

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-554

24.6.2024

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig oppført i 1956. Kjøper kontaktet foretaket etter overtakelsen, og opplyste at det var oppdaget flere feil og mangler, bl.a. råte, mugg, sopp og mus. Foretaket reklamerte til selgers boligselgerforsikring, og innhentet to reklamasjonsrapporter. Etter mottakelse av begge rapportene, avsto foretaket videre bistand under henvisning til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Kjøper klaget på foretakets avslag, og anførte at det var dokumentert mangel, og at foretaket oppstilte ytterligere vilkår for bistand enn hva som fremgikk av forsikringsavtalen. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre advokatbistand.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig oppført i 1956.

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

Enebolig i svært trivelig og ettertraktet bygate.

(...)

Byggemåte

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1956 med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen fremstår med en ok standard og er normalt godt vedlikeholdt. Det er etablert en utleiedel med egen inngang i Sørensen av boligen. Forøvrig er kjelleren innredet i ettertid og kjelleren er ikke søkt om bruksendring i (...) kommune.

I verditaksten fremkom det videre:

Forutsetninger

... Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Standard: Boligen holder en noe eldre standard og det må påregnes en del oppgraderinger for å nå dagens krav til bolig.

Standard: Boligen holder en ok standard.

Vedlikehold: Boligen framstår som normalt godt vedlikeholdt.

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1956 med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen fremstår med en ok standard og er normalt godt vedlikeholdt. Det er etablert en utleiedel med egen inngang i Sør- enden av boligen. Forøvrig er kjelleren innredet i ettetid og kjelleren er ikke søkt om bruksendring i "navn" kommune.

Utvendig:

YTTERVEGGER:

- Yttervegger er av reisverk og trolig isolert. Stående tømmermanskledning. Overflater er godt vedlikeholdt med regelmessig overflatebehandling.

VINDUER:

- Vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer.
- vindu med koblet glass i trerammer.

Innvendig:

BAD:

- Bad på loft med våtromsplater i himling, våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Gulvmontert toalett. Badekar med ett-hånds blandebatteri. Baderomsinnredning med ett-hånds blandebatteri, over- og underskap, speil og lysarmatur. Badet må påregnes å oppgraderes. Løse plater og løst toalett.
- Bad i kjelleren med våtromstapet i himling, våtromstapet på vegg og belegg på gulv. Dusjnische med ett-hånds blandebatteri. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning med laminert fronter og nedfelt vaskeservant med ett-hånds blandebatteri. Ventilasjon via ventil i yttervegg.
- Bad i hybeldel med malte plater i himling, våtromstapet på vegg og belegg på gulv. Gulvmontert toalett. Vaskeservant med ett-hånds blandebatteri. Dusjkabinett med skyvedører i plast og to-hånds blandebatteri. Ventilasjon via avtrekksvifte i vegg.

VASKEROM:

- Vaskerom med malte plater i himling, våtromstapet på vegg og belegg på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin.

...

Boligens tekniske verdi ble beregnet til kr 3 050 000, etter fradrag for alder, vedlikeholdsmangler etc. på kr 1 mill.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012, og å ha bodd i boligen 1 år. Selger opplyste ikke om kjennskap til feil eller arbeid utført på de aktuelle bygningsdelene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.21, og overtatt av sikrede den 27.4.21.

I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket, og i forsikringsbeviset og vilkårene fremgikk følgende:

Informasjon om reklamasjonsfrister i avhendingsloven:

Dersom du oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel, er det viktig at du snarest mulig tar kontakt med HELP, slik at du kan få advokatbistand med nødvendig fristavbrytende handling

(reklamasjon) overfor selger/selgers selgeransvarsforsikring.

Avhendingslovens regler om reklamasjon krever at kjøper reklamerer innen "rimelig tid" etter at man har eller burde ha oppdaget mangelen. Høyesterett har uttalt at "rimelig tid" normalt er 2-3 måneder. Dette er hovedregelen om reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 1. ledd. Det følger av avhl. § 4-19 2. ledd at man kan reklamere i inntil 5 år fra overtagelse. Det er viktig å huske at denne lengste fristen på 5 år forutsetter at reklamasjonen skjer innen rimelig tid fra man oppdager eller burde ha oppdaget mangelen. Dersom reklamasjonsfristen oversettes, vil kravet overfor boligselgeren/selgers forsikring gå tapt. Dersom du oppdager forhold som kan være mangel, må du altså ta kontakt med HELP Forsikring så snart som mulig for advokatbistand.

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. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

5.2 Hva er ikke dekket?

- Kostnader og risiko ved inngrep og tilbakeføring av konstruksjoner, installasjoner, terreng mv. (for eksempel i forbindelse med skadeårsak/ skadeomfang) er ikke dekket av forsikringen

7.2 Sikredes opplysningsplikt

Sikrede skal gi Selskapet redegjørelse for faktum og bevis slik at Selskapet får tilstrekkelig grunnlag til å vurdere og avgjøre dekningsspørsmålet, jf. punkt 3 og 5. Selskapet kan gjøre ny vurdering av dekningsspørsmålet dersom det faktiske eller rettslige grunnlaget for kravet endres. Sikrede skal bidra med alle opplysninger som kan være av betydning for en slik ny vurdering av dekningsspørsmålet. Selskapet kan stanse videre dekning dersom faktiske eller rettslige grunnlag for kravet endres og at kravet til sannsynlighetsovervekt ikke lenger er oppfylt, jf. punkt 5.1.

Sikrede plikter å overlevere til Selskapet alle dokumenter som han/ hun har tilgang til, og som kan ha betydning for dekningen under denne forsikringen.

Sikrede plikter å ta vare på all dokumentasjon knyttet til boligkjøpet og eventuelt kontraktsbrudd og overlevere dette til Selskapet på forespørsel.

Sikrede sendte e-post til selgers boligselgerforsikring den 14.6.21:

Dette varsel er et "første varsel" med bakgrunn i funn fra bad – utleiedelen. se vedlegg

Ekstern uavhengig og nøytral fagkonsulent er innleid for å gjøre en helhetlig vurdering.

Ifølge foretaket meldte sikrede saken inn til foretaket den 15.6.22, og foretaket oversendte samme dag en reklamasjon til selgers boligselgerforsikring over råte, mugg, sopp, fuktighet, mus og bier, svikt ved drenering, kloakklukt, og lekkasje.

Foretaket etterspurte etter det opplyste dokumentasjon tilknyttet salget og påberopte avvik fra sikrede i e-post datert samme dag, men skal ikke ha fått svar. Foretaket avsluttet saken en måned senere. Ifølge foretaket tok sikrede på nytt kontakt med foretaket den 6.6.23 med spørsmål om status i saken, og meldte samtidig om ytterligere skader. Den 12.6.23 oversendte foretaket reklamasjon til selgers boligselgerforsikring over kald trekk, råteskader på bad, rar lukt på bad, råteskadet fasade og feil ved lufting av avløp. Foretaket sendte deretter enda en reklamasjon den 13.6.23.

Sikrede innhentet i forbindelse med de avdekkede forholdene en rapport fra M. AS datert 9.6.22:

Hendelsesforløp

Eier oppdaget snarlig etter overtakelse at det ble en merkelig lukt ved bruk av dusj i badekaret og vask på badet i 2. etasjen.

Det ble også påvist kloakklukt på badet i kjelleretasjen.

Iløpet av sommeren i 2021 begynte eier arbeidene med renovering av badet i hybelen grunnet sterk lukt fra

badet, og oppdaget skjulte feil og mangler.

Mot vinteren i 2021 ble det påvist kaldtrekk i yttervegg mot vest, særlig inne på kjøkkenet.

Eier kontaktet etterhvert en takstmann som skulle utarbeide en rapport. Takstmann møtte ikke opp til avtalt befaringsstidspunkt.

Eier prøvde flere ganger å få kontakt med takstmann via telefon og mail. Takstmann kom på befarings tilslutt og skulle utarbeide en rapport, eier mottok aldri rapporten.

24.04.2022 kontaktet eier M. AS for å bestille rapport og avtalte befaringsstidspunkt.

Mandag kl 09:00 30.05.2022 kom takstmann fra M. AS på befarings for å kontrollere opplyste feil og mangler.

Kaldtrekk i yttervegg mot vest

Enkelte av bordkledningsbordene på fasade vest mot kjøkkenet ble demontert og det ble påvist en del ufagmessige arbeider på utførelsen av etterisoleringen.

Vindperren er ikke klemmt mot bunnsvill, slik at vind/luft tar seg inn i konstruksjonen.

Det er ikke montert musebånd/lusing i nedre bakkant av kledning, slik at mus/skadedyr kan trenge seg rett inn i konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser som innebærer riving.

Mus

Ved kontroll av luftlekkasje på yttervegg under vasken i kjøkkenskroget, ble det oppdaget muse ekskrementer.

Eier satte ut musefelle i kjøkkenskroget få timer etter befarings.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle skader forårsaket av mus.

Bad i 2. etasjen

Takstmann satte på kranen på badet i 2. etasjen og lot vannet renne i ca. 20 min.

Det ble påvist merkelig lukt på badet etter bruk av sanitærutstyr.

Det er usikkert om at luftingen av avløpsanlegget fungerer tilfredsstillende.

Det er usikkert om det kan være råteskader i konstruksjonen, det ble utført fuktøk på overflatene på badet og i himlingen i rommet under badet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser som kan innebære riving eller inspeksjon med kamera.

Bad i kjelleretasjen

Det ble påvist kloak-lukt på badet i kjelleretasjen.

Luftingen av kloakken avsluttes på kaldloftet, det ble ikke påvist noen lukt på kaldloftet.

Råteskade

Det ble påvist en del råteskadet bordkledning på fasade sørvest.

Oppussing av hybel

Sommeren 2021 begynte nåværende eier med renovering av bad i hybelen, grunnet sterk lukt fra badet.

Under rivingen oppdaget eier at luftingen til avløpsanlegget til hybelen ble avsluttet i veggen.

Det ble også påvist høy fuktighet i det oppforede tregulvet. Vedlagt bilde viser at det mangler underliggende dampspærre mot betonggulvet.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser som kan innebære riving for å avdekke fukt problemer.

Det ble fremlagt en priskalkyle for badet i utleiedelen på totalt kr 117 000, samt bilder og beskrivelse av funnene.

Partene har hatt en omfattende dialog i ettertid, hvor foretaket har opplyst at det måtte foretas ytterligere undersøkelser etter åpning av konstruksjonen. Foretaket opplyste at åpning av konstruksjonen måtte gjøres for sikredes regning og risiko. Foretaket aksepterte likevel å dekke kostnadene til en ny takstrapport etter at konstruksjonen var åpnet, og innvilget dekning på 5 timer for at en ekstern advokat kunne gjennomgå saken og vurdere om saken kunne anses prosedabel. Etter en lengre tid med mye korrespondanse, innhentet sikrede en ny rapport fra M. AS datert 11.10.23:

Hendelsesforløp

... 21.09.2023 ble det utført ny befaring, det ble kontrollert flere steder, se rapporten for utfyllende beskrivelser.

Oppdraget går ut på å foreta en visuell befaring av boligen uten vesentlige inngrep i konstruksjonen, utarbeide en ordinær reklamasjons rapport med beskrivelse av feil og mangler som måtte avdekkes, samt hva som må til for å utbedre dette. Takstmann tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet, kun det byggetekniske i saken. Eventuell erstatning for tapt bruk av boligen, skader som kan oppstå, prisstigning m.m frem til ferdigstilling av påklagde forhold er ikke medtatt i kalkylen. Det tas forbehold om at det kan være feil og mangler som ikke ble avdekket under befaringen, som medfører økte kostnader.

1. Kaldtrekk i yttervegger og rundt vinduer

Kledningen er opplyst å være etterisolert.

- Kledningen mangler lufting og det er ikke montert musebånd i nedre del av konstruksjonen.
- Vindsperren er ikke tett tilfredsstillende og det mangler klemlister i nedre del. Ved stikkprøvekontroller er det synlig isolasjon i nedre del og det er ikke tett fagmessig rundt vinduene. Dette medfører at vind blåser inn i konstruksjonen, og videre inn i boligen.
- Det ble under befaringen den 24.04.2022, oppdaget spor etter mus under kjøkkenbenken, dette beviser at etterisoleringen ikke er tilfredsstillende utført, ettersom mus kan ta seg inn i konstruksjonen.

2. Råteskader på bad/ i konstruksjonen på utleiedel.

- Sommeren 2021 begynte nåværende eier med renovering av bad i hybelen, grunnet sterk lukt fra badet. Under rivingen oppdaget eier at luftingen til avløpsanlegget til hybelen ble avsluttet i veggen.
- Det ble også påvist høy fuktighet i det oppforede tregulvet. Vedlagt bilde viser at det mangler underliggende dampsperre mot betonggulvet.

3. Rar lukt på badet etter bruk av sanitærutstyr og kloakklukt i kjelleretasjen.

Det ble under befaring den 21.09.2023 forsøkt å påvise denne lukten uten hell. Badet er av eldre dato antageligvis rundt 50 år gammelt, renovering av våtrommet måtte ved kjøpstidspunkt kunne påregnes. Da det ble utført undersøkelser viser det seg at avløpsrøret fra badet i 2. etasje er påkoblet sluket på vaskerommet i kjelleretasjen. Når badekaret fylles med vann og tappes ut, klarer ikke sluket å ta unna alt vannet, og det spruter derfor en god del vann ut på gulvet på vaskerommet. På vaskerommet i kjelleretasjen er et eldre avløpsrør som er påkoblet sluket tapetsert over inne i veggen. Når man tapper varmt vann fra badet i 2. etasje, kommer det fuktig luft ut av dette røret. Dette har medført fuktskader på veggplatene på vaskerommet.

4. Råteskader i bordkledning

Råteskadene i bordkledningen er på fasaden som ikke er ettersiolert. Denne kledningen er fra byggeår. Råteskadene er visuelt synlige, og kunne enkelt oppdages under visning. Utbedring av råteskadet kledning er derfor ikke medtatt i kalkylen, eller hensyntatt i reklamasjonsrapporten.

Det ble fremlagt en arbeidsplan fra M. AS datert 11.10.23, hvor de totale utbedringskostnadene var estimert til kr 453 492 inkl. mva.

Foretaket har erkjent dekning for kostnadene til den siste rapporten fra M. AS.

Sikrede har anført at han hadde krav på videre bistand fra foretaket. Foretaket har oppstilt ytterligere vilkår for bistanden enn hva som fremgikk av forsikringsavtalen. Sikrede har dokumentert kostnader på over 11 % av kjøpesummen, og boligen hadde dermed vesentlige mangler, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble også anført at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, selv om selger ikke rent faktisk har kjent til forholdene, og at heller ikke kjøper kunne ha oppdaget forholdene på et tidligere tidspunkt. Foretaket har trukket tilbake innvilget dekning på 5 timer juridisk bistand, og har videre en ulovlig selvdømmeklausul. Sikrede anførte at han hadde krav på kostnader til videre juridisk bistand i saken mot selgersiden, samt dekning for alle kostnader i forbindelse med konstruksjonen foretaket krevde at åpnes/rives. Det var foretaket som måtte bære risikoen for uklarheter i forsikringsvilkårene.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke hadde krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Foretaket har gitt bistand i tråd med vilkårene, og det var slik saken var dokumentert ikke sannsynlig å nå frem med et krav mot selger. De påberopte forholdene kunne ikke anses som en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og det ble særlig vist til boligens alder. Det foreligger heller ikke holdepunkter for at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og takstmannens undersøkelser ved utarbeidelse av en verditakst var begrenset. Foretaket aksepterte tidligere å dekke inntil 5 timer juridisk bistand, noe sikrede hadde valgt å ikke benytte seg av. Når saken nå var ytterligere dokumentert, hadde tilbudet om å dekke 5 timer juridisk bistand etter en fornyet vurdering falt bort.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at sikrede ville nå frem med et krav mot selger hverken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Saken kunne dermed ikke anses som prosedabel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke var sannsynlig at sikrede ville nå frem med et krav mot selger hverken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Saken kunne dermed ikke anses som prosedabel. Sekretariatet mente foretaket heller ikke på annet grunnlag hadde forpliktet seg til å forfølge saken utover det som fremgår av forsikringsavtalen. Sikrede hadde derfor ikke krav på videre bistand fra foretaket.

Nemnda har etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers klage til nemnda av 17.4.24 og hans brev datert 19.5.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som stiller saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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