

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1033

14.11.2024

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – krav om erstatning fra sikrede mot foretaket – sannsynliggjort økonomisk tap?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av bolig i 2017. Like etter overtakelsen avdekket sikrede store fuktskader i kjellerleiligheten, og meldte kravet til foretaket den 19.1.18. Foretaket mente det ikke forelå en mangel, og avventet av den grunn reklamasjon til selger. Foretaket opplyste til sikrede at de måtte ta kontakt dersom de avdekket større skader under utbedringen. Sikrede innhentet deretter en skaderapport, som ble oversendt foretaket i juni 2018. Foretaket reklamerte deretter overfor selger den 20.6.18. Saken mot selgers boligselgerforsikring ble klaget inn til Finansklagenemnda, som kom til at det ikke forelå mangelsansvar. Foretaket avslo deretter videre bistand overfor sikrede. Sikrede fremsatte erstatningskrav mot foretaket, under henvisning til at sikrede hadde tapt kravet mot selger som følge av manglende reklamasjon fra foretaket. Foretaket anførte at sikrede ikke hadde dokumentert at sikrede likevel ville ha nådd frem med kravet, dersom det hadde blitt reklamert rettidig. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav mot foretaket kr 1,3 mill., samt sakskostnader og renter siden 19.1.18.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot foretaket som en følge av mangelfull juridisk bistand under boligkjøperforsikringen.

Sikrede kjøpte en enebolig oppført i 1986 "som den er" for kr 3,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.17. Ved salget ble det fremlagt salgsprospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Drenering – TG 2

Beskrivelse: Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men ut fra boligens alder og normal byggeskikk for perioden, antas det å være perforerte drensrør av plast. Utvendig fuktsikring av grunnmur med platon grunnmurspapp.

Vurdering: Det ble på befaringen ikke gitt opplysninger om utskifting av drenering. Det ble ikke gjort observasjoner som tilser at dreneringen ikke opprettholder tiltenkt funksjon. TG settes med bakgrunn i alder og levetidsbetraktninger.

Levetid: ifølge NBI er normal levetid for nedgravd drenssystem 20-60 år. Påsmurt utvendig fuktsikring vil forvitte over tid, avhengig av påvirkning fra elementene. Taknedløp ført ned i grunnen fordrer at vannet siles for organisk materiale. Drenssystemets levetid er sterkt avhengig av plassering av og beskaffenheten på fundamentene og tilfylte masse, om det er brukt filterduk, mengden og typen på tilførte finstoffer fra grunnen og gjennom tilkoblede taknedløp m.v.

Renner, nedløp og beslag – TG 1

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i lakkert stål fra byggeår

Vurdering: Takvannet er ført ned i drenerør. Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje knyttet til at taknedløpet har glidd fra hverandre, men at det er utbedret. Renner og nedløp framstår i god stand, uten registrerte vesentlige mekaniske skader. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringsdagen.

Rom under terreng – TG 2

Beskrivelse: Trevegger i kjeller er under terreng. Det er bare en liten del av kjellerveggene som har synlig grunnmur, resten av overflatene er innkledde.

Vurdering: Noe synlig saltutslag på nedre del av kjellervegg i innvendig bod. Det anses ikke som unaturlig, ingen forhøyede fuktverdier ble målt på befaringsdagen. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon. Med det menes og formidle at selv om det ikke måles fukt med skadelige verdier eller observeres sopp og råte, kan dette ligge skjult inne i lukkede konstruksjoner. Uinnkledde vegger bør helst forbli uinnkledde. TG settes med bakgrunn i alder på drenering, og innkledde vegger.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden byggeår. På spørsmål om kjennskap til bl.a. problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i kjeller svarte selger "Ja", og opplyste:

Det har vært noe innsig i vegg hjørne stue kjeller etter at taknedløp under bakken var glidd fra verandre. Dette er utbedret og reparasjon innvendig utført på enkleste måte. Byttet spikerslag, isolasjon og felt inn ny plate i bunn av vegg.

Boligen ble overtatt av sikrede den 20.12.17. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket, og i vilkårene fremgikk det følgende:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

(...) Forsikringen dekker nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers eierskifteforsikring, og teknisk bistand til å dokumentere kravet. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det anses som sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

8.1. Skadeoppgjør

Skadeoppgjør foretas av utvalgt samarbeidspartner som nevnt i forsikringsbeviset.

8.2. Sikredes plikter

Sikrede plikter å snarest mulig ta kontakt med Selskapets samarbeidspartner etter oppdagelse av mulig feil eller mangel på bolig, og for egen kostnad stille seg til disposisjon for sakkyndig, herunder fremvise boligen og eventuelle mangler. Sikrede plikter å ta vare på all dokumentasjon knyttet til boligkjøpet og eventuell mangel og forevise dette ved forespørsel.

8.3. Selskapets plikter

Selskapet og dets samarbeidspartner skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet og dets samarbeidspartner plikter å håndtere hele saken og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller forsikringsselskap.

Etter overtakelsen avdekket sikrede sviktende drenering og fuktskader i kjelleren, og meldte skaden til foretaket den 19.1.18. Foretakets representant skrev bl.a. følgende i e-post til sikrede datert 22.1.18:

For at vi skal ha så godt grunnlag som mulig for å vurdere din sak har vi behov for at du sender oss følgende dokumenter:

En kopi av salgsdokumenter, inkludert prospekt, kjøpekontrakt og overtagelsesprotokoll.
Hvis du ikke selv har disse tilgjengelig elektronisk vil megler ha dokumentene tilgjengelig

En kort skriftlig redegjørelse for de forholdene som er oppdaget

En redegjørelse for om det er reklamert overfor selger / eierskifteforsikringsselskap, eventuelt kopi av dette.

Vi vil deretter gjennomgå sakens dokumenter og komme tilbake til deg med informasjon om videre saksgang.

Det gjøres oppmerksom på at det er avgjørende å reklamere på forholdet overfor selger, og at det må reklameres skriftlig innen rimelig tid etter å ha oppdaget et avvik. Dette innebærer at reklamasjon bør skje innen 2 måneder etter at forholdet ble oppdaget. Vi kan sende denne reklamasjonen for deg så snart vi har mottatt salgsdokumentene. Frem til vi har mottatt disse vil saken ligge i bero hos oss.

Foretakets representant mottok salgsprospektet den 30.1.18, og informerte i telefon til sikrede samme dag at forholdet ikke ville utgjøre en mangel under henvisning til at det var opplyst om forholdet i tilstandsrapporten ved salget. Sikrede ble samtidig bedt om å ta kontakt dersom sikrede oppdaget ytterligere skader etter hvert som forholdet ble utbedret.

Sikrede engasjerte deretter takstmann N., som i rapport datert 30.5.18 skrev følgende:

Skadeforløp

Ved befaring er det avdekket "fritt" vann på gulv. Det ligger laminat på gulvet og som har fått lamellslipp og ved berøring av laminat "kjernen" er det vann. Fukt-indikatoren viser høy indikasjon på fukt langs veggen med redusert verdi utover gulvets flate.

Fuktmåling i trevirke viser full metning flere plasser ved nederste lekte på veggen (bunnsvill).

Det er i rapporten opplyst at det har vært lekkasje tidligere som er utbedret. Rekvirent opplyser at området var tildekt med veggseksjon, møbler og gulv teppe og derfor var dette ikke synlig for dem før overtakelse.

Utbedring metoden er ikke beskrevet, og ved befaring er det verifisert "fritt" vann på gulvet under gulvlaminat. Laminat har lamellslipp og tydelig skader etter fukt over tid.

I egenerklæringen er det opplyst om tidligere skade som er utbedret. Baderoms flis har sprekker i gulv som gir indikasjon på feil. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport som ligger til grunn ved kjøp/salg av boligen, skulle dette området dermed vært undersøkt av takstmann og laminat skaden skulle da vært avdekket ved bruk av fuktsøk og eller visuell besiktigelse.

Ved fuktsøk på bademorsgulvet i kjeller ble det verifisert høy fuktindikasjon mot ytterveggen og lavere fuktindikasjon kun 1 meter fra veggen. Dette gir klar indikasjon på fukt inntrengning ved yttervegg.

Ved fraflytting hvor møbler, veggseksjon og tepper fjernes er det sannsynlig at dette vil være synlig for alle og skulle da vært informert om.

Skadeårsak

Vann kommer fra utsiden.

Ved normal oppbygningen er kjeller mur satt på fundamenter. Utvendig grunnmurplast skal gå forbi overgangen kjellermur/fundament og ha underliggende drenering, for å sikre rommet mot vanninntrengning.

Avdekket vann på gulvet og nederste del av kjeller veggen gir indikasjoner på at vann kommer inn ved overgang fundament og yttervegg og at dreneringen ikke er tilstrekkelig.

Skadeomfang

Innvendig:

- Gulvlaminat er skadet.
- Vegg plater på yttervegg mot terreng er skadet.
- Nederste deler av isolasjon fuktig fra utvendig vann.

Utvendig:

- Drenering har ikke sin tiltenkt funksjon.

Konklusjon

Kjeller med yttervegg mot terreng har vannskader etter lekkasje over tid, og lekkasjen er aktiv.

Vannlekkasjen er vann som kommer fra utsiden pga sviktende fuktsikring.

Gulvlaminat har synlige fuktskader lett tilgjengelig.

Fuktsøk med Protimer MMS viste klare fuktindikasjoner på gulv mot ytterveggen i kjellerstue og bad, som skulle vært avdekket ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Innvendig:

- Gulvlaminat må skiftes.
- Vegg plater på yttervegg må skiftes.
- Nederste deler av isolasjon må skiftes da det er vann fra utvendig grunn med gjord smuss som har kommet inn.
- Våtrom i kjeller må undersøkes nærmere for å vurdere skade.

Utvendig:

- Drenering har ikke sin tiltenkt funksjon og må utbedres.

Utvendig utbedring er estimert og pris bør innhentes.

ved utbedring av skade vil det kunne avdekkes forhold som tilsier økning i kostnad.

Utvendig utbedring er estimert til 187.500,-

Innvendig utbedringer er beregnet til 70.904,-

Fjerning av avfall er estimert til 6.250,-

Sikrede opplyste om rapporten i e-post til foretaket datert 11.6.18. Foretaket fremsatte deretter en reklamasjon til selgers boligselgerforsikring i e-post av 20.6.18.

Boligselgerforsikringen avsto sikredes krav, og foretaket bisto sikrede med å klage saken mot boligselgerforsikringen inn til Finansklagenemnda. Ved klagebehandlingen ble det bl.a. anført opplysningssvikt tilknyttet arbeidet som ble utført i selgers eiertid, at forholdet ikke var utbedret som opplyst ved salget, og om at det var en pågående lekkasje i kjelleren. I forbindelse med utbedringen ble det avdekket at taknedløpet som gikk under terreng var teipet sammen. Dreneringen og utvendig arbeid ble ved behandlingen av saken mot boligselgerforsikringen opplyst utbedret til en kostnad på kr 267 738, og at kostnadene for innvendig arbeid ble estimert til kr 88 630.

I avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte av 11.4.22 (FinKN 2022-344), kom nemnda til at det ikke forelå mangelsansvar:

Nemnda har funnet saken noe krevende, og kan slutte seg til sekretariatets vurdering av at kjøper i begrenset grad har bidratt til faktiske opplysninger om hendelsesforløpet. Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonsspørsmålet er noe tvilsomt, men har ikke funnet det nødvendig å konkludere på dette punktet.

Nemnda har uansett kommet til at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort årsakssammenheng mellom det påberopte mangelsforholdet og den utbedringen som selger foretok på takrennene/taknedløpet – og som anføres å utgjøre en opplysningssvikt. De fremlagte bildene i saken trekker i retning av at aluminiums-tapen i stor grad oppfylte sin funksjon. Nemnda kan ikke se at bildene underbygger at det har lekket fra rørene, og takstmann N. har heller ikke uttalt at det var akkurat dette som har medført problemene med fuktinnsig i kjeller/dreneringen. Ettersom saken er sparsommelig opplyst, må bevisvilen omkring dette – herunder om det kan være tale om flere samvirkende årsaker, eller lignende – gå utover kjøper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Foretaket avsto deretter videre bistand i saken i brev datert 19.4.22, og opprettholdt senere avslaget etter nærmere dialog mellom partene. Sikrede hadde i ettertid av avslaget direkte kontakt med selgers boligselgerforsikring.

Det ble fremlagt enkelte bilder av forholdene, samt løpende korrespondanse mellom partene. Ifølge sikrede ble det funnet betydelige råteskader, samt at det rant fritt vann inn som følge av at

fuktsikringen ikke dekket overgangen mellom grunnmur og bankett. Sikrede opplyste videre at nødvendige kostnader utgjorde kr 1,3 mill.

Sikrede anførte at foretaket ikke hadde gitt forsvarlig bistand i saken mot selger. Foretaket overholdt ikke reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19, og uansett kom unntaket i tredje ledd til anvendelse. Foretaket brukte samtidig feil faktum og fokus da saken mot selgers boligselgerforsikring ble behandlet i Finansklagenemnda. Årsakssammenheng var ikke avgjørende i mangelsvurderingen – en mangel var en mangel uavhengig av årsakssammenheng. De reelle omstendighetene sto i sterk kontrast til hva som ble opplyst ved salget. Det forelå dermed en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket hadde overlatt saksbehandlingen til sin representant, og måtte identifiseres med denne.

Sikrede krevde dekket sitt økonomiske tap på kr 1,3 mill., i tillegg til kostnader for klage og saksbehandling siden 19.1.18, og renter.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde lidt et økonomisk tap som følge av uaktsom opptreden fra foretakets representant. Det var ikke årsakssammenheng mellom eventuelle feil ved saksbehandlingen, og utfallet i tvisten mot boligselgerforsikringen. Sikredes egen oppfatning om at avgjørelsen var feil, var ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at sikrede hadde et rettmessig krav. Det var ikke fremlagt ny dokumentasjon med nye opplysninger i saken. Dersom det forelå nye vesentlige opplysninger i saken mot boligselgerforsikringen, kunne sikrede kreve gjenåpning i henhold til saksbehandlingsreglene til Finansklagenemnda pkt. 17. Nemnda tok ikke stilling til om det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, men konkluderte med at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket antok at avhl. § 3-9 andre punktum ikke var et tema grunnet risikoopplysningene ved salget. Vilåårene for erstatning var dermed ikke til stede.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at selv om foretaket hadde misligholdt reklamasjonsfristen, var det ikke sannsynliggjort et økonomisk tap på sikredes side som sto i årsakssammenheng med feilen. Det ble vist til at det slik saken var dokumentert ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at sikrede ville ha nådd frem med et krav mot selger ved rettidig reklamasjon.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at foretaket opptådte uaktsomt ved å unnlåte å inngi nøytral reklamasjon. Det er bl.a. vist til følgende:

Sikrede meldte skaden til foretaket allerede den 19.1.18. På dette tidspunktet hadde sikrede avdekket "store vannskader", og sikrede varslet samtidig om at leiligheten var ubeboelig før forholdet ble utbedret. Foretaket skrev i brev datert 22.1.18 at "Vi kan sende denne reklamasjonen for deg så snart vi har mottatt salgsdokumentene", og foretaket fikk etter det opplyste salgsdokumentasjonen oversendt den 30.1.18. Foretaket fremsatte imidlertid ikke reklamasjon overfor motparten etter mottak av dokumentasjonen, ettersom foretaket mente at forholdet ikke ville utgjøre noen mangel.

Selv om foretaket ikke opplyste konkret at reklamasjon var sendt, forstår vi det slik at foretaket heller ikke tydeliggjorde at fristavbrytende reklamasjon ikke ble sendt etter mottak av salgsdokumentene. Foretaket informerte etter det opplyste heller ikke at det var dokumentasjon som manglet for å oversende slik reklamasjon. Vi kan dermed ikke se at sikrede fikk opplyst at reklamasjonen ikke var oversendt, eller at sikrede fikk opplyst om risikoen som forelå for at eventuelle krav mot selgersiden kunne gå tapt dersom det ikke ble foretatt nærmere handling fra sikrede eller foretaket. Tvert imot opplyste foretaket i telefonsamtale etter mottak av salgsdokumentasjonen at sikrede kunne "ta kontakt dersom han oppdaget ytterligere skader etter hvert som han utbedret". Dette ga etter sekretariatets oppfatning inntrykk av at sikrede fortsatt ville ha mulighet til å forfølge eventuelle krav tilknyttet det aktuelle forholdet etter at skadeomfanget var nærmere

avdekket. Dette fremstår etter vår oppfatning som misvisende, ettersom et økt skadeomfang normalt ikke vil medføre en forlenget reklamasjonsfrist så lenge det er tale om samme skadeforhold.

Nemnda er enig i dette.

Når det gjelder spørsmålet om årsakssammenheng mellom den uaktsomme opptreden og sikredes økonomiske tap, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende som kontekst for sin vurdering:

Foretaket har anført at reklamasjonsspørsmålet har mindre betydning, ettersom nemnda uansett kom til at det ikke forelå en mangel selger kunne holdes ansvarlig for. Sekretariatet har imidlertid funnet spørsmålet mer tvilsomt.

I saken mot selgers boligselgerforsikring la nemnda til grunn at "kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort årsakssammenheng mellom det påberopte mangelsforholdet og den utbedringen som selger foretok på takrennene/taknedløpet – og som anføres å utgjøre en opplysningssvikt", samt at "saken er sparsommelig opplyst". På bakgrunn av begrenset dokumentasjon la nemnda til grunn at bevisvilen måtte gå utover kjøper.

Nemnda synes dermed i sin avgjørelse å ha lagt til dels stor vekt på mangelfull dokumentasjon tilknyttet kjøpers krav. Å bistå med nødvendig dokumentasjon av kjøpers krav samt å vurdere om den foreliggende dokumentasjonen er tilstrekkelig til å belyse og avklare kjøpers anførsler og krav, må etter sekretariatets oppfatning anses som en del av foretakets oppdrag for å ivareta sikredes krav mot selger. I lys av nemndas uttalelse kan det heller ikke utelukkes at det påberopte forholdet utgjør en mangel, dersom saken belyses ytterligere.

Også dette kan nemnda slutte seg til.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for mangel i saken, slik at også vilkåret om årsakssammenheng er oppfylt. Sekretariatet har på dette punktet, etter en konkret helhetsvurdering av de fremlagte dokumentene i saken, kommet til at det fortsatt ikke er grunnlag for mangelsansvar i saken. Nemnda har etter en samlet gjennomgang av saken kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. For så vidt gjelder avhl. § 3-7 er nemnda enig i at det bevismessig ikke kan legges til grunn at en opplysningssvikt fra selger eller takstmannen står i årsakssammenheng med fuktskadene som er avdekket av sikrede. Med hensyn til avhl. § 3-9 andre punktum, viser nemnda til at dreneringen ble gitt TG 2 og at utbedringskostnaden i det omfang sikrede har anført – kr 1,3 millioner – i begrenset grad er dokumentert.

Samlet sett finner nemnda derfor at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig med holdepunkter for erstatningsansvar på foretakets hånd. Som sekretariatet også har angitt, kan det ikke ses bort fra at saken vil kunne stå i annet lys gjennom en bredere og umiddelbar bevisføring omkring skadeårsak og skadeomfang.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).