

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-176

25.2.2022

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – defekte varmekabler – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av et rekkehus i Lørenskog oppført i 1978. Ved salget var det opplyst at badet (TG 2) var antatt overflateoppusset i 2010, men at alder og oppbygging bak overflater var ukjent. Etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. at varmekablene på badet var defekte. Det ble reklamert overfor selger, men selskapet avsto deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen som en følge av at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsansvar. Sikrede klaget på selskapets avslag, og anførte at feil ved varmekablene var selgers ansvar. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Lørenskog oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Selveier rekkehus over to plan med store utearealer og garasje plass (...).

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Rekkehus bygget i 1978. Vedlikehold og påkostninger er utført. Kjøkken antatt fra ca. 1995. Bad er antatt overflateoppusset i ca. 2010. Det er gitt tilstandsgrad 2 på drenering, yttervegger, grunn og fundamenter, vinduer, takkonstruksjoner, takteking, trapper, balkong/terrasser, pipe/ildsteder, etasjeskillere, bad, kjøkken, gulv, VVS (røropplegg), ventilasjon og garasje grunnet alder/noe bruksslitasje.

Badet ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Bad/WC med vegghengt toalett, 120 cm servant med skuffer, dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Gulv med fliser og varmekabel, fliser på vegger. Overflater og innredninger antatt fra ca. 2010.

Badet er antatt overflateoppusset med nyere overflater og innredninger. Dokumentasjon over utførelse er ikke fremvist, ukjent alder og oppbygging bak overflater. Knust flis ved dør. Gulv med noe varierende fall. Vann blir liggende etter bruk av dusj. Ved søk med Protimeter fuktindikator ble det ikke avdekket unormale verdier.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2010. Selger opplyste bl.a. om sprekk i flis på badet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt den 14.12.20.

I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligselgerforsikring 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. Forsikringen dekker alle omkostninger som påløper etter at Selskapet har overtatt saken foruten de begrensinger som følger i neste avsnitt og vilkårene for øvrig.

I forsikringsvilkårene fremgikk det videre:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. 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.

Sikrede tok kontakt med selskapet den 14.12.20 og opplyste at de hadde oppdaget bl.a. defekte varmekabler.

Selskapet reklamerte på vegne av kjøper til selgers boligselgerforsikringsselskap, og ba om selgers kommentar til downlights. Selgers boligselgerforsikringsselskap opplyste at downlights ble installert før selgers eiertid, og at de hadde fått opplyst at boligen var kjøpt usett.

Selskapet avsto deretter videre behandling av saken, da selskapet ikke anså saken som prosedabel.

Sikrede har fremlagt annonser fra finn.no fra henholdsvis 2007 og 2011, samt bilder i saken.

Sikrede har klaget på selskapets avslag, og har anført at boligen hadde en mangel. Sikrede viste til at varmekablene ikke fungerte, noe som hverken fremkom av takstrapporten eller salgsprospektet. Boligen var ikke kjøpt usett.

Selskapet har anført at det ikke var avdekket en mangel som det var sannsynlighetsovervekt for at selger var ansvarlig for. Videre bistand under boligkjøperforsikringen var dermed ikke dekningsmessig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig med mangelsansvar etter avhendingslova. Sikrede hadde dermed ikke krav på videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen, jf. vilkårene punkt 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for nemnda spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsselskapet for så vidt gjelder anførselen om at det foreligger en mangel grunnet defekte varmekabler.

Boligkjøperforsikringen dekker ifølge vilkårene nødvendige kostnader til advokatbistand og teknisk bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom det er "*sannsynlighetsovervekt*" for at boligen har en eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingslova. Nemnda har lagt til grunn at "*sannsynlighetsovervekt*" må tolkes innskrenkende slik at det stilles et noe lavere beviskrav enn det som gjelder i mangelsvurderingen i tvisten mot selger, jf. bl.a. FinKN 2021-72. Spørsmålet er etter dette om det er sannsynlighetsovervekt – forstått som prosedabelt – for at den aktuelle eiendommen har en kjøpsrettslig mangel. Vurderingen gjøres på bakgrunn av en hypotetisk vurdering av sikredes krav mot selger.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 hva gjelder de defekte varmekablene. Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om varmekablene, da en eventuell opplysningssvikt på dette punktet ikke kan antas å ha innvirket på avtalen. Det vises til at kjøper ut

fra salgsdokumentasjonen måtte forvente at badets underliggende konstruksjoner var fra boligens byggeår (1978).

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Hva gjelder varmekablene, fremholdt sekretariatet følgende:

Badet ble gitt TG 2, og det var opplyst at overflater og innredninger var antatt å være fra 2010. Videre bemerket takstmannen bl.a.:

"Badet er antatt overflateoppusset med nyere overflater og innredninger. Dokumentasjon over utførelse er ikke fremvist, ukjent alder og oppbygging bak overflater. Knust flis ved dør. Gulv med noe varierende fall. Vann blir liggende etter bruk av dusj."

Det var opplyst at badet kun var overflateoppusset i 2010, og kjøper måtte på denne bakgrunn påregne at badets underliggende konstruksjoner var fra byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-744 Sekretariatet legger videre til grunn at det må anses påregnelig med utbedring av varmekabler som er over 40 år gamle.

Nemnda er enig i dette. Nemnda finner det ut fra de foreliggende dokumentene ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sikrede har da etter nemndas syn ikke krav på videre advokatbistand i sak mot selger, jf. forsikringsvilkårene punkt 5.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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