

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-72

27.1.2021

**HELP Forsikring AS**

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar? – særlig om forsikringsvilkårene.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1953. I salgsdokumentasjonen var det gitt negative opplysninger om bl.a. drenering og fukt. Sikrede oppdaget ca. ett år etter kjøpet at det var fukt i parkett i kjellerstuen. Det ble senere avdekket ytterligere fuktskader i kjelleren, og at utvendige avløpsrør var kollapset. Sikrede fikk bistand fra selskapet til å reklamere til selgers boligselgerforsikringsselskap. Selskapet avsto deretter videre advokatbistand i saken, og viste til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at det forelå et mangelskrav. Nemnda kom med prinsipielle betraktninger om forståelsen av forsikringsvilkårene, men ga selskapet medhold i at videre bistand ikke var dekningsmessig i den konkrete saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre advokatbistand.

---

### **Saksfremstilling**

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

Fra forsikringsvilkårene av 1.1.17 gjengis:

#### **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 eierskifteforsikringsselskap. Det er selskapet som gjør denne vurderingen. Se nærmere under punkt 7.

(...)

#### **7. Selskapets plikter og rettigheter**

Selskapet dekker nødvendige kostnader ved dekningsmessig sak, jf. vilkårenes pkt 4.

Sikrede kjøpte den aktuelle eiendommen "som den er" for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt datert 23.3.18.

Kjøper overtok eiendommen 12.4.18. Boligen var nedre del av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1953.

Ved salget var det fremlagt salgsoppgave med bl.a. selgers egenerklæring og en tilstandsrapport.

I prospektet ble det opplyst at boligen var omfattende modernisert innvendig og dels utvendig fra ca. 2000 og fremover til 2017. Videre bl.a. at det var en stor terrasse på ca. 50 kvm som var omfattende omgjort/tilbygget i 2016-2017. Leiligheten hadde utover første etasje i bygget:

(..) i tillegg det meste av kjellerareal som er delvis innredet de to seneste år ... I kjelleretasjen er det nylig innredet en stor kjellerstue m/åpent siderom, arbeidsrom/hobbyrom, rom egnet for fremtidig vaskerom/baderom, innredet bod/lagringsrom og felles vaskerom.

Det er oppført en stor terrasse på ca. 50 m2 hvor det meste er nytt/fornytt i 2016/2017, og leilighetens kjøretøy plasseres på gårdsplass på egen tomt.

Om dreneringen fremgikk følgende:

Drenering er oppgradert i 2001 i følge tidligere salgsopplysninger

I selgers egenerklæring datert 2.3.18 oppga selger å ha eid boligen siden 11.3.15. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., og bemerket.

Ser ut til at det har vært fukt i kjellergulv en stund siden siden i kjellerstue, men har ikke hatt noe problemer med dette. Kjelleren virker generelt tørr

Selger oppga videre at det var gjort arbeider i kjelleren, i hovedsak ved egeninnsats.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er normalt vedlikeholdt og har stort sett normal elde og slitasje ut fra alder. Nåværende eier har oppgradert kjelleretasje. Her gjenstår det div. arbeider. Felles vaskerom i kjeller har behov for oppgradering. Det er ny terrasse i 2017 + utvidet terrasse mot vest i 2016.

Grunn og fundamenter, og drenering ble gitt TG 2. Det ble opplyst at drenering var oppgradert i 2001, men at det var spor av tidligere fukt, og at parkett var svellet noe opp i skjøter i kjellerstuen. Innvendige gulv og vegger ble vurdert til TG 1, med TG 2 for fuktmerker på parkett.

Sikrede oppdaget sensommeren 2019 at det var fukt i parketten i kjellerstuen. Skade ble først meldt under egen bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport datert 9.9.19:

Da vi kommer på befaring så måler vi fukt i gulvet på hybel kjøkken også. Det er tydelig at det her dreier seg om fuktintrekk fra ytterveggen/grunnmuren.

Vi registrert også at det var dårlig utlufting i kjeller, noe som vi gjorde kunden oppmerksom på og at det må gjøres noe med. Dette er nødvendig grunnet husets alder og manglende fuktsperre mot grunnen.

Årsak:

Sviktende drenering er mest sannsynlig årsaken da dette skjedde ved kraftig nedbør.

Sikrede fikk et tilbud på kr 191 500 for drenering og isolering fra firma A. datert 16.9.19. Dreneringen var her beregnet lagt utenfor terrassene.

Sikrede har videre fremlagt en rapport etter rørinspeksjon datert 27.9.19 fra firma B. hvor det står:

Utført rørinspeksjon 27.09.19 i utløpsrør til kloakk. Røret hadde kollapset utenfor kum – dette skyldes masse rundt kum som var gitt etter.

Sikrede har videre lagt frem et tilbud fra firma C. datert 16.10.19 for nye utvendige vann- og avløpsrør med arbeider på kr 196 450.

Selskapet fremsatte reklamasjon på vegne av kjøper 29.11.19. Det ble bedt om salgsdokumentasjon fra forrige salgssledd i 2015, og forholdene ble beskrevet slik:

Det er avdekket vanninntrenging flere steder i boligen, at rørene fra septiktank og inn i bolig er smuldret opp, samt at det mangler lufting bak veggene i kjellerstue.

Selgers boligselgerforsikringsselskap viste i e-post 2.12.19 til at det ikke var dokumentert noen mangel og at det så langt ikke var grunnlag for å ta standpunkt til retteadgangen.

Selskapet vurderte saken overfor sikrede i e-post 18.12.19, hvor konklusjonen var at det ikke var rettslig grunnlag for å nå frem med saken etter avhendingsloven, og at det så langt ikke var grunnlag for videre bistand etter forsikringsvilkårene for boligkjøperforsikringen.

**Sikrede** har i hovedsak anført at selskapet var forpliktet til å yte videre bistand ettersom det foreligger mangler etter avhendingsloven. Sikrede viste bl.a. til at både selger og megler hadde holdt tilbake opplysninger, og at selger fikk opplysninger ved sitt kjøp som ikke var gitt ved salget til sikrede.

**Selskapet** har i hovedsak anført at selskapet ikke var pliktig å yte sikrede ytterligere bistand. Det var ikke sannsynlighetsovervekt for at kravet vil kunne nå frem mot selger. Selskapet viste til at det fremgikk av forsikringsvilkårene pkt. 4 at forsikringen kun dekker nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger der det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven. Det var i dette tilfellet ikke holdepunkter for å hevde at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Boligkjøperforsikringen dekker ifølge vilkårenes pkt. 4 nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers ansvarsforsikring dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten"*. Nemnda vil først knytte noen generelle merknader til selskapets formulering av forsikringsvilkårene på dette punktet.

Nemnda bemerker at spørsmålet om det foreligger *"sannsynlighetsovervekt"* for at sikrede (kjøper) har et krav mot selger av boligen etter en naturlig språklig forståelse knytter selskapets ansvar til en hypotetisk vurdering av tvistesakens utfall, og ikke til klare og objektive kriterier. Dersom forsikringsvilkårene skal forstås slik at det gjelder samme beviskrav som i mangelsvurderingen i tvisten med selger, vil dette kunne innebære at sikrede ikke har rett på bistand fra selskapet i faktiske eller juridiske tvilstilfeller. Nemnda mener en slik forståelse av begrepet *"sannsynlighetsovervekt"* fremstår urimelig, noe nemnda også har antydnet i en rekke saker, jf. bl.a. FinKN 2020-685, FinKN 2020-794 og FinKN 2020-877. Hvis det først foreligger sannsynlighetsovervekt for at sikrede har et rettmessig krav mot selger, vil jo presumptivt selger eller selgers forsikringsselskap utbetale prisavslaget. En slik forståelse av vilkårene gjør det vanskelig å se hvilken verdi boligkjøperforsikringen er ment å ha for sikrede. Tatt i betraktning at tilkjente sakskostnader tilfaller selskapet, vil den økonomiske risikoen selskapet har påtatt seg ved en streng praktisering av sannsynlighetskravet være tilsvarende lavere. Videre viser nemnda til at de aller fleste boligkjøpere allerede har en rettshjelpsforsikring i en ordinær kombinertforsikring. En slik rettshjelpsdekning stiller normalt kun vilkår om at det har oppstått en tvist, og at advokatutgiftene er nødvendige. Boligkjøperforsikringen fremstår som et tilleggsprodukt, men kan i tilfeller hvor det ikke foreligger – eller hvor det er uklart om det foreligger – sannsynlighetsovervekt for å nå frem mot selger, gi en klart dårligere dekning enn en ordinær rettshjelpsdekning.

Nemnda oppfatter likevel at selskapet fører en lang rekke saker både for Finansklagenemnda og for domstolene hvor det neppe kan sies å foreligge sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en

mangel, og hvor kravet mot selger heller ikke fører frem. Nemnda er derfor usikker på om selskapet selv praktiserer vilkårene etter sin ordlyd.

Det er uansett et alminnelig forsikringsrettslig og avtalerettslig prinsipp at det er selskapet som må bære risikoen for uklarheter i forsikringsvilkårene, jf. bl.a. Rt. 1997 s. 1807, jf. også avtaleloven § 37 nr. 3. Når selskapet selv har valgt å knytte dekningsklausulen i vilkårene til det materielle resultatet i den underliggende tvisten med selger, tilsier samme hensyn at selskapet må bære risikoen for en slik uklarhet. En streng ordlydsforståelse av "*sannsynlighetsovervekt*" i vilkårene kan etter omstendighetene også kunne fremstå som en "*vesentlig begrensning*" etter fal. § 2-1 første ledd andre punktum.

Etter dette finner nemnda at "*sannsynlighetsovervekt*" må tolkes innskrenkende slik at det stilles et noe lavere beviskrav enn det som gjelder i mangelsvurderingen i tvisten mot selgeren. Som sekretariatet også har vist til i sin vurdering, er det naturlig at vurderingstemaet blir som angitt i FinKN 2020-716 (hvor ordlyden var "*anses sannsynlig*"):

(...) vilkåret "*anses sannsynlig*" må forstås i betydningen av "prosedabel", slik at terskelen for ansvar under en boligkjøperforsikring anses lavere enn under en boligselgerforsikring. Kravet til sannsynlighet vil være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysninger som foreligger. Vurderingen må bero på en forsvarlig juridisk vurdering med utgangspunkt i vanlige bevisregler.

I den foreliggende saken skal ikke nemnda ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren. Vurderingen av sannsynligheten for medhold må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom.

Spørsmålet er etter dette om det er sannsynlighetsovervekt – forstått som prosedabelt – for at den aktuelle eiendommen har en kjøpsrettslig mangel.

I den konkrete vurderingen har sekretariatet i sin vurdering kommet til at avslaget fra selskapet i saken var berettiget både for så vidt gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt for spørsmålet om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon på begge punkt, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg sikredes anførsler av 25.11.20, men finner ikke at disse er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon om at kjøpers mangelskrav ikke kan anses som prosedabelt.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*