

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-129

21.2.2023

HELP Forsikring AS

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – kostnader til vedlikehold – feil ved dørlås – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet oppført i 2005. Ved salget ble det opplyst at sameiet *"har iverksatt maling og utbygging av noen av terrassene, og dette kan medføre endringer av fellesutgiftene"*. Etter overtakelsen ble sikrede kjent med at det var fattet et vedtak om at hver seksjon skulle betale et engangsbeløp på kr 42 000 i forbindelse med maling av bygningsmassen i sameiet. Kjøper opplevde også feil ved den elektroniske dørlåsen. Det ble reklamert overfor selger, men foretaket avsto deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen ettersom det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel. Sikrede har anført at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Nemnda ga foretaket medhold.

---

### Saksfremstilling

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

I forsikringsvilkårene pkt. 5.1 fremgikk følgende:

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.

Boligen er en leilighet i et eierseksjonssameie på Østlandet oppført i 2005.

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

4-roms endeleilighet med enkel adkomst (...) Leiligheten ble oppført i 2005, og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

(...) Sameie har iverksatt maling og utbygging av noen av terrassene, og dette kan medføre endringer av fellesutgiftene.

Det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst i forbindelse med salget.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2017. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.21, og overtatt av kjøper den 15.8.21.

Sikrede (kjøper) har opplyst at han la inn vinnerbudet den 8.6.21.

På årsmøtet den 29.6.21 ble det fattet vedtak om maling av hus i sameiet i henhold til mottatt tilbud, og at det skulle innbetales et innskudd per leilighet på kr 42 000.

Høsten 2021 opplevde sikrede at den elektroniske dørlåsen ikke fungerte ved enkelte tilfeller. I januar 2022 tok sikrede direkte kontakt med selger. Selger opplyste at batteriene på dørlåsen måtte byttes oftere når det var kaldt.

I februar 2022 tok sikrede kontakt med foretaket for advokatbistand under boligkjøperforsikringen. Foretaket reklamerte deretter til selger den 11.3.22 over bl.a. følgende forhold:

- Manglende opplysninger om kostnader i forbindelse med vedlikeholdsarbeider i sameiet
- Feil ved elektrisk lås inn til boligen og til boden

Det ble innhentet kostnader for utbedring av avvikene, og den 17.3.22 ble det fremsatt et krav om prisavslag på til sammen kr 54 200 for ovennevnte forhold.

Sikrede har fremlagt SMS fra styreleder, som opplyste at selger visste at det skulle males, men ikke når og hvor mye det ville koste.

Foretaket tok også kontakt med styreleder, som opplyste følgende i e-post av 11.3.22:

Vi har i flere år ønsket å øke fellesutgiftene våre i sameiet S., men blitt stemt ned. Samtidig har alle vært klar over at en større sum ville komme i 2022-2023, dokumentert i tidligere årsmøtereferat. Det ble kalt inn til årsmøte, innkalling sendt 17. juni 2021 med malingstilbud som vedlegg. 29. juni 2021 ble årsmøtet holdt og flertallet stemte for maling i sommer til en pris av kr 42 000 pr. leilighet. Da det ikke er malt her siden 2009, var det på tide å få igjennom. Vi må holde bygningene våre i orden.

Det ble fremlagt innkalling til møte i sameiet i 2019 hvor det fremgikk at det skulle stemmes over om felleskostnadene skulle økes, eller om det i stedet skulle fortas en større innbetaling i forbindelse med vedlikeholdstiltakene. Videre fremgikk det at "*den neste store innbetaling vil komme i 2022-23, da husmassene må males. I 2010 betalte vi 270 000.- for maling av husene uten boder og garasjer*".

Boligselgerforsikringen avsto reklamasjonen i brev av 22.4.22. I avslaget ble det opplyst at selger aldri hadde opplevd feil med den elektroniske dørlåsen, foruten at batteriet måtte byttes oftere når det var kaldt ute. Det ble vist til at det ved salget var opplyst om planlagt vedlikeholdsarbeid, men at valgte løsning ikke var avklart før budaksept. Fra avslaget hitsettes:

Selger har opplyst til selskapet at det ble vurdert å male i sameiet før leiligheten ble lagt ut for salg. Dette fremgår og av salgsoppgaven hvor det er opplyst om planlagt vedlikeholdsarbeid, og at det vil komme kostnader i tilknytning til dette. Videre er det opplyst at vedlikeholdsplanene gjelder maling og at noen av terrassene skal bygges ut. Det er ikke i videre grad spesifisert omfanget av hva som skal males eller hvilke terrasser som skal bygges ut.

Mellom budaksept og overtagelse ble det avholdt årsmøte i borettslaget, hvor det var en avstemning over hvilket maletilbud som skulle velges. Kjøper ble invitert til å delta på møtet og avstemningen. Valgte løsning var med andre ord ikke avklart før budaksept, og selger kunne derfor ikke opplyse om det i forbindelse med salget. Opplysningsplikten omfatter forhold selger hadde kjennskap til på salgstidspunktet, hvor skjæringspunktet er budaksept.

I brev av 2.5.22 avsto foretaket videre advokatbistand, under henvisning til at det ikke var sannsynlig å vinne frem med et krav mot selger.

**Sikrede** har anført at videre bistand under boligkjøperforsikringen var dekningsmessig. Sikrede har bl.a. vist til at sikrede ønsket å gå videre med kravet, fordi selger hadde gitt feil opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

**Forsikringsforetaket** har anført at sikrede ikke hadde krav på videre advokatbistand etter forsikringsavtalen da det ikke var sannsynlig å vinne frem med et krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser, jf. vilkårenes pkt. 5.1.

### ***Sekretariatets konklusjon:***

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsansvar etter avhendingslova, og at bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mangelsforholdene ikke kan anses som prosedable. For så vidt gjelder spørsmålet om manglende opplysninger om kostnader i forbindelse med vedlikeholdsarbeider i sameiet, jf. avhl. § 3-7, har sekretariatet lagt til grunn at innvirkningsvilkåret vanskelig kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt. Kjøper fikk ved salget opplyst at sameiet hadde iverksatt bl.a. maling i sameiet, og at dette kunne medføre endring av fellesutgiftene. Kjøper måtte således påregne kostnader som følge av maling og annet vedlikehold. Vi kan dermed vanskelig se at valget av betalingsløsning – innskudd eller økning av felleskostnader – i dette konkrete tilfellet ville ha innvirket på avtalen. Det er også tale om relativt begrensede kostnader sett i forhold til kjøpesummen. Se til sml. FinKN 2021-202.

Nemnda slutter seg til dette. Kravet kan dermed ikke anses prosedabelt.

Når det gjelder feilen ved den elektriske låsen inn til boligen og til boden, kan nemnda ikke se at det er grunnlag for opplysningssvikt fra selgers side. Det vises bl.a. til at forholdet er svakt dokumentert. Uansett er det også her tvilsomt om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. er oppfylt.

Endelig slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at det ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises her til følgende begrunnelse fra sekretariatet, som nemnda tiltrer:

I denne saken utgjør de samlede utbedringskostnadene under 2 % av kjøpesummen. Sekretariatet kan på denne bakgrunn ikke se at utbedringskostnadene er tilstrekkelig store sett hen til den veiledende terskelen fastsatt av Høyesterett. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig ikke oppfylt. Nemnda har i flere tidligere saker konkludert med at utbedringskostnader i denne størrelsesorden ikke utgjør en vesentlig mangel, jf. bl.a. FinKN 2015-257 (2,27 %) og FinKN 2016-112 (2 %). Sekretariatet bemerker at det heller ikke er upåregnelig med vedlikeholdsutgifter til f.eks. maling av bygningsmassen i et sameie.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i brev av 29.11.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*