

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-409

13.5.2024

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet i 2017. Det ble opplyst ved salget at selger ikke hadde bebodd leiligheten og at det derfor ikke var fylt ut et egenerklæringsskjema. Terrassen var gitt TG 1, med kommentar om "*noe lav høyde på membran ved terrassedøren*". I 2020 opplevde sikredes nabo lekkasje fra sin terrasse, og det ble avdekket feil ved bl.a. fliser og membran på terrassen. Sikrede mistenkte samme feil på sin terrasse, og fremsatte selv reklamasjon overfor selgers boligselgerforsikring den 8.10.20, og tok deretter kontakt med foretaket for bistand. Det ble innhentet en takstrapport, som anslo kostnader på kr 30 000. Foretaket avslo videre bistand under boligkjøperforsikringen den 20.11.20. Den 16.8.23 tok sikrede kontakt med foretaket på nytt, og oversendte en ny skaderapport som konkluderte med prosjekteringsfeil på terrassen. Foretaket avslo fortsatt bistand, nå under henvisning til at reklamasjonsfristen var utløpt, samt at kravet antakeligvis var tapt som følge av både foreldelse og passivitet. Sikrede har anført at det var sannsynlig at et mangelskrav ville føre frem. Nemnda ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på foretakets avslag om videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen som følge av feil ved terrasse. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken omhandler en leilighet oppført i 2012.

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

Strøken og nyere leil.

Her får du alt du trenger. Terrasse, parkeringsplass og en strøken leilighet som kan flyttes rett inn i!

(...)

Siden eieren ikke har bebodd leiligheten, er ikke egenerklæringsskjema fylt ut.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger under takstmannens generelle konklusjon:

Moderne funkisbolig over 3 plan.

Boligen ble bygd etter forskrifter gjeldende i 2009. Ferdigstilt i 2012.

Eierseksjonen fremstår med normal bruksslitasje for alderen.

Det må påregnes noe overflatevedlikehold og utbedring av fliser på gulv i entré.

Terrasse var gitt TG 1, og det ble opplyst følgende:

Beskrivelse: Flislagt terrasse med murt rekkverk og blikkbeslag på toppen. Deler av rekkverket av rustfritt stål. Avrenning til utvendig takrenne via åpne felt i muren. Synlig membran ved døren.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe lav høyde på membran ved terrassedøren. Synlig fall på gulv mot takrenna.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.17, og overtatt av sikrede 1.2.18.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket.

I 2020 opplevde sikredes nabo lekkasje fra sin terrasse. I rapport fra A. AS datert 14.9.20 fremgikk følgende:

På følgende adresser vi hadde tatt på oss utbedring av membran grunnet lekkasje.

Etter vi har begynt for å fjerne fliser fra terrassen vi har fant veldig mye "løst betong" sender video fil med rapport.

Den første feil jeg har fant er at fliser ligger i samme nivå som dørterskel. Alt vann renner inn, og der har ikke vært så mye fall ut av døra.

(...)

Dette er bilde fra fasade, ser hvor mye vann gikk gjennom utett dekke.

(...)

På den neste bilder vi ser at vi har begynt med å fjerne påstøp/lim. Da når vi har kommet nærmere vi hadde oppdaget at smøremembran (mitt mening at denne type membran burde bli aldri brukt ute, eller i etasjer over). Største feil her er egentlig at membran har vært bare 30-40 cm ut av veggen, også ikke over hele terrasse areal. Og vannet kommet seg gjennom, flis lim har holdt terrassen tett en stund.

(...)

Her ser vi at membran har ikke var lagt med oppretter, minste karv er 150mm, her ser vi bare max. 30-40mm.

(...)

Ser vi løst påstøp/lim eller dette har vært mer sand egentlig.

(...)

Ser ikke noe membran under terskel, bare silikon/fugemasse.

Sikrede mistenkte at samme feil også gjaldt hennes terrasse, og fremsatte selv reklamasjon overfor selgers boligselgerforsikring den 8.10.20:

Jeg viser til telefonsamtale i dag,

Jeg oversender som vedlegg rapporten fra tilsvarende terrasse som min andel har i samme bygg og jeg kjøpte min andel av byggeherren og selger som bygget huset den 01022018

Jeg hadde ingen kjennskap til dette og denne feilen må rettes opp av selger som var byggherre og eier og som skal vite hvordan en terrasse skal bygges og hvilke materialer som skal brukes.

Denne feilen har forårsaket stor vannlekkasje i tak i boenhet under og ytterveggen.

Det haster med å få utbedret denne feilen på min terrasse snarest for å forhindre større skader som følge av denne feilen.

Vennligst gi tilbakemelding om ytterligere informasjon trengs i denne saken.

Sikrede tok deretter kontakt med foretaket for bistand. På vegne av sikrede orienterte foretaket selgers boligselgerforsikring i e-post av 22.10.20 om at de ville håndtere saken videre.

Foretaket rekvirerte deretter takstmann V. for en vurdering av sikredes terrasse. Fra befaringsrapport datert 11.11.20 hitsettes:

Det er oppdaget en løs flis på kanten av terrassen mot utvendig hjørne og noe innsig av fukt mellom fasadesystemet og vegg.

Det er opplyst at det har vært en større lekkasje i naboseksjonen, og at det er benyttet feil membran der. Og at det er nærliggende at den samme feilen er på denne.
Det har ikke lyktes å konstatere det påståtte.

(...)

Jeg har utført kontroll av terrassen. Det er ikke registrert flere løse fliser, eller åpenbare symptomer på lekkasje eller andre skader. Det er noe dårlig avslutting på terrassen, for å faktisk lede overflate vannet fra terrassen ned i takrenne. Det skulle vært montert et beslag med en dryppnese som ledet vannet over kanten og ned i rennen.

Eier av boligen, opplyser om stedvis saltutslag som er utvasking av alkaliske salter i flislimet. Dette kan indikere at det er områder under flisene som har magasinert vann.

Dette vil over tid, vaske ute bindemidlet i limet og flisene kan løsne.

Normal levetid på terrassen er satt til 20-25 år før utskifting.

Det er utført fuktsøk i garasjen, som er etablert under skadestedet. Det er ikke registrert fukt i dette området. Det er ikke etablert lufteluker i garasjen, som øker organisk vekst.

Det er årsakssammenheng mellom løs flis, manglende dryppnese og kontrollert transport av vann ut til takrenne, i tillegg er takrenne underdimensjonert og vil ved større nedbørsmengder oversvømme og renne ned langs veggen systemet.

SKADE BESKRIVELSE

En løs flis i forkant av terrassen. Noe underdimensjonert takrenne. Vanninnsig i veggen.

(...)

ANDRE VURDERINGER

Terrassen er bygget med smøremembran, ukjent type. Normalt kan rett smøremembran benyttes ute, på lik linje som dukmembran.

Beregning

UTBEDRINGSTILTAK: Løs flise fjernes, og området under renses forsikring. Montering av beslag i forkant av terrassen under flisen. Vask av del av fasade og mindre reparasjon

Det ble beregnet utbedringskostnader på kr 30 000 inkl. mva.

Foretaket sendte to oppfølgingsspørsmål til takstmann V. Fra e-post korrespondanse mellom V. og foretaket av 11.11.20 hitsettes:

Foretaket:

Leser rapporten slik at det ikke er funnet noen særlig feil. Er lav høyde på membranen noe du anser som en håndverkerfeil, eller slurv/slitasje?

Oppfatter videre rapporten som om det ikke er avdekket noe særlig fukt/råte, utover det normale.

Er dette riktig?

Takstmann V.:

Lav terskel er en bygningsmessig feil, men det er opplyst i salgsdokumentet som forelå ved kjøpet.

Det er ikke funnet noe større skader på terrassen. :)

Den 20.11.20 avslo foretaket videre bistand under boligkjøperforsikringen, under henvisning til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at krav ville føre frem. Det ble samtidig gitt orientering om regler om foreldelse, passivitet, og reklamasjonsfristen.

Sikrede klaget avslaget inn for foretakets interne klagenemnd. Foretakets interne klagenemnd tok ikke klagen til følge, og sikrede ble orientert om følgende:

For ordens skyld gjøres det igjen oppmerksom på at det ikke vil bli tatt ytterligere skritt i saken herfra, og saken blir arkivert.

Ifølge sikrede mottok hun den 13.8.23 skademelding fra If via en av de andre sameierne, vedrørende funn av følgeskade fra hennes terrasse. Det ble fremlagt en skaderapport fra K. AS datert 24.4.23, med befaringsdato 21.4.23. Ifølge sikrede ble befaringen utført uten at hun var informert. Fra rapporten hitsettes:

Installasjon

I. Vanninnt. utenfra over grunn

Kilde

I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

B. Prosjekteringsfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Antar at skadeårsak er utett terrasse.

Det finnes lik skade i seksjonen ved siden av hvor oppbygningen er identisk. Det er helling mot husvegg, men det anses som mest sannsynlig at utettheten er i "gelenderveggene". Fiberpussen på nedsiden av gelenderveggene bærer preg av vannskader.

Det må lekkasjesøk til for å avklare hvor utettheten er.

Den 16.8.23 tok sikrede kontakt med foretaket, og oversendte skaderapporten fra K. AS.

Samme dag tok foretaket kontakt med sikrede per telefon, og orienterte om at den absolutte reklamasjonsfristen og boligkjøperforsikringen var utløpt for nye forhold. Det ble også orientert om at dersom det som var oppdaget knyttet seg til reklamasjonen som ble sendt i 2020, var kravet antakeligvis tapt som følge av foreldelse og passivitet.

Sikrede har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som følge av lekkasje fra terrasse, og at det derfor var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har fremholdt at terrassene var bygget feil, at hennes terrasse måtte totalrenoveres med ny membran og hevet dør, og at rapportene fra takstmann V. fra 2020 og rapporten fra K. AS fra 2023 var ulike. Sikrede har videre anført at selger som utbygger kjente eller måtte kjenne til at terrassene ikke var bygget riktig, og med dårlig membran.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var prosedabelt at sikrede hadde et krav etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at det ikke var noe som tydet på at det var større feil ved terrassen etter befaring av fagkyndig i 2020, og at det videre var uklart om skadeårsaken nå knyttet seg til det samme sted på terrassen. Dersom det var snakk om samme forhold, har foretaket anført at kravet var foreldet overfor selger, og antakeligvis tapt som følge av langvarig passivitet. Dersom det var snakk om et nytt forhold som ikke knyttet seg til det som ble oppdaget i 2020, har foretaket anført at det ville være for sent å reklamere ettersom den absolutte reklamasjonsfristen var utløpt, samt at boligkjøperforsikringen også var utløpt for nye forhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort at det forelå en mangel etter avhendingslova eller kjøpekontrakten da foretaket avsto videre bistand i 2020. Sekretariatet vurderte videre at saken heller ikke var prosedabel da foretaket avsto videre bistand i august 2023, og at saken heller ikke var prosedabel slik den var opplyst nå.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket i sak mot selger/boligselgerforsikringsforetaket om mangler ved

terrassen.

Nemnda tar først stilling til om saken var prosedabel da foretaket avslo videre bistand i 2020.

Sikredes nabo opplevde lekkasje fra sin terrasse i 2020. Det ble i en sakkyndig rapport avdekket at terrasseflisene lå på samme nivå som dørterskelen slik at vann kunne renne inn, at det var anvendt en uegnet smøremembran på terrassen samt at det ikke var lagt smøremembran på hele terrassen. Sikredes terrasse ble etter oppdrag fra foretaket undersøkt av takstmann. Det ble avdekket en løs flis, noe dårlig avslutning på terrassen for å lede overflatevann ned i takrenne, og noe underdimensjonert takrenne. Rapporten konkluderte med at det var årsakssammenheng mellom løs flis, manglende dryppnese og kontrollert transport av vann ut til takrenne.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 30 000. I rapporten fremgår det videre at det ikke kunne konstateres samme feil som på naboens terrasse, og det ble heller ikke registrert fukt i garasjen under terrassen.

Sekretariatet fremholdt i sin vurdering av saken:

For det første kan det stilles spørsmål ved om det i 2020 burde ha blitt foretatt ytterligere undersøkelser av terrassens membran i lys av de feilene som var avdekket på naboens terrasse. Rekvisisjonen av takstmann V. var imidlertid foranlediget av at det var avdekket lekkasje og feil ved naboens terrasse, og V. sitt mandat var å undersøke om det var et fuktproblem også ved sikrede sin terrasse og eventuelt avdekke årsaken til dette. Det er ingenting i takstmann V. sin rapport, eller i hans etterfølgende korrespondanse med foretaket, som tilsier at det var symptomer på at tilsvarende feil og lekkasjeproblem forelå ved sikredes terrasse. På denne bakgrunn kan vi ikke se at det forelå holdepunkter som tilsa at foretaket ikke kunne basere sin vurdering på det som fremgikk av V. sin rapport, eller som tilsa at foretaket skulle ha gjort mer for å avklare om det kunne foreligge et større skadeomfang.

Spørsmålet blir dermed om det på bakgrunn av den informasjonen som forelå fremsto som prosedabelt at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om, og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Sekretariatet forstår det slik at selger var utbygger, hvilket tilsier at selger må ha hatt god kunnskap om boligens konstruksjoner. Vi forstår det samtidig slik at selger ikke utførte byggearbeidene selv. Det er derfor ikke nødvendigvis slik at han kjente til alle detaljer, avvik eller feil ved utførelsen av arbeidene, og selger identifiseres ikke med håndverkere som har utført arbeider ved boligen. Ved salget ble det videre opplyst at selger ikke hadde bebodd boligen, og egenerklæringsskjemaet var derfor ikke utfylt. Når selger ikke har beboelseskunnskap om boligen påvirker dette hva man som kjøper kan forvente å få opplysninger om, og man kan ikke basere seg på at selger har samme kunnskapsgrunnlag som noen som har bodd i boligen over tid.

I 2020 var det som det som nevnt avdekket én løs flis på terrassen, noe mangelfull vannavledning fra terrassen i form av manglende dryppnese og noe underdimensjonert takrenne. Forholdene ble først avdekket over to og et halvt år etter at sikrede overtok boligen, hvilket tilsier at forholdene ikke var av særlig synlig karakter. Det er videre usikkert når flisen løsnet, og det fremstår som sannsynlig at dette først skjedde i sikredes eiertid ettersom forholdet ikke ble avdekket tidligere. Slik saken er opplyst er sekretariatet enige med foretaket i at det på bakgrunn av den informasjonen som forelå i 2020 ikke fremsto som prosedabelt å anføre at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved sikredes terrasse.

Vi har merket oss at foretaket i brev til sikrede av 20.11.20 har opplyst at de har bedt selger om å oversende en liste over materialer benyttet i forbindelse med byggingen, og vi oppfatter det slik at dette ble gjort for å undersøke hva slags type membran som var benyttet på terrassen. Det er usikkert for oss om foretaket mottok en slik liste, og hva dette eventuelt ledet til, og det er derfor vanskelig å gå inn på en nærmere vurdering av betydningen av dette. Ettersom dette ikke er kommentert av sikrede, fremstår det som at det ikke ble avdekket bruk av feil type membran, og at det ikke var noen grunn til å følge opp dette ytterligere på daværende tidspunkt.

Sekretariatet viser til at selger identifiseres med takstmann som har utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget, jf. Rt. 2001 s. 369. Dette innebærer at det kan foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene, uten å opplyse om dette.

Kunnskapsvilkåret i bestemmelsen er i rettspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Nemnda har lagt til grunn at det må et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn, jf. eksempelvis FinKN 2017-149, FinKN 2019-001 og FinKN 2020-871.

Etter sekretariatets vurdering er det mulig at takstmannen kunne ha avdekket at det var "noe dårlig avslutning på terrassen" og "noe underdimensjonert takrenne" dersom han hadde foretatt grundigere undersøkelser ved sin befaring. Tilstandsrapporten er imidlertid basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. I praksis betyr dette at befaringen er begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, og til inspeksjon på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Slik saken er opplyst fremstår det som ble avdekket i 2020 å være mindre synlige og begrensede feil. Disse feilene ble også avdekket etter at det var oppdaget en løs flis og fuktmerker, som ga grunnlag for nærmere undersøkelser av terrassen, og det er tvilsomt at disse symptomene var til stede på tidspunktet for takstmannens befaring. I tillegg var det også avdekket lekkasje fra en naboterrasse, som foranlediget grundigere undersøkelser av terrassen. Slik saken er opplyst er sekretariatet enige med foretaket i at det på bakgrunn av den dokumentasjonen som forelå i 2020 ikke fremsto som prosedabelt å anføre at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved terrassen, ut over det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatets vurdering er følgelig at det ikke fremsto som prosedabelt å anføre at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, på bakgrunn av den informasjonen som forelå i 2020. Vi kan heller ikke se at det i 2020 var holdepunkter som tilsa at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og det fremsto derfor heller ikke som prosedabelt å anføre at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og kan ikke se at sikrede har anført noe etter sekretariatets vurdering av saken som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Nemnda kan heller ikke se at saken var prosedabel i 2020 for så vidt gjelder en anførsel om at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til at utbedringskostnadene utgjorde i underkant av 1 % av kjøpesummen samt at det var gitt opplysninger om en negativ omstendighet ved terrassen. Det vises for øvrig til sekretariatets vurdering på dette punktet som nemnda tiltrer.

Nemnda kan heller ikke se at saken var prosedabel da sikrede kontaktet foretaket i 2023, og heller ikke på tidspunktet for nemndas vurdering av saken. Slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at det forhold sikrede tok opp i 2020 knyttet til terrassen, er samme forhold som tas opp i 2023. Det vises på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda bemerker at det heller ikke etter sekretariatets vurdering av saken er fremlagt dokumentasjon som kan belyse utbedringsbehov, arbeider eller kostnader ut over skaderapporten fra april 2023.

Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta stilling til spørsmålet om kravet er foreldet eller bortfalt grunnet passivitet.

Slik saken er forelagt nemnda, er den altså kommet til at saken ikke var prosedabel verken i 2020, 2023 eller på tidspunktet for nemndas vurdering av saken. Nemnda kan følgelig ikke se at sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

