

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-600

1.7.2022

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar? – krav til dokumentasjon.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en leilighet oppført i 1991. Ved salget ble det opplyst om avvik ved pipen, og kjøkkeninnredningen ble vurdert til TG 2. Etter overtakelsen avdekket sikrede flere feil ved boligen, som sikrede meldte til selskapet. Bl.a. anførte sikrede at det forelå avvik ved pipen, merker på kjøkkenet, at naboen i tidligere eiers eiertid hadde hatt lekkasje, at boligen var mangelfullt rengjort, og at huden til sikrede ble ødelagt og møblene råtnet som følge av feil ved leiligheten. Sikrede ønsket å heve kjøpet. Selskapet bisto sikrede med å reklamere overfor selger, men avslo etter nærmere undersøkelser sikredes krav på videre bistand. Selskapet anførte at sikrede ikke hadde bidratt til å dokumentere forholdene, og at det dermed ikke var sannsynliggjort at det forelå mangler som selger kunne holdes ansvarlig for. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes (kjøpers) krav under boligkjøperforsikringen om videre juridisk bistand i sak mot selger.

Fra forsikringsvilkår datert 1.2.20 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. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

7.2 Sikredes opplysningsplikt

Sikrede skal gi Selskapet redegjørelse for faktum og bevis slik at Selskapet får tilstrekkelig grunnlag til å vurdere og avgjøre deknings spørsmålet, jf. punkt 3 og 5. Selskapet kan gjøre ny vurdering av deknings spørsmålet dersom det faktiske eller rettslige grunnlaget for kravet endres. Sikrede skal bidra med alle opplysninger som kan være av betydning for en slik ny vurdering av deknings spørsmålet.

Leiligheten på Jessheim ble oppført i 1991.

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

Dette er en pen 2-roms selveierleilighet med god beliggenhet i 1. etasje på enden av bygget. Leiligheten inneholder flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, lys stue med vedovn, romslig soverom med garderobeløsning, pent flislagt bad med gulvvarme og praktisk innvendig bod.

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

Konklusjon tilstand

Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen. Boligen holder normal god innvendig standard for byggetiden og er normalt innvendig vedlikeholdt.

Innvendige overflater er fornyet eller vedlikeholdt i 2017.

Bad ble renoveret i 2013

Kjøkkeninnredning, røropplegg for vann/avløp og bereder er fra byggeår.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygning er oppført under de forskrifter som gjaldt i på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Det er pipeløp i leiligheten. Vedovn i stue.

Tilstandsvurdering: Synlige ufagmessigheter i brannmur med flislegging stue. Uferdig innfesting av røk-rør i pipe.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann og feiervesen.

Kjøkkeninnredning – TG: 2

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeår med bar-løsning og glatte fronter i laminat. Ventilator over komfyrplass. Opplegg til oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjøkkenet ble oppgradert i 2008 med nye benkeplater og fliser mellom benkeplate og overskapene. Opplegg for oppvaskmaskin. Bar/spiseløsning som avgrenser deler av kjøkkenet mot stue. Innredningen er vesentlig originalt fra byggeår, og følgelig slitt, men vurderes å være i funksjonell stand. Fronter er vedlikeholdt med maling i 2017. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Utskifting synes på sikt påregnelig.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted og på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak og fasade. Videre opplyste selger at han hadde montert opplegg til lyspunkter i tak i utvendig bod, og at han selv var faglært. Selger hadde i den forbindelse fylt ut samsvarserklæring. For øvrig krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll på el-anlegget og andre installasjoner, som ventilasjon. Selger krysset videre "nei" på spørsmål om kjennskap til om det forelå noen skaderapporter, og opplyste å ha eid boligen siden 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.21. I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet.

Boligen ble overtatt av sikrede den 20.6.21, og i overtakelsesprotokollen var det krysset "ja" på følgende spørsmål:

Rydding og rengjøring

Kjøper bekrefter at eiendommen er rengjort og ryddet på en tilfredsstillende måte og overtar denne i nåværende stand.

Etter overtakelsen avdekket sikrede flere forhold ved boligen, som sikrede mente utgjorde mangler. Sikrede meldte forholdene til selskapet, som reklamerte overfor selgers boligselgerforsikringsselskap den 12.8.21.

Partene hadde deretter nærmere kontakt, før selskapet avslo videre bistand i saken mot selger den 26.1.22. Ifølge selskapet hadde det flere ganger purret på dokumentasjon over forholdene, uten at dette ble fremlagt. Det ble av sikrede kun fremlagt et bilde av en hvit skinnstol, uten nærmere forklaring.

Fra selskapets avslag den 26.1.22 hitsettes:

"Kjøkkeninnredning er skitten og har brune flekker"

Uavhengig av om selger har holdt tilbake opplysninger, er avviket etter min vurdering av rettspraksis og teori på området dessverre ikke egnet til å påvirke avtalen.

Samtidig har du i henhold til overtakelsesprotokollen krysset av og signert på at utvask var godkjent.

"Kjøkkenvifte er skitten og fettete"

Du har i overtakelsesprotokollen krysset av og signert på at utvask var godkjent.

"Bakterier blåses inn gjennom ventilasjonsvifte"

Det er vanskelig å vurdere og forstå hva som er realiteten i dette. Påstanden er uansett udokumentert.

"En smelle lyd fra vegg"

Nabo opplyser at de ikke har hørt noen slik lyd. Ingen feil er heller blitt avdekket. Siden starten av august 2021 har du blitt bedt om å undersøke dette, uten at dette blir gjort. Du ønsket heller ikke å dele med meg om, når, eller hvem som skulle undersøke dette for deg. Uten avdekkede feil eller reelle utbedringsbehov, så kan forholdet heller ikke vurderes eller tas videre mot selger.

"Pipe, som det ved en anledning rant vann ut av ved regn"

Du opplyser pipen er undersøkt av feievesen og brannvesen. De har godkjent pipen. Videre har du opplyst at peisen er blitt utbedret, slik at det ikke kan renne vann ut igjen. Dermed er det vanskelig å vurdere og forstå hva som er realiteten her. Har man utbedret forholdene så har man krenket selgers utbedringsrett, og dermed tapt sitt krav.

Uavhengig av overnevnte, er pipe og ildsteder anmerket i tilstandsrapporten med "synlige ufagmessigheter i brannmur ... uferdig innfesting av røk-rør pipe".

"Strømkabel under gulv"

Du opplyser at det går strømkabler i vegger og under gulv, gjennom din leilighet og til andre leiligheter i bygget. Opplysningsplikten gjelder kun de eksplisitte opplysninger "som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få". Det at det er innlagt strøm i bygget, at også leilighetene i etasjene over deg hadde strøm, og at disse strømkablene naturligvis må ledes gjennom bygget for at alle skal få strøm, er selvsagt. Dette er ikke innenfor opplysningsplikten, og uansett ikke egnet til å innvirke på et boligkjøp.

"Vannfilter måtte skiftes"

Du opplyser at dette allerede er utbedret for deg. Selger kan uansett ikke holdes ansvarlig for påregnelig vedlikehold.

"Det var vannlekkasje fra leiligheten over i tidligere salgsledds eiertid"

Du opplyser at det stod i salgsoppgaven til selgers selger at det hadde vært en vannlekkasje i leiligheten over. Du opplyser videre at denne lekkasjen har blitt utbedret da den skjedde. Du fremholder ingen konkrete konsekvenser for deg av at det skal ha vært en lekkasje der i selgers ' eiertid. Naboen over informerer om at alt er i orden. Sameiet har opplyser også at dette er i orden, og at det har vært en takstmannbefaring for å undersøke dette.

Dersom den tidligere lekkasjen er uten konsekvenser for leiligheten, er det ikke noen grunn til at kjøperen kan regne med å få opplysning om dette.

Sikrede har fremlagt en kontrollrapport for el-anlegget, samt flere bilder av påberopte forhold ved boligen.

Sikrede anførte at selskapet ikke hadde gitt bistand i henhold til sine forpliktelser. Sikrede hadde kjøpt en bolig i elendig forfatning. Sikrede ble syk og møbler ble ødelagt. Sikrede flyttet inn i juni 2021, og hadde ikke kunnet pakke ut. Det var helsefarlig å oppholde seg i boligen, og sikrede hadde bedt om heving av kjøpet. Leiligheten var full av bakterier og fukt, og møblene råtnet. Sikrede måtte vekk fra boligen snarest, men fikk heller ikke hjelp fra innboforsikringen eller sameiets forsikring. Selskapet kom også med falske anklager.

Selskapet anførte at sikrede ikke hadde krav på videre bistand etter vilkårene. Det var ikke sannsynlig å nå frem med krav mot selger, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Sikrede hadde heller ikke oppfylt sin medvirkningsplikt hva gjaldt å dokumentere sine påstander, etter vilkårenes punkt 7.2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynlig å nå frem med sak mot selger slik den var dokumentert, og fant dermed at saken ikke var prosedabel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at de anførte forholdene ikke i tilstrekkelig grad kan anses dokumentert, og at de dermed heller ikke er prosedable. Det vises til sekretariatets grundige begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Tilsvarende gjelder etter nemndas oppfatning også de momenter som sikrede har fremhevet i etterkant av sekretariatets vurdering.

Nemnda understreker at dens saksbehandling er skriftlig, og kun kan treffe avgjørelser ut fra de fremlagte dokumentene i saken. Dokumentene som fremlegges må i tillegg underbygge de krav som fremmes og de mangelsforhold som anføres å foreligge etter avhendingslova. Nemnda understreker at det er partene som må fremlegge denne dokumentasjonen, og at nemnda selv ikke foretar undersøkelser i saken.

De nye forholdene som er tatt opp fra sikredes side er, som sekretariatet også vist til, ikke en del av denne saken. Det forutsettes at selskapet vurderer disse på ordinær måte.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).