

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1055

19.11.2024

HELP Forsikring AS

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – dødsbo – liklukt – opplyst ved salget at *"eier ble funnet død i leiligheten"* – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet i 2021. Det ble opplyst at boligen var et dødsbo med eldre standard og innredning, og at oppussing måtte påregnes. Før avtaleinngåelsen sendte megler en SMS hvor det sto at *"eier ble funnet død i leiligheten. Intet kriminelt eller unaturlig har skjedd"*. Sikrede svarte *"takkk for info"*. Etter overtakelsen ble sikrede kjent med at tidligere eier hadde ligget død på kjøkkenet i ca. en uke. Sikrede begynte etter hvert å merke en lukt, og ble bekymret for at væske fra liket hadde ført til skader på konstruksjonene. Sikrede henvendte seg til arvingene, som benektet kjennskap til lukt. Sikrede mente at arvingene og megleren kjente eller måtte ha kjent til lukten, og at det uansett skulle vært informert om at avdøde hadde ligget på gulvet i flere dager. Foretaket avslo krav om bistand under boligkjøperforsikringen, og viste til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre advokatbistand.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen som en følge av liklukt.

Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet oppført i 1966.

I salgsprospektet sto det bl.a. følgende:

3 roms i 2. etasje med stort, helfliset bad - Vestvendt og solrik, innglasset balkong - Oppussing må påregnes

Trivelig 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje, med deilig vestvendt og innglasset balkong. Leiligheten har en god planløsning og badet er pusset opp i 2016, samt er det nylig påkostet ny pen laminat i stue og på soverom. I 2016 ble også balkongene pusset opp og innglasset. Arbeider på bad og balkong er utført i regi av borettslaget. For øvrig fremstår leiligheten med eldre standard og innredning, oppussing må påregnes (...)

(...)

#### DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor særlig oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Ettersom boligen var et dødsbo, var ikke egenerklæringsskjemaet utfylt. I egenerklæringen ble det opplyst følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Før avtaleinngåelsen sendte megleren en SMS til sikrede, hvor det bl.a. sto:

Vil for ordens skyld i tilfelle du er var for slike ting informere om. Dette er et dødsbo og eier ble funnet død i leiligheten. Intet kriminelt eller unaturlig har skjedd.

Sikrede svarte "takkt for info om tidligere eier".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,09 mill. samt andel fellesgjeld kr 432 045 ved kjøpekontrakt signert i mars måned 2021, og overtatt av sikrede den 20.4.21.

Ved boligkjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene fremgikk:

#### 5 DEKNINGSFELT

##### 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.

Etter overtakelsen ble sikrede kjent med at tidligere eier hadde ligget død på kjøkkenet i 8 dager før hen ble funnet. I september/oktober 2021 begynte sikrede å merke en lukt, og sikrede ble bekymret for at væske fra liket hadde ført til skader på konstruksjonene.

Det ble fremlagt SMS-korrespondanse med arvingene som solgte boligen, hvor det fremgikk at arvingene bestred kjennskap til lukt.

Det ble reklamert og sendt påkrav til boligselgerforsikringen, som avslo mangelskravet. Selgers boligselgerforsikring uttalte bl.a.:

Megler opplyser at kjøper før budinngivelse fikk informasjon om at tidligere eier var funnet død i leiligheten. Dette fremgår også av oversendt SMS-korrespondanse. Videre opplyser megler at det ikke ble registrert liklukt i boligen på tidspunktet for visning, eller overtakelse. Ber om å få opplyst når den øvrige SMS-korrespondansen er datert.

(...)

Korrespondansen mellom megler og kjøper samsvarer med sakens faktiske forhold. I henhold til skifteattesten døde hjemmelshaveren [dato]. Avdøde ble funnet av politiet [8 dager senere]. Selger ble ikke forelagt opplysninger om lukt eller tegn på forråtnelse fra avdøde. Selger og øvrig familie fikk tvert imot tilbud fra politiet om å se avdøde etter at han var funnet. Det ble ikke knyttet kommentarer til lukt eller væske, hverken fra politiet eller vaskefirmaet som foretok utvask i forbindelse med salget.

Foretaket orienterte at de ikke lenger anså det realistisk at et krav mot selger eller boligselgerforsikringen kunne føre frem, og at saken derfor ble avsluttet.

Sikrede var uenig i avslaget, og saken ble ved to anledninger behandlet av foretakets interne klagenemnd. Klagene ble ikke tatt til følge.

Sikrede var uenig i avslagene, og fastholdt at hun hadde krav på videre bistand i tvisten. Sikrede har vist til at arvingene var klare over at avdøde hadde ligget på kjøkkengulvet i 8 dager, og at arvingene og megleren ga mangelfulle og uriktige opplysninger.

Sikrede har også anført at det var røyklukt i boligen, at vedovnen var feilmontert, og at det generelt var problemer med røyklukt i borettslaget. Foretaket har forklart at de ikke har avslått

dekning for disse forholdene, og at de på dette punktet gjerne kunne gi bistand, forutsatt at egenandelen på kr 4 000 ble innbetalt.

Saken ble først klaget inn til Finansklagenemnda den 15.4.23. Saksbehandlingen ble imidlertid avsluttet, etter at sikrede den 22.7.23 orienterte om at det etter utførte arbeider ikke lenger var liklukt å spore. Saken ble på nytt klaget inn til Finansklagenemnda den 22.5.24.

**Sikrede** har i hovedsak anført at foretakets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen var uberettiget. Det ble vist til at det skulle vært informert om at tidligere eier hadde ligget død på gulvet i flere dager, og at selgerne og megleren kjente eller måtte ha kjent til lukten.

**Forsikringsforetaket** har i hovedsak anført at avslaget på videre bistand når det gjaldt liklukt var berettiget. Det ble vist til at sikrede fikk opplysninger om at tidligere eier var funnet død i boligen, og at sikrede ikke hadde grunn til å regne med å få nærmere opplysninger om omstendighetene rundt dødsfallet, som var naturlig. Boligen var et dødsbo, og det var ikke holdepunkter for at selger/arvingene eller megleren var kjent med lukt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav kunne føre frem, og videre bistand var dermed ikke dekningsmessig, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5. Det ble vist til at megler opplyste at tidligere eier var funnet død, og at saken dermed stilte seg annerledes enn i LH-2006-8832 og LB-2014-4258, hvor det var konkrete holdepunkter for at selgerne hadde forsøkt å skjule lukt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket i anledning reklamasjon over påstått liklukt i leiligheten. Som fremholdt av sekretariatet, er problemstillingen om saken mot selger og boligselgerforsikringsforetaket er prosedabel eller ei.

Sekretariatet fant at spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke er prosedabelt, og nemnda er enig i det. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder vurderingen av om kravet om at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8 er prosedabelt, legger nemnda til grunn at sikrede før budaksept var kjent med at tidligere eier var funnet død i leiligheten, samt at selgerne var kjent med hvor lenge vedkommende hadde ligget død på kjøkkengulvet før hen ble funnet.

Det første spørsmålet er om selgerne skulle formidlet sin kunnskap om at tidligere eier hadde ligget død på kjøkkengulvet i åtte dager, jf. avhl. § 3-7. Etter at sekretariatet i sin vurdering gjennomgikk lovens ordlyd og forarbeider samt relevant rettspraksis og teori, fremholdt sekretariatet:

Etter hva sekretariatet forstår, er det ikke tilsvarende konkrete holdepunkter for at selger hadde forsøkt å dekke over luktproblemer i denne saken. Du har forklart at malingslukten hadde gjort liklukten mindre merkbar, men vi oppfatter at denne malingslukten kom fra malearbeider som du selv hadde utført etter overtakelsen, og ikke arbeider utført av selgerne. Vi er ikke gjort kjent med at selgerne hadde gjort tiltak som tilsa at det var forsøkt å dekke over luktproblemer før salget.

En annen vesentlig forskjell på denne saken og lagmannsrettssakene, er at det i denne saken ble informert om funnet av avdøde i leiligheten. Du hadde dermed en mulighet til å ettergå omstendighetene rundt dødsfallet før du la inn bud, eventuelt til å ta forbehold ved budgivningen.

Det er altså klare forskjeller mellom denne saken og lagmannsrettssakene, selv om sakene gjelder samme type mangelsforhold. For det første hadde de avdøde ligget der lengre i lagmannsrettssakene. For det andre var det helt konkrete bevismessige holdepunkter for faktisk kunnskap om lukt hos selger og megler i lagmannsrettssakene. Det hadde luktet vondt/innestengt under visningene, og det var gjort konkrete tiltak for å avhjelpe dette. For det tredje ble det informert om funnet av avdøde i nærværende sak.

Sekretariatet har derfor kommet til at saken skiller seg fra lagmannsrettssakene i såpass stor grad at den ikke fremstår som prosedabel.

I tråd med Benestad Anderssens uttalelse finner vi ikke selger hadde en særskilt plikt til å informere om at avdøde hadde ligget der i 8 dager, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet fullt ut – herunder den innledende gjennomgangen av relevante rettskilder. Det er ikke anført noe i den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at saken mot selger og boligselgerforsikringsforetaket er prosedabelt på dette punktet.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger og megler kjente eller måtte ha kjent til luktproblemer, eller andre problemer som følge av at avdøde hadde ligget der, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at lukt er et utpreget subjektivt forhold som kan oppleves forskjellig av ulike personer. Det er videre uklart hvor markant lukten kan ha vært i denne saken, når det tok omtrent et halvt års tid før sikrede oppdaget den. Opplysningene om at avdøde var funnet død i leiligheten var heller ikke uriktige, misvisende eller villedende, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er noe å innvende til foretakets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*