

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-800

3.9.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – fuktskadet kjeller – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøp av en enebolig i Lørenskog kommune oppført i 1933. Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 135 000 og overtatt av sikrede 31.1.19. Ved salget ble det opplyst at selger i senere tid hadde foretatt ny drenering langs den opprinnelige boligdelen. Dreneringen ble gitt TG 2 med begrunnelse om at arbeider ikke var ferdigstilt, og det ble bl.a. opplyst om manglende tetting/feste i topp av fuktsikring og kapping av grunnmursisolasjon. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at overflatene på kjellergulvene var ubehandlede støpte dekker. Veggene i kjelleren ble beskrevet som "*malte pussede spekkmurte teglstein*" og ble gitt til TG 2 med følgende bemerkning: "*Flere områder i nedre deler med saltutsalg, antatt pga. kapitalæroppslag fra grunn*". Sikrede kontaktet selskapet 31.7.20, og skal da ha opplyst at de hadde oppdaget fuktproblematikk og en vannbrønn i underetasjen. På vegne av sikrede reklamerte selskapet overfor selgers boligselgerforsikring, og det ble bedt om selgers kommentarer til reklamasjonen. Selskapet avsto deretter videre bistand i saken under henvisning til at det ikke var holdepunkter for at forholdene materielt utgjorde mangler etter avhendingsloven, og at det også syntes å være reklamert for sent. Sikrede var uenig i selskapets standpunkt, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at avviket fra kjøpers forventninger til boligen var vesentlig. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om dekning av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen.

Fra forsikringsvilkårene 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.

Forsikringen dekker alle omkostninger som påløper etter at Selskapet har overtatt saken med unntak av kostnader som er nevnt under punkt 6.

(...)

7. Selskapets plikter

Selskapet skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet skal håndtere hele saksbehandlingen og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller forsikringsselskap med mindre annet avtales særskilt. Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om saken skal bringes inn for domstolene.

Selskapet dekker alle nødvendige kostnader vedrørende sakshåndteringen, herunder advokatutgifter, takseringskostnader, rettsgebyr og eventuelt idømte saksomkostninger. Tilkjennes sikrede saksomkostningene tilfaller disse selskapet til dekning av de utlegg selskapet har hatt.

Dersom sikrede engasjerer advokat etter eget valg dekkes nødvendige kostnader lik den til enhver tid gjeldende offentlige salærsats for advokatbistand. Kostnader som kan utledes fra sikredes manglende medvirkning er ikke dekningsmessige.

Selskapet står fritt til å innstille saksbehandlingen på bakgrunn av sakens dokumenter samt eventuelle råd og konklusjoner som fremlegges av sakkyndig og/eller advokat/saksbehandler. Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem og avgjør deretter om kravet mot selger skal følges videre. Dersom Selskapet etter å ha påbegynt saksbehandlingen ikke anser kravet mot selger for å ville føre frem, kan Selskapet beslutte å avslutte saksbehandlingen. Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egen hånd og for egen kostnad og vinner frem med sitt krav mot selger, dekkes nødvendige kostnader. Vurderingen gjøres med bakgrunn i tvistelovens regler om fastsettelse av saksomkostnader.

Sikrede kjøpte den aktuelle eiendommen "som den er" for kr 6 135 000 ved kjøpekontrakt datert 20.12.18. Eiendommen ble overtatt 31.1.19.

Boligen var en enebolig over tre etasjer oppført i 1933.

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

Av rommene i kjelleren var det i salgsdokumentene kun trapperom som var klassifisert som primærom (p-rom). Øvrig areal i kjelleren var oppgitt som sekundærom (s-rom) og besto av et vaskerom og to bodrom. Kjelleren var ikke avbildet i salgsprospektet. Under overskriften "*Moderniseringer og påkostninger*" ble det opplyst at selger i "*senere tid*" bl.a. hadde "*foretatt drenering langs den opprinnelige boligdelen*".

I tilstandsrapporten ble eiendommen i den innledende konklusjonen omtalt slik:

Enebolig med oppussede overflater, fasader og yttertak. Ny drenering langs opprinnelige delen. Til tross dette er det satt flere TG 3 og TG 2.

TG 3-ere er satt på badene og kjellerdøren som bør utbedres.

TG 2 er satt på bl.a. dreneringsarbeider som ikke er ferdigstilt, feil utførelse på isolasjon på loftet, manglende musebånd etc. for ytterligere detaljer se under konstruksjoner.

Det er også noe saltutslag i innvendige bærevegger i kjelleren.

Det er dagens eier som har stått for det meste av oppussingsarbeidet selv.

I den nærmere beskrivelsen av bygningsdelene ble det opplyst at vaskerommet i kjelleren ikke var målbart areal pga. lav romhøyde, ca. 1,88 m, og at øvrige romhøyder var mellom 1,93 og 1,97 meter. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at overflatene på kjellergulvene var ubehandlede støpte dekker (TG 1). Veggene i kjeller ble beskrevet som "*malte pussede spekkmurte teglstein*" og ble gitt til TG 2 med følgende tilstandsvurdering: "*Flere områder i nedre deler med saltutslag, antatt pga. Kapitalæroppslag fra grunn*".

Om dreneringen ble det opplyst at vurderingen gjaldt fuktsikring av grunnmuren og at observasjonene var visuelle. Dreneringen ble beskrevet slik: "*Fuktsikring m/isolasjon og drens-systemer av plast*", og vurdert til TG 2, med følgende begrunnelse:

TG 2 pga. ikke ferdigstilt arbeider. Mangler tetting/feste i topp fuktsikring, og kapping av grunnmurs isolasjon.

Det er ikke synlig fuktsikring rundt tilbygget

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2014. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller, var det krysset av for ja, og i beskrivelsen vist til takstmannens bemerkninger om dreneringen i tilstandsrapporten.

Sikrede skal ha kontaktet selskapet 31.7.20, dvs. 1,5 år etter overtakelsen. Ifølge selskapet opplyste sikrede at de hadde *"oppdaget fuktproblematikk og en vannbrønn i underetasjen"*.

På vegne av sikrede reklamerte selskapet overfor selgers boligselgerforsikring den 31.7.20 over fukt i kjeller, drenering, og vannbrønn i kjeller. I reklamasjonen ble det opplyst at sikrede var i ferd med å foreta nærmere undersøkelser, og det ble bedt om selgers kommentarer til reklamasjonen.

Den 6.8.20 avsto selskapet videre bistand i saken overfor selger. Selskapet mente det ikke var holdepunkter for at forholdene materielt utgjorde mangler etter avhendingsloven, og at det også syntes å være reklamert for sent. Ifølge selskapet var sikrede uenig i vurderingen, og etter dialog ble det avtalt at selskapet skulle innhente selgers kommentar til forholdene og at sikrede skulle innhente pristilbud.

I e-post av 11.8.20 til selgers boligselgerforsikringsselskap ba selskapet om selgers kommentarer til brønn under gulvet i kjelleren og fuktinnslag i kjelleren, herunder om selger ble opplyst om brønnen ved sitt kjøp av eiendommen i 2014.

Sikrede kontaktet en ekstern advokat. Sikredes advokat oppga i brev til selskapet datert 5.10.20 at det var innhentet et pristilbud på nødvendige utbedringsarbeider på kr 460 000 eks. mva. Sikredes advokat viste til at avviket var vesentlig, og at selger må ha kjent til problemet.

Selskapet opprettholdt avslaget i e-post 13.10.20. Det ble bl.a. vist til at pristilbudet ville medføre en stor oppgradering av både kjeller og fuksikring fra grunn og fra siden.

Den 14.10.20 redegjorde selgers boligselgerforsikringsselskap for selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at han ikke er kjent med noen brønn i kjeller og heller ikke fikk noen opplysning om det når han kjøpte.

Jeg har etterspurt dokumenter fra selger kjøpte, og fant ut at det ikke finnes da boligen ble solgt uten megler.

For å kunne ta stilling til saken trenger vi dokumentasjon av skadeårsak, skadeomfang og antatte utbedringskostnader ...

Saken står i bero til dette er mottatt.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet var forpliktet til å yte videre bistand ettersom selskapet ikke hadde oppfylt sine plikter etter forsikringsavtalen og at det forelå mangler etter avhendingsloven. Sikrede viste til at selskapet ikke hadde utarbeidet en rapport over de påberopte manglene, og at saken måtte legges frem for en domstol for å avklare om det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Sikrede viste til bl.a. FinKN 2020-685. Sikrede krevde å få dekket sine kostnader til advokat.

Selskapet har i hovedsak anført at selskapet ikke var pliktig å yte sikrede ytterligere bistand, og viste til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at mangelskravet ville føre frem. Etter selskapets oppfatning var det i dette tilfellet ikke holdepunkter for å hevde at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det ble gitt betydelige risikopplysninger om boligens fuksikring, og at det kunne ha blitt reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at det var uheldig at selskapet ikke hadde innhentet en fagkyndig vurdering, men kom likevel til at vilkårene for videre bistand under boligkjøperforsikringen ikke var til stede, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg etter en samlet vurdering til sekretariatets konklusjon om at det ikke kan anses sannsynlig, dvs. prosedabelt, at sikrede (kjøper) har et mangelskrav etter avhendingslova mot selger. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke synes anført å foreligge konkrete og spesifiserte opplysninger som kan utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynlig at selger skulle ha oppdaget fukt utover det som var opplyst i egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7. Det vises her til at sikrede i liten grad har belyst hvordan fukten ble oppdaget og opplevd, heller ikke når forholdet først ble oppdaget, og videre til at det ble reklamert over forholdet først 1,5 år etter overtakelsen. Nemnda finner det videre klart at avviket fra det objektivt forventbare ikke fremstår som så utvilsomt som avhl. § 3-9 andre punktum krever. På bakgrunn av risikoopplysningene om noen mangler ved drenering og opplysninger om opptrekk av fukt i vegger, sammenholdt med kjellerens alder og mer karakter av råkjeller med lav takhøyde, kan det således ikke anses som prosedabelt at det foreligger noe vesentlig avvik. De nevnte opplysningene tilsa at det ikke var upåregnelig at det måtte foretas omfattende arbeider dersom kjelleren skulle kunne forventes å være "fuktsikker". Nemnda understreker at vurderingen er foretatt på bakgrunn av dokumentene i saken, og at umiddelbar bevisføring kan tenkes å stille saken i et annet lys.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets kritikk av selskapets saksbehandling, men kan som sekretariatet ikke se at det i dette tilfellet foreligger hjemmel i forsikringen eller på annet rettsgrunnlag til å kreve dekket advokatutgiftene som har påløpt i forbindelse med avklaring av boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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