

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-669

18.9.2023

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – ny avhendingslov – dødsbo, risikoopplysninger – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig oppført i 1970. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen var et dødsbo. Takkonstruksjon og takteking var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble videre opplyst om at taktekingen måtte skiftes, og at det var synlige tegn på svikt ved takkonstruksjonen. Etter overtakelsen oppdaget sikrede at taket var utett, og sikrede tok kontakt med foretaket. Foretaket bisto sikrede med å reklamere overfor selger, men avsto sikredes krav på videre bistand, da foretaket mente at det ikke var sannsynlig at mangelskravet kunne føre frem. Nemnda ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

En enebolig oppført i 1970 ble solgt for kr 1 875 000, og overtakelsen fant sted den 14.10.22. Ved salget ble det tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket. Fra forsikringsvilkårene pkt. 5 hitsettes:

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.

I forkant av salget ble sikrede forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Takteking TG:2

Taket er tekket med betongstein. Opprinnelig teking fra ca. 1970, altså 50 år gammel. Normal levetid for betongstein er opp til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt opprinnelig takstein.

Tiltak

- Tiltak:

Tekkingen bør skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon / Loft TG:2

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen er stengt med isolasjon flere steder.

Det er spor etter aktiv milt (Stripet Borebille) i takkonstruksjonen.

Fuktmerker flere steder i sutaksbordene.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftet må luftes bedre og taktekingen må skiftes.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen var et dødsbo. Ifølge sikrede opplyste megler i forkant av salget at synlige forhold var en tidligere fuktskade som var utbedret.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget sikrede at taket var utett. Sikrede tok kontakt med foretaket 17.10.22, som reklamerte overfor selger 18.10.22. Foretaket avslo deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen ettersom det ikke var sannsynlig at det forelå en mangel, og foretaket avsluttet saken 27.10.22.

Sikrede kontaktet så en takstmann, som var på besiktelse 15.11.22. Takstmannen ga følgende vurdering av forholdene:

Vår vurdering er at sløyfer og lekter på yttertaket side mot sør er helt råtnet og stedvis gått i oppløsning. Det antas at det har vært en utetthet ved mønet over flere år som har forårsaket at sløyfer og lekter er helt råtne. Yttertaket er vurdert utgått på dato men den dårlige tilstanden på lekter og sløyfer kan for eksempel skyldes dårlig vedlikehold av taksteinen, og sprekt stein har ikke blitt byttet ut, slik at treverk har blitt fuktbelastet over lengre tid. Tilstanden på lekter og sløyfer på denne delen av takflaten er i dårligere tilstand enn hva som er påregnelig. På område hvor det er funnet råde på lekter og sløyfer, har det vært større slitasje på asfalttekingen, og etterhvert blitt lekkasje inn. Det ble kontrollert flere steder på yttertaksiden mot sør, og funnet råde i lekter og sløyfer øverst ved møne. På takflaten på nordsiden var lekter og sløyfer i noe bedre stand, men det vurderes at disse overflatene også bør utbedres her grunnet forventet levetid er vurdert utgått.

Utbedring er å rive alt takstein, lekter, sløyfer og asfaltpapp. Taktro av bordkledning bør overgås og eventuelt bytte ut lokalt der det er skader. Etter taket er revet legges det nytt undertak, sløyfer, lekter og takstein. Det må også monteres også ny pipehatt, nye vindskie bord og forkantbeslag, nye renner, samt snøfangere, og takstige. Innvendig må man rive himlingen i stuen, samt dampsperran, og isolasjonen der hvor lekkasjen har vært. Skaden saneres og tørkes før himlingen gjenoppbygges med tilsvarende materialer som før skaden.

Overnevnte arbeider er kalkulert til kr 340 096,- eks mva./kr 425 120,- inkl. mva. (avrundet til nærmeste hele krone). Se vedlagt kalkyle.

Jeg mener at ved undersøkelses nivå 1 og besiktigelse fra bakkenivå kan det være vanskelig å registrere lekkasjen og råteskadene på lekter/sløyfer for takstmannen som utførte tilstandsrapporten.

I etterfølgende kommentar 3.11.22 uttalte megler:

Oppsummering din stemmer. Kjøper spurte om merke i taket, han fikk info om at det hadde vært en skade tidligere der og at en ikke var klar over hvor langt tilbake i tid denne skaden hadde oppstått. En ser at vannskade er utbedret. Kjøper var selv på loft og så på sutaket og der hvor vannet hadde kommet inn fra tidligere skade og opplyste om at det så greit ut der oppe.

Sikrede har anført at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger og megler, og avviket knyttet til lekkasje var upåregnelig. Sikrede hadde ingen mulighet til å undersøke takkonstruksjonen før salget. Taket burde ha vært vurdert til TG 3, og forholdet hadde virket inn på kjøpet. Det var sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar, og videre bistand under boligkjøperforsikringen var

dermed dekningsmessig.

Forsikringsforetaket har avvist videre bistand i saken. Det ble vist til at det verken foreligger en opplysningssvikt som hadde virket inn på kjøpsavtalen, eller en upåregnelig mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det var dermed ikke grunnlag for videre forfølgning av saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger kunne føre frem, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed heller ikke var dekningsmessig, jf. vilkårene pkt. 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mangelskravet ikke kan anses som prosedabelt, og at foretakets avslag overfor sikrede (kjøper) dermed var berettiget.

Nemnda har etter en samlet vurdering av saken kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, viser nemnda særlig til at boligen ble solgt som et dødsbo, og at det derfor var sparsomt med opplysninger fra selger. Det kan etter nemndas syn heller ikke sies å foreligge unnlatelser fra takstmannen som kan kategoriseres som klanderverdige eller på annen måte grovt uaktsomme.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en såkalt abstrakt mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1, viser nemnda særlig til følgende fra sekretariatets begrunnelse:

I denne saken er det ikke til å komme utenom at kjøper ble presentert vidt vesentlige risikoopplysninger knyttet til boligens tak. Tilstandsrapporten viser til at "tekkingen bør skiftes" og det ble estimert kostnader i sjiktet kr 100-300 000. Videre at det var synlige symptomer på fuktskader og at takkonstruksjonens lufting måtte utbedres. Det ligger etter vårt syn godt innenfor det forventbare med en total utskiftning av taktekkingen med tilhørende underliggende bygningsdeler. I den forbindelse måtte det også tas høyde for at det ville være skjulte følgeskader som ikke lot seg avdekke ved kjøper og takstmannens sin besiktigelse i forkant av kjøp. I tillegg var boligen et dødsbo, og det kunne dermed ikke utelukkes at det ville oppdages forhold som ved et alminnelig salg ville vært opplyst om. Se bl.a. FinKN 2020-643 og FinKN 2020-562 med videre henvisninger.

Nemnda har kommet til samme konklusjon. Heller ikke etter nemndas syn er det derfor sannsynlig – prosedabelt – at de dokumenterte forholdene utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger etter kjøpsavtalen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).