

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-744

16.7.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar? – reklamasjonsfristen.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en leilighet i 2019. Ved et tiltenkt videresalg i 2020 ønsket sikrede å oppgradere tilstandsrapporten, og engasjerte samme takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten ved sikredes kjøp til å foreta en fornyet vurdering. Ved ny befaring bemerket takstmannen flere forhold som ikke ble bemerket ved salget i 2019, og nedsatte tilstandsgraden på enkelte av bygningsdelene. Sikrede anførte at det ble gitt mangelfulle og misvisende opplysninger ved salget. Ifølge sikrede hadde han avdekket og levd godt med forholdene i sin eiertid, i den tro at heller ikke sikrede måtte opplyse om forholdene videre, og at boligen kunne videreselges uten bemerkninger og med TG 1. Sikrede meldte saken til boligkjøperforsikringsselskapet den 5.10.20, som reklamerte overfor selger den 15.10.20. Selskapet avsto deretter videre bistand under henvisning til at reklamasjonsfristen var oversittet, og at det ikke var sannsynlig at de påberopte forholdene utgjorde mangler. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes (kjøpers) klage på avslag fra selskapet på videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Fra forsikringsvilkårene til boligkjøperforsikringen hitsettes:

4. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers boligselgerforsikring dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

(...)

5. Hvilke krav dekkes ikke av forsikringen?

Forsikringen dekker ikke krav mot andre enn selger av boligen eller selgers boligselgerforsikringsselskap. Krav mot tidligere salgsledd dekkes ikke. Dersom Sikrede vil rette krav mot andre, må Sikrede selv og for egen regning sørge for at nødvendig sakshåndtering skjer. Forsikringen gjelder heller ikke andre krav enn de som kan utledes fra kjøpet av eiendommen.

Saken gjelder sikredes kjøp av en leilighet i Øygarden kommune oppført i 2004.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

Pen og attraktiv 3-roms leilighet med livsløpstandard og flott beliggenhet i byggets 3. etasje. Leiligheten har en meget romslig altan med delvis takoverbygg samt 2 altandører med utgang fra stue.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 4.11.18 utarbeidet av takstmann J., hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Leiligheten fremstår i det store og hele i god stand med normal bruksslitasje. Besiktigelsen er foretatt i en fullt møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnmur i betong på antatt bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt – TG: 1

Beskrivelse: På altanen er det en bod med et innvendig areal på ca. 2 m². Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresperr og tekket med betongtakstein. Ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytterdør skal ihht. eier skiftes innen salg. Mye lagrede gjenstander hindret innvendig inspeksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av forbrukt levetid.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: Mot syd-vest er det en delvis overbygget altan med betongdekke som er belagt med keramiske fliser. Rekkverk i stål og glass. Mot nord-øst er det en felles svalgang med betongdekke belagt med keramiske fliser. Rekkverk i stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av forbrukt levetid.

Overflater på innvendige gulv – TG: 1

Beskrivelse: Gjelder våtrom: Keramiske fliser på bad.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av forbrukt levetid.

Overflater på innvendige vegger – TG: 1

Beskrivelse: Malte plater, samt pussete og malte betongoverflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Litt bruksslitasje på bod.

Overflater på innvendig himling – TG: 1

Beskrivelse: Malte betongoverflater. Nedsenket himling med malte plater på bad.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av forbrukt levetid.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Andelsleilighet

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG: 1

Beskrivelse: Rør-i-rør vannledninger. Fordelerskap på bod. Pvc avløpsrør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av forbrukt levetid

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG: 2

Beskrivelse: På bad er det toalett, servant og dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin. V.v. bereder på 200 liter plassert på bod.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Krakelering (sprekkdannelse) i servant på bad.

Bortsett fra utstyr for sanitærinstallasjoner var leiligheten gitt TG 1 for alle bygningsdelene hvor takstmannen hadde angitt tilstandsgrad.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,96 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.19, og overtatt av sikrede den 24.7.19.

I forbindelse med videresalg av boligen høsten 2020 ønsket sikrede å oppdatere tilstandsrapporten fra sitt kjøp, og sikrede fikk dermed takstmann J. til å utarbeide en ny tilstandsrapport. Fra rapport datert 2.9.20 hitsettes:

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Grunnmur i betong på antatt bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Setningssprekk på vegg i stue kan tyde på at det i blokkens levetid kan ha vært en mindre setning i grunn.

Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt – TG: 2

Beskrivelse: På altanen mot syd-vest er det en utebod med et innvendig areal på ca. 2,2 m². Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresperr, undertak av kryssfinérplater og tekket med betongtakstein. Ytterdør i tre. Tils. 8 trehyller på vegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Råte i nedre del av en utvendig dørlist. Stedvise kondensmerker på undertak.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: Mot syd-vest er det en delvis overbygget altan med betongdekke som er belagt med keramiske fliser. Rekkverk i stål og glass. Mot nord-øst, hvor det er inngang til leiligheten, er det en felles svalgang med betongdekke belagt med keramiske fliser. Rekkverk i stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sprekk i en gulvflis ved en bæresøyle på altan mot syd-vest. Liten sprekk i nedre del av et glass i rekkverk på samme altan.

Bad – Andelsleilighet

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Keramiske fliser. Sluk med metallrist. Det ble registrert membran i sluk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Emaljeavskalling på en flis i området ved servant. Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. I den daglige bruk hvor dusjvann begrenses av dusjvegger er det ikke noe stort problem, men badegulv skal ha tilfredsstillende fall mot sluk.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Gulvtoalett, servant, dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Begynnende krakelering (sprekkdannelse) i servant på bad. Sokkel under dusjhjørne vil i noen grad kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrig sanitærutstyr å renne til sluk. Tg 2 er kun satt på bakgrunn av krakelering i servant. Det kunne ved vanntest ikke registreres noen lekkasjer fra servanten.

Forventet levetid på sanitærinstallasjoner: Tappearmaturer: 10-25 år

Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.

Overflater på innvendige vegger – TG: 1

Beskrivelse: Malte plater, samt pussete og malte betongoverflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Litt bruksslitasje på bod. Skråriss (setningssprekk) på vegg mellom stue og soverom.

Overflater på innvendig himling – TG: 1

Beskrivelse: Malte betongoverflater med unntak av bad.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stedwise små sprekker i fuge i overgang mellom vegg og tak.

Som en følge av takstmannens endrede vurdering på flere av punktene, kontaktet sikrede boligkjøperforsikringsselskapet den 5.10.20, som reklamerte overfor selgersiden den 15.10.20.

Videre klaget sikrede takstmann J. inn for Reklamasjonsnemnda for takstmenn. I forbindelse med klagen, oppga sikrede følgende:

Boligen hadde disse manglene da jeg kjøpte den, -jeg levde godt med dem-, tilstandsgrad var TG1 og leiligheten kunne selges videre uten disse merknadene.

Takstmann J. ga følgende kommentar:

Jeg har mottatt klage på en tilstandsrapport jeg utførte for (sikrede) i september 2020. Min kommentar er at jeg ved siste befaringsoppdaget et skråriss på en stuevegg. Det oppdaget jeg ikke ved forrige befaringsoppdaget samme leilighet i 2018. Årsaken kan være at daværende eier kan ha malt over sprekken/risset før befaringsoppdaget, eller at den kan gradvis kan ha oppstått i ettertid. Jeg vet ikke. Skråriss er en indikasjon på setning. Jeg har skrevet under bygningsdel "Grunn og fundamenter" at setningssprekken kan tyde på at det i blokkens levetid kan ha vært en mindre setning i grunn. Jeg har altså ikke vært bastant i min beskrivelse. Så har (sikrede) påpekt at jeg denne gang registrerte utilfredsstillende fall på badegulv, og at jeg ikke bemerket det ved forrige befaringsoppdaget. Først må jeg si at jeg er forundret over at (sikrede) faktisk mener at jeg ikke skulle bemerke det. Alle opplysninger i en takst er basert på siste befaringsoppdaget, helt uavhengig av hva man har sett eller ikke sett tidligere. Det forklarte jeg (sikrede) grundig i telefon, men han ville ikke helt ta det inn over seg. Hva som er årsaken til at jeg ved forrige befaringsoppdaget ikke registrerte utilfredsstillende fall har jeg heller ikke noen bastant formening om. Det kan skyldes den nevnte setningen i grunn, eller det kan ha vært andre forstyrrende forhold under den første befaringsoppdaget som gjorde at jeg ikke oppdaget det. Jeg klarer ikke å huske det.

Takstklagenemnda kom i sin avgjørelse av 21.12.20 til at takstmann J. hadde brutt reglene for god takseringsskikk ved å ikke avdekke manglende fall til sluk på badet.

Sikrede fremla en e-takst fra meglerfirma E. som fastsatte leilighetens verdi til kr 3,1 mill., og en verdivurdering på kr 3 mill. fra meglerfirma K. Sikrede videresolgte senere boligen for kr 2,835 mill., og anførte et økonomisk tap på mellom kr 165 000 og kr 265 000, i tillegg til kostnader ved forsinket salg.

Sikrede fremla også et notat som sikrede hadde skrevet etter samtale med selger, hvor det bl.a. fremgikk at selger ikke var sikker på om takstmann J. hadde vært i boligen før salget.

Sikrede anførte i hovedsak at takstmann J. hadde opptrådt klanderverdig ved å ikke bemerke åpenbare forhold. Sikrede avdekket flere av forholdene straks etter overtakelse, og levde godt med disse ettersom tilstandsvurderingen var god. Ved at forholdene likevel ble påpekt i den fornyede tilstandsrapporten ved videresalget, ble sikrede påført et tap. Sikrede tok tak i opplysningene straks sikrede mottok den fornyede vurderingen, og hadde dermed ikke reklamert for sent. Videre bistand måtte anses dekningsmessig under forsikringsvilkårene. Sikrede ønsket primært at selskapet utbetalte erstatning, for så å fremme et regresskrav mot selger/takstmann. Dersom klagefrister overfor selger var oversittet, måtte selskapet holdes erstatningspliktig for mangelfull oppfølging av forpliktelser i forsikringsavtalen. Selskapet hadde ikke ytt bistand i henhold til forsikringsavtalen og markedsføring.

Selskapet anførte i hovedsak at sikrede ikke hadde krav på videre bistand i sak mot selger. Selskapet viste til at sikrede selv oppga at forholdene ble oppdaget ved innflytting, og det var dermed reklamert for sent overfor selger, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet viste til at forholdene var avdekket ved overtakelsen, og at sikrede ikke hadde kontaktet selskapet før omtrent ett år senere. Bistand under boligkjøperforsikringen var dermed ikke dekningsmessig, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke kan anses sannsynlig, dvs. prosedabelt, at sikrede (kjøper) har et mangelskrav etter avhendingslova mot selger. Nemnda finner imidlertid for sin del kun å legge vekt på at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd er utløpt. Det vises på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, som tiltres. Det fremstår for nemnda som om sikrede har erkjent at han var klar over de relevante avvikene, men unnlot å reklamere før takstmannen i forbindelse med ny tilstandsrapport valgte å vektlegge disse i sine konklusjoner. Det var altså ikke mangelsforholdene som sådan som fikk sikrede til å reagere, men ulikheten mellom de to tilstandsrapportene fra hhv. 2018 og 2020.

Nemnda finner det mer åpent om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Slik takstmannen har forklart seg om årsakene til at han ikke avdekket avvikene i 2018, mener nemnda det i alle fall er prosedabelt om det foreligger grov uaktsomhet. Avgjørelsen i Takstklagenemnda underbygger dette. Selv om reklamasjonsreglene etter nemndas syn stenger for et mangelskrav etter avhendingslova, og dermed krav på juridisk bistand under boligkjøperforsikringen, finner nemnda grunn til å påpeke at sikrede ikke er forhindret fra å fremme krav om erstatning mot takstmannen på annen måte. Det kan her gjelde andre reklamasjonsregler. Både fremsettelse av alminnelig erstatningskrav i det ordinære tvistespor eller klage til Finansklagenemnda Skade dersom forholdet er omfattet av takstmannens ansvarsforsikring kan være aktuelt. Nemnda har merket seg kjøpers e-post av 8.7.21 til nemnda med bl.a. kopi av advokatfullmektig L.s henvendelse til Tryg Forsikring, hvilket formodentlig nettopp må forstås at saken forfølges i et slikt annet spor.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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