Selskapet avsto videre bistand under boligkjøperforsikringen, ettersom det ikke var sannsynlighetsovervekt for at det forelå en mangel etter avhendingsloven. Sikrede var uenig i dette, og viste særlig til at selskapet ikke hadde gjort tilstrekkelige undersøkelser for å avklare mangelsforholdet. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre advokatbistand og dekning av sakkyndig bistand.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1950, samt tilbygget i 1983.

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

FAKTA

(...) er en svært attraktiv enebolig over tre plan, som ble noe oppgradert i 2016 (...).

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

(...) Huset ble påbygget i ca. 1983 byggesak: (...). Det ble gitt byggetillatelse, til sidebygget over 2 etasjer (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TAKKONSTRUKSJON

Her vurderes ventilerings samt tydelige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon, kaldt kryploft og uisolert knekott

Isolerte takflater ved påbygg.

- Takkonstruksjonen består av sperrer, mønebjelke med understøtte som bærende elementer

- Undertak er med panelbord

Vurdering

TG 1 generelt for alder på tak

TG 2 for alder på takkonstruksjon hoveddel og utsatte områder ved takvinduer

Fra luke på badetrom og ved knekott er det foretatt besiktigelse av undertak

- Det er ikke registrert fuktmerker eller sprekker ved de områder som er synlige
- Det er ikke registrert sprekker i himling ved overgang yttervegger / himlinger øvre etasje

TG 1

(...)

TAKTEKKING

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Yttertak er tekket med takstein av betong

Vurdering

TG 2 for alder på takstein på hoveddel og tilbygg hoveddel

TG 1 for alder på takstein ved tilbygg / annek

Det er foretatt rens / fjerne mosebelegg på takstein

Gjenstår takflate på tilbygg / annek mot nord-øst

Levetid

Omlegging / utskifting av betongtakstein med intervall 30 - 50 år

Utskifting av vindskier i tre med intervall 15 - 25 år

TG 2

(...)

RENNER, NEDLØP OG BESLAG

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av stål med plastlakkert overflate

- Beslag på vannbord er med foliert stål
- Fullbeslåtte piper med foliert stål
- Vannbrett under vinduer er med foliert stålbeslag

Vurdering

TG 1 for alder på bygningsdeler

- Bygningsdeler er av ulik alder ut fra oppførelse av boligen
- Ved befaring ble det ikke registrert skader på synlige bygningsdeler utover noe flass på enkelte vannbordbeslag

Levetid

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp og beslag av stål / aluminium er 40 - 50 år

TG 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen i 4 år, inkl. de siste 12 månedene. Selger hadde bl.a. krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i taket i skjemaets pkt. 10.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.12.19, og overtatt av sikrede den 5.3.20.

Den 23.9.20 avdekket sikrede en lekkasje fra taket i forbindelse med regnvær. Sikrede henvendte seg til selskapet den 28.9.20, og sendte inn salgsdokumenter og bilder. Selskapet gjorde en vurdering av saken, og kom til at det ikke var grunnlag for videre dekning under forsikringen fordi det ikke var grunnlag for mangelsansvar.

Selskapet har senere innhentet selgers forklaring, hvor det ble bestridt kjennskap til forholdet. Selskapet har også innhentet salgsdokumentene fra selgers kjøp av boligen i 2015.

Sikrede har anført at selskapet tok feil i sin vurdering av at det ikke var grunnlag for å holde selger og boligselgerforsikringsselskapet ansvarlig for det utette taket. Sikrede har særlig vist til at selger uriktig krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utett tak i egenerklæringsskjemaet, og at takstmannen heller ikke opplyste at taket var utett. Videre har sikrede pekt på at selskapet gjorde mangelfulle undersøkelser, og at selskapets vurdering ble truffet på mangelfullt grunnlag. Sikrede krevde videre bistand, og krevde å få dekket kostnader til takstmann.

Selskapet har anført at kravet som knyttet seg til utett tak med sannsynlighet ikke ville føre frem, og mente at det ikke var grunnlag for videre forfølgning av forholdet overfor selger og boligselgerforsikringsselskapet iht. forsikringsvilkårene. Selskapet har særlig pekt på at tekkingen hadde nådd en alder hvor utskiftning måtte påregnes, at takstmannens kontroll ble opplyst å være begrenset, samt at selgers svar i egenerklæringsskjemaet måtte forstås som en angivelse av selgers kjennskap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at det kunne foreligge mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sikrede i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 5 og pkt. 6 har følgende dekning:

(...) Forsikringen forsikter nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Kostnader til teknisk bistand for å dokumentere kravet dekkes med inntil 40 000 kroner. 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

(...)

I hvert skadetilfelle har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand, forutsatt sannsynlighetsovervekt for at boligen har rettslige mangler, jf. punkt 5. Ved videre bruk av forsikringen må det innbetales en egenandel på 4 000 kroner. Dette beløpet refunderes dersom sikrede mottar erstatning/prisavslag fra motpart.

Boligkjøperforsikringen dekker følgelig nødvendige kostnader til reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven"*. Nemnda har ved flere anledninger uttalt at den sannsynligheten som vilkårene krever, ikke kan tilsvare beviskravet for medhold i retten. Det vises til bl.a. til FinKN 2021-72. I praksis er det derfor lagt til grunn at forsikringsvilkårenes krav til sannsynlighet er oppfylt når det er en mulighet for å kunne nå frem slik at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger. Det er sikrede som har bevisbyrden for dette.

Sekretariatet har i denne saken, etter en fornyet vurdering, kommet til at vilkårene for videre bistand i saken ikke kan anses oppfylt. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. På bakgrunn av det som er fremlagt av dokumentasjon i saken, herunder de bilder sikrede har fremlagt, er nemnda således enig med selskapet i at anførte mangelskrav ikke kan anses prosedabelt. Nemnda har merket seg sikredes anførsler i brev til nemnda av 21.3.21 og 1.4.21, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til endre nemndas konklusjon. Nemnda anser at det er tale om en frittstående lekkasje, og at det ikke foreligger råte eller sopp i taket. I lys av takets alder og gitte risikoopplysninger – bl.a. TG 2 for taktekkingen – kan det vanskelig ses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder avhl. § 3-7, understøttes selgers påstand om manglende kjennskap til forholdet at verdi- og lånetaksten fra 2015 (forrige salgsledd) angir at loft ble inspisert via luke og toppstige i himling på bad i 2. etg. Takstmann opplyste den gang at det ikke ble registrert negative avvik mht. til fukt og råte, hverken på loft eller lagringsrom bak knevegg. I egenerklæringsskjemaet fra 2015 er det videre svart benektende på kjennskap til om det er/har vært utettheter i tak og på om det er utført arbeid på tak de siste 10 år. Slik mangelsforholdet er avdekket og nå beskrevet, anser nemnda det ikke prosedabelt med mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda har merket seg sikredes henvisning til pkt. 5 og pkt. 6 i forsikringsvilkårene om at forsikringen også skal dekke *"Kostnader til teknisk bistand for å dokumentere kravet dekkes med inntil 40 000 kroner"*, og oppfatter at det anføres at dette vilkåret må vurderes separat fra spørsmålet om advokatbistand. Nemnda anser imidlertid at dekningen av slike utgifter ikke kan vurderes separat. I den grad mangelskravet vurderes til ikke å være prosedabelt, kan sikrede heller ikke kreve kostnader til teknisk bistand til dokumentasjon av noe krav dekket av selskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).