

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-983

25.10.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar? – skadeutvikling mellom budaksept og overtakelsen.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1956. Ved salget ble det opplyst at dreneringen hadde forbigått forventet levetid, og at den måtte påregnes skiftet (TG 2). Det ble videre opplyst om forhøyede fuktverdier i kjøkkenveggen i hybelleiligheten, og takstmannen oppfordret til å foreta videre undersøkelser da forholdet ikke var nærmere kontrollert. Ett år etter salget fikk sikrede beskjed fra leietaker om at det hadde oppstått fukt og mugg i kjøkkenveggen i hybelleiligheten. Det ble reklamert overfor selger, og selskapet avsto deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen ettersom det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel. I forbindelse med reklamasjonssaken ble det avdekket at selgers leietaker etter budaksept hadde avdekket noen luftbobler i kjøkkenveggen, som selger hadde malt over før overtakelsen. Ifølge selger trodde de luftboblene kom som følge av at tidligere leietaker hadde malt murveggen med feil type maling. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1956.

I forbindelse med kjøpet av boligen ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra forsikringsbeviset hitsettes:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller 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.

I forsikringsvilkårene fremgikk det videre:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Kostnader til teknisk bistand for å dokumentere kravet dekkes med inntil 40 000 kroner. 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.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Flott, påkostet og innholdsrik halvpart av horisontaldelt tomannsbolig (..) en klassisk og sjarmerende horisontaldelt tomannsbolig over to plan med gjennomgående god standard.

- Pusset opp og bygget om alle rom i kjelleretasjen i 2017

- Hybelleilighet i kjelleretasjen

Hybelleilighet i kjelleretasjen

Hybelen måler 37 m² BRA og har egen inngang.

Her finner man et praktisk kjøkken fra ikea, opplegg for vaskemaskin, sovealkove, stue og en spisestue.

Enheten er også forbundet til hoveddelen med innvendig dør.

I kjelleren lå det også en kjellerstue, bad, vaskerom og boder tilknyttet hoveddelen. På bildene i prospektet var kjøkkenveggen i hybelleiligheten malt hvit.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Egne forutsetninger

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget.

Konklusjon tilstand

Vedlikehold o.l.

- Vinduer i utleiedel er plassert for høyt på vegg ihht. krav satt i teknisk forskrift for rømning. Underkanten på rømningsvinduet skal ikke ligge mer enn 1,0 meter over golvet med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, som f.eks. en benk eller lignende, fast montert under vinduet.

- Kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold grunnet krav til rømning og lysinnslipp.

- Det er foretatt ett fuktsøk langs yttervegger i kjelleretasjen med noe forhøyede verdier i vegg mot syd/-øst på kjøkken i utleiedel.

Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Videre undersøkelser anbefales.

- Utførede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

- Det er foretatt sporadiske stikktagninger av utvendig panel med funn av noe råte i underkant av kantbord på karnapp mot terrasse.

- Det registreres stedvis synlig knotteplast langs grunnmur uten klemlist. Drenering er antatt fra byggeår og har da passert forventet levetid. Drensarbeider har en forventet levetid på 20-60 år. Ny drenering bør påregnes på sikt.

- Utleiedel er ikke en godkjent hybel for varig opphold. Dette grunnet krav til brannskille og rømning.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Ved befaring var det stedvis synlig knotteplast langs grunnmur uten klemlist.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Drenering har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Drenering rundt bygg er antatt fra byggeår og har passert forventet brukstid.

ved fuktsøk i kjeller var det forhøyede fuktverdier i hjørne mot syd/-øst på kjøkken i hybeldel. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Videre undersøkelser anbefales. Ny drenering må påregnes på sikt.

Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Annet

Beskrivelse: Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Overflater på innvendige vegger var gitt TG 1, og fremsto ifølge takstmannen med normal bruksslitasje.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasjen, og opplyste å ha eid boligen siden 2003.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.19, og overtakelsen fant sted den 15.12.19. Ved overtakelsen hadde veggen på kjøkkenet i hybelleiligheten blitt malt grå i ettertid av at bildene i prospektet var tatt.

Sikrede mottok i oktober 2020 beskjed fra leietaker om at det var oppstått fukt og mugg på kjøkkenveggen i hybelleiligheten. Det ble fremlagt SMS-korrespondanse mellom sikrede og sikredes leietaker, og bilder av veggen. Ifølge leietakeren hadde problemet oppstått nylig, og ikke vært tilstede tidligere.

Sikrede innhentet deretter en skaderapport fra firma S. datert 16.10.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Huset er gammelt fra 1957, det er manglende fuktsperre / knøtteplast mot grunnmur. Grunnmuren står direkte mot grunn og får kapilært opptrekk utenfra. Grunn står 120 cm fra gulv i kjeller og opp. Her er det utett bygning.

Skadeomfang

6 m2 grunnmur vegg er fuktig, maling har løsnet. Bør skrapes, tørkes og males opp, etter skaden utvendig er utbedret.

Knøtteplast er montert mot grunnmur men er ikke overalt eller montert riktig.

Sikrede meldte forholdet til selskapet, som den 26.10.20 avsto videre bistand under henvisning til at det ikke var grunnlag for mangelskrav mot selger. Sikrede fremsatte innsigelser mot avslaget, og det ble i den forbindelse fremlagt ytterligere korrespondanse mellom partene.

Basert på skaderapporten innhentet sikrede et tilbud fra graveservice O. for utbedring av den utvendige fuktsikringen til kr 248 750 inkl. mva.

Videre oppdaget sikrede at fuktskaden og muggen hadde spredt seg til TV-rommet ved siden av hybelleiligheten i kjelleretasjen. Ifølge sikrede antydte bildene fra TV-rommet at området tidligere kunne ha blitt forsøkt utbedret med murpuss, men at dette foreløpig var uklart.

Deretter kontaktet sikrede tidligere leietaker som hadde bodd i hybelleiligheten frem til 31.12.19, med spørsmål om leietakeren hadde kjent til fuktighet i kjøkkenveggen. Fra leietakerens svar hitsettes:

Jeg husker at det var noen luftbobler i veggen på et tidspunkt, som jeg meldte til forrige huseier. Men jeg er ikke sikker på hva det var

Det ble i den forbindelse fremlagt en SMS-korrespondanse mellom tidligere leietaker og selger datert 18.9.19, hvor det fremgikk følgende:

Leietaker: Godt mulig dette har vært her hele tiden, men jeg så det først nå, så vil si fra i tilfelle det er noe som må undersøkes. Det er på kjøkkenet, luftbobler på veggen ut mot garasjesiden. Det kan vel ikke være pga fukt/regn utenfor? Det er vel betongvegg?

Selger: Hei, da må vi se litt på det! Har ikke vært sånn før. Men det kan være pga alt regnet, selv om det er betong. kan jeg komme ned en tur i morgen ettermiddag?

Selgers boligselgerforsikringsselskap har opplyst følgende om selgers kunnskap:

Som også sms korrespondansen mellom kjøper og leietaker viser, ble det meldt fra om luftbobler. Selger har opplyst at det var nettopp luftbobler som ble kommentert av tidligere leietaker. I forbindelse med at leietaker meldte fra om disse luftboblene, ble vegg ved kjøkken i utleiedel malt.

Forrige leietaker hadde sparklet og malt den aktuelle veggen tidligere fordi det var en katt som hadde laget kloremarker på veggen. Når ny leietaker meldte fra om disse luftboblene til selger, antok selger at dette var oppstått som følge av dårlig utført arbeid, for eksempel feil type maling som ikke var beregnet på mur.

Selger har altså ikke på noe tidspunkt fått beskjed om noen fukt fra tidligere leieboer og har selv heller aldri observert fukt på veggen.

Vi ønsker samtidig å presisere at meldingen fra selgers tidligere leietaker (om luftbobler) ble meldt til selger etter at kjøpekontrakten med din klient ble signert. Dette var altså uansett ikke noe selger var kjent med da eiendommen ble solgt.

Det ble opplyst at både leietaker og sikredes datter hadde astma, og at sikrede ikke lenger fant det forsvarlig å leie ut hybelen. Sikrede fant det også nødvendig å foreta en midlertidig innvendig utbedring, og fremla i den forbindelse et tilbud om innvendig reparasjon fra firma R. datert 21.2.21 på kr 72 375 inkl. mva.

Sikrede anførte i hovedsak at saken var prosedabel, og at boligkjøperforsikringen dermed kom til anvendelse. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om et kjent fuktproblem, og det var en vesensforskjell mellom en risiko for en potensiell fremtidig svikt, og opplysninger om at svikten allerede hadde oppstått. Selger krysset likevel "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til svikt i drenering og fuktproblematikk i kjelleren. Det var ingen grunn til at selger skulle ha malt overflatene dersom det ikke var for kjennskap til fuktproblemet. Det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sikrede anførte videre at eiendommen ikke var i samme stand ved overtakelsen som ved kjøpers besiktigelse, jf. avhl. § 3-1 og HR 2017-345-A. Sikrede viste til at selger ikke hadde overholdt den ulovfestede lojalitetsplikten i kontraktsforhold.

Selskapet anførte i hovedsak at det påberopte forholdet ikke utgjorde en rettslig mangel. Det forelå dermed ikke grunnlag for videre advokatbistand i sak mot selger. Det ble gitt betydelige risikoopplysninger tilknyttet dreneringen ved salget, og selger hadde kun kjennskap til luftbobler. Det var sikrede som hadde bevisbyrden for at selger hadde hatt kjennskap utover det erkjente, og opplysningene ville uansett ikke ha virket inn på avtalen. Det forelå dermed ikke sannsynlighetsovervekt for å nå frem med krav mot selgersiden, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kostnader sikrede hadde hatt i forbindelse med behandling av saken i Finansklagenemnda var heller ikke dekket under boligkjøperforsikringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at sikrede hadde et mangelskrav mot selger, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, eller at avviket var vesentlig, avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 3-10. Det var heller ikke sannsynliggjort at boligen ble påført en ny skade etter budaksept, jf. avhl. § 3-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på dekning av utgifter til advokat og sakkyndig bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven, da det er avdekket fuktinntrengning i boligens kjelleretasje. Kjøper kontaktet boligkjøperforsikringsselskapet for bistand, og selskapet avslo videre dekning under boligkjøperforsikringen i brev 26.10.20.

Sekretariatet har i en grundig vurdering kommet til at sikredes krav mot selger/boligselgerforsikringsselskapet etter avhendingslovens bestemmelser ikke er prosedabelt slik saken er opplyst, og at sikrede derfor ikke har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, jf. vilkårene punkt 5. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Foranlediget av sikredes anførsler i klagen til nemnda, bemerkes at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at fuktproblematikken er en ny skade som er tilkommet etter budaksept. Slik saken

er opplyst, legger nemnda til grunn at fuktproblematikken er en videreutvikling av den ved salget opplyste forhøyede fuktverdien i den aktuelle veggen. At fuktproblematikken materialiserte seg og økte i omfang mellom budaksept og overtakelsen, er sikredes risiko.

Nemnda kan heller ikke se at sikredes anførsel om at selger har brutt sin lojalitetsplikt overfor sikrede ved sin opptreden etter avtaleinngåelsen, kan medføre at sikredes mangelskrav overfor selger/boligselgerforsikringsselskapet er prosedabelt. Det vises i denne forbindelse til at boligkjøperforsikringen dekker nødvendige kostnader dersom *"boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det anses sannsynlig at boligen har én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven"*. Det er det siste alternativet som kommer til anvendelse i denne saken, og som det fremgår over er nemnda enig med sekretariatet i at sikredes krav mot selger/boligselgerforsikringsselskapet etter avhendingslovens bestemmelser ikke er prosedabelt. Nemnda kan ikke se at det i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler kan tillegges avgjørende betydning at selger ikke varslet sikrede om opplysningene som ble mottatt fra den tidligere leietakeren etter budaksept, men før overtakelse av boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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