

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-880

22.9.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – skjeppkre og sølvkre – sannsynlig at det foreligger en mangel?

Sikrede (kjøper) kjøpte en borettslagsleilighet i Halden kommune "som den er" for kr 1 400 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 539 536, og overtok denne den 30.11.20. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. Sikrede oppdaget etter overtakelsen sølvkre og skjeppkre i leiligheten og kontaktet selskapet for bistand. Selskapet reklamerte til selger, men avsluttet etter dette videre bistand. Selger av boligen avviste kjennskap til insekter i boligen, men sikrede mente at det kunne være grunnlag mangelsansvar. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om å få dekket juridisk- og fagkyndig bistand.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Halden oppført i 1961.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema hadde selger eid og bebodd boligen siden 2010. I skjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til skjeppkre eller andre insekter i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 400 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 539 636 ved kjøpekontrakt datert 2.11.20, og overtatt av kjøper den 20.11.20.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring) dersom det er sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Etter overtakelsen reklamerte sikrede på sølvkre og skjeppkre i boligen. Styret ble kontaktet og det ble avkreftet at det tidligere hadde vært problemer med skjeppkre i borettslaget eller i sikredes leilighet. Insektene ble oppdaget i forbindelse med oppussingsarbeider.

Det ble senere innhentet et pristilbud fra Anticimex for nødvendig sanering på kr 9 000.

Sikrede har anført at selskapet tok feil i sin vurdering av om det var grunnlag for å holde selger og boligselgerforsikringsselskapet ansvarlig for de påreklamerte avvikene. Det ble bl.a. vist til at selskapet pliktet å dekke innledende undersøkelser med bistand av advokat og fagkyndige. Selskapet kunne ikke avslå bistand før det var avklart hvorvidt sanering var vellykket eller ikke.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et krav etter avhendingsloven som med tilstrekkelig sannsynlighet ville føre frem. Det ble bl.a. vist til at det ikke er dokumentert kjennskap hos selger, og at det ikke var tale om et tilstrekkelig stort avvik som kunne være egnet til å utgjøre en vesentlig mangel. Det var dermed ikke grunnlag for videre forfølgning av saken mot selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at vilkårene for dekning av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen ikke var til stede, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at sikrede ikke har krav på videre bistand fra selskapet i saken mot selger. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger særlig vekt på at det anførte mangelsforholdet i liten grad er dokumentert, gitt de krav rettspraksis nå har etablert for skjeggkre som mangel etter avhendingslova. Verken uttalelse fra selger eller borettslaget tilsier mangel etter avhl. § 3-7, og noe varig restlyte kan det neppe bli tale om så lenge Anticimex selv har lagt til grunn at sanering til kr 9 000 mest sannsynlig vil medføre at kreene blir bekjempet. Nemnda ser ikke bort fra at saken kan stå i et annet lys dersom saneringen ikke lykkes, men legger til grunn at selskapet i så fall vil foreta en fornyet vurdering av saken. For øvrig kan nemnda ikke se at selskapets behandling av andre saker om skjeggkre får direkte betydning for vurderingen av foreliggende sak.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).