

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-540

1.6.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved avløpsanlegg – bolig fra 1880 – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en enebolig i Harstad kommune oppført i ca. 1880. Det ble i prospektet opplyst at avløpssystemet var påkoblet septiktank, og et annet sted at det var privat avløp og ikke septik. I tilstandsrapporten ble det opplyst at ledningsnettets dels var av eldre dato og dels utført av ufaglærte. Det sto også i rapporten at boligen var påkoblet kommunalt vann- og avløpssystem med septik på tomte. I selgers egenerklæring, på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på vann/avløp, svarte selger at det blant annet var "ny komme". Ved salget ble det videre opplyst at boligen hadde etterslep på vedlikehold og at oppgradering måtte påregnes. Etter overtakelsen ble det avdekket at boligen ikke hadde septiktank, og heller ikke var tilkoblet godkjent avløpsanlegg. Kjøper tok kontakt med boligkjøperselskapet for bistand. Selskapet avsto krav om advokatbistand i saken og viste til at det ikke var sannsynlig at det forelå et mangelskrav. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

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

Fra boligkjøperforsikringens vilkår punkt 5 hitsettes:

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. 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 enebolig i Harstad kommune opprinnelig oppført i ca. 1880.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bygningsmassen har etterslep på vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Byggemåte

(...)

VVS: Synlige deler av rørsystemet er fordelt over stål-rør, kobber og plast-rør, samt synlige sluk i plast. Utvendig vann og avløpssystem fra privat til kommunal påkobling ble ikke kontrollert. Norema varmvannsbereider 194. liter på baderommet. Åpent rørsystem under tak og på vegger i kjelleretasje. Avløpssystem er påkoblet septikk på tomte ifølge takstmann. Vann er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Tidligere oljesystem med nedgravd oljetank, ukjent.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

Boligen preges av etterslep på vedlikehold. Boligens kjelleretasje og utvendige trekledninger og taktekke med beslag er fra eldre årstall. Vindu og noen dører i boligen er skiftet på 90-tallet. Resterende vindu og dører er fra eldre årstall. Deler av rørsystemet i boligens kjelleretasje er skiftet årstall 2003. Sikringsskap som er montert på vegg i boligens loftetasje er skiftet og oppgradert med automatsikringer, men ledningsnett er dels av eldre dato og sannsynlig dels utført av ufaglærte.

(...)

Kommunale avgifter

Kr 11 304

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut og signert egenerklæring for dette salget. Her fremkommer det at det er utført arbeid på våtrom men ikke nærmere om hva som er gjort og av hvem. Selger opplyser videre om at det har vært tilbakeslag av avløpsvann pga tett avløp i kjeller. Her er det ifølgel selger skiftet nytt rør under grunnmur og fram og montert ny kumme. Dette ble utbedret av forsikringsselskapet og selger har ikke navngitt firma.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløp, ikke septikk.

Fra tilstandsrapportens punkt "Konklusjon" hitsettes følgende:

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser

Boligen preges av etterslep av vedlikehold. Boligens kjelleretasje og utvendige trekledninger og taktekke med beslag er fra eldre årstall. Vindu og noen dører i boligen er skiftet på 90-tallet. Resterende vindu og dører er fra eldre årstall. Deler av rørsystemet i boligens kjelleretasje er skiftet årstall 2003. Sikringsskap som er montert på vegg i boligens loftetasje er skiftet og oppgradert med automatsikringer, men ledningsnett er dels av eldre dato og sannsynlig dels utført av ufaglærte. Bad med vaskerom i boligens hoved.etg tilfredsstiller ikke krav til våtrom og det ble observert råte på nedre del av veggplater i et hjørne bak dusjkabinettet. Etasjeskiller fra kjelleretasje til hovedetasje er uisolert. Utvendige trekledninger på yttervegger er med noe råte, avflassing av maling og med en del sprekker. Drenering rundt grunnmur ble ikke observert.

Konklusjon: Det må påregnes en del oppgraderinger av innvendige og utvendige overflater for å få boligen til å fremstå med normal standard, sammenlignet med dagens krav. Fjøsbygget er i dårlig teknisk stand og det er trolig mest økonomisk og rive bygningen for så å bygge den opp igjen.

Det presiseres at alle bygninger som er blitt noen år alltid kan ha svakheter pga alder. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholds-intervaller må derfor påregnes. I tillegg er dagens krav til utførelse strengere for drenering, tettinger, isolering, rørsystem og ventiler, sammenlignet med boligen og fjøsbyggets opprinnelige byggeår. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt "Opplysninger om adkomst, vann og avløp":

Boligen er påkoblet kommunalt vann- og avløpssystem med septikk på tomte. Kommunale avgifter, ukjent.

I den tekniske verdiberegningen fremgikk det at det var gjort et fradrag på 68 % for verdireduksjon. Fra rapportens punkt "VVS" hitsettes:

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggesbeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Synlige deler av rørsystemet er fordelt over stål-rør, kobber og plast-rør, samt synlige sluk i plast. Utvendig vann og avløpssystem fra privat til kommunal påkobling ble ikke kontrollert. Norema varmvannsbereder 194 liters på baderommet. Åpent rørsystem under tak og på vegger i kjelleretasje. Avløpssystem er påkoblet septikk på tomte. Vann er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Tidligere oljesystem med nedgravd oljetank, ukjent.

Vurdering

Deler av rørsystemet i boligen er skiftet på 90-tallet og årstall 2003. Resterende deler er fra eldre årstall. Ved enkel funksjonstest av toalett og blandebatteri. Ingen funksjonssvikt.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2000. På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk el.l. svarte selger "Ja", og opplyste "Tett avløp i kjellergulvet". På spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved vann/avløp svarte selger "Ja" og oppga: "Skiftet rør ut under grunnmur, og ny komme". Selger svarte "Nei" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglærte, og opplyste at det var et firma som utførte arbeidet ifm. en forsikringssak i 2003.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.8.20 og overtatt av kjøper 1.9.20.

Etter overtakelsen kontaktet sikrede selskapet og opplyste at boligen ikke hadde septiktank.

Etter noe dialog mellom partene vurderte selskapet saken slik at vilkårene for bistand iht. forsikringsvilkårene ikke var oppfylt, og at viste til at et mangelskrav ikke ville nå frem.

Sikrede har anført at selskapet ikke hadde gitt advokatbistand i samsvar med forsikringens vilkår. Det kunne ikke være riktig at selger hadde et større rettsvern enn kjøper. Sikrede viste til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at det i tillegg forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Sikrede mente det ble lagt urimelig stor vekt på boligens alder og tilstand, og viste blant annet til at en nylig avholdt boligsjekk viste en betydelig bedre vurdering av boligen enn tilstandsrapporten. Sikrede har også vist til at takstmannen skulle ha avdekket forholdet. Det ble opplyst fra sikrede at kostnader for å få ny septiktank og godkjent avløp i havet av graveentreprenør ville utgjøre minst kr 200 000.

Selskapet har anført at forholdet som var avdekket ikke ville utgjøre en mangel etter avhendingslova, og boligkjøperforsikringen dekket dermed ikke bistand i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at det kunne foreligge mangelsansvar etter avhendingslova, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringen, jf. forsikringsvilkårene punkt 5 hvor det fremgår at sikrede har krav på bistand "der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven". Det følger av FinKN 2021-143 at "sannsynlighetsovervekt" må forstås som at et mangelskrav må være prosedabelt. Terskelen for ansvar under en boligkjøperforsikring må følgelig anses lavere enn under en boligselgerforsikring.

Sekretariatet har etter en grundig vurdering kommet til at det ikke er sannsynlighetsovervekt for – eller prosedabelt – at kravet mot selger vil føre frem, verken hva gjelder avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

For så vidt gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, er nemnda enig med sikrede i at det er uheldig at det ved salget er gitt så vidt ulike opplysninger om boligens avløpssystem. Men selv om det legges til grunn at det er gitt ufullstendige og/eller uriktige opplysninger ved salget, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til at boligen er opplyst å være fra omkring 1880. Det var ikke opplyst hvor gammelt

avløpsanlegget var med unntak av at det var opplyst at det var skiftet noen rør samt "*komme*" i kjelleren i 2003. Videre var det opplyst at det måtte påregnes oppgradering av bygningsmassen, som bar preg av vedlikeholdsetterslep. Slik nemnda ser det, var det følgelig påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av avløpsanlegget ut fra levetidsbetraktninger.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, selv om det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises særlig til boligens høye alder på salgstidspunktet, at det var gitt få opplysninger i salgsdokumentasjonen om alder og oppgraderinger på avløpsanlegget, samt at det var gjort et fradrag på 68 % i teknisk verdi av hovedbygget i tilstandsrapporten.

Nemnda har etter dette kommet til at sikrede ikke har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringen i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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