

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-174

19.2.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – eldre bolig – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig fra 1920 høsten 2023. Boligen ble markedsført som en "Villa med noe oppgraderingsbehov". I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om "noe lekkasje v/pipe og takvindu på loft". Etter overtakelsen oppdaget sikrede en vannlekkasje som hadde medført fuktutslag på vegg på soverom i 2. etg. Foretaket bisto sikrede med å reklamere overfor selger, men avslo deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen. Foretaket anførte at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav kunne føre frem, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Sikrede anførte at lekkasjen utgjorde en mangel etter avhendingslova. Nemndas flertall ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre advokatbistand.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold fylke oppført i 1920.

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

Villa med noe oppgraderingsbehov (...) Boligen fremstår i dag med noe oppussingsbehov

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Som det fremkommer i rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3.

Taktekking ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste:

Rupanel som undertak er tekket med takplater fra 70 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Ved mye regn og vind kan det bli noe lekkasje ved pipen og takvinduet. Lukket del av taket er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Beslag må skiftes og utskiftninger av hele taktekingen er nærliggende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag ble gitt "lys" TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at normalt vedlikehold måtte påregnes, og at flere utskiftninger var nærliggende grunnet alder.

Veggkonstruksjon ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste:

Opprinnelig stående plank uten isolasjon. Kledningen er fra byggeåret og deler av kledningen er fra 1992. Kledninger i gavler på to sider er skiftet for noen år siden. Dette medregnet vindskier og arbeider er egeninnsats.

[Bilde]

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Lite lufting henger sammen med datidens byggeskikk men et avvik på tilbygget. Det er spredte råteskader og mest belastet er deler av nordveggen hvor det også er råte i bunnsviller. Dette gjelder også deler av utbygget stue mot øst. Det er registrert skjevheter hvor utbygget stue mot øst er mest belastet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper. Det kan ikke utelukkes mer skader inne i lukkede vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/loft ble gitt "lys" TG 2, og takstmannen opplyste bl.a.:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Loftet er enkelt og naturlig luftet. Det er registrert noen fuktmerker som henger sammen med mindre drypplekkasje ved regn og vind rundt takvinduer og pipen. Det er registrert skjevheter men i hovedsak ingen store skader utover normale svekkelser etter 103 år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Utbedringer er vurdert under taktekingen.

Vinduer ble gitt TG 3, og det bl.a. registrert at noen vinduer hadde bløte karmen og råteskader.

Overflater ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

De er registrert slitasje og en del aldersrelaterte forhold.

(...) Det beregnes oppgraderinger av overflater som er mest belastet. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1992. Selger opplyste bl.a. om "*noe lekkasje v/pipe og takvindu på loft*". Selger opplyste også om arbeider utført ved egeninnsats/dugnad, herunder "*kontinuerlig utbedring av kledning*".

Boligen ble solgt for kr 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.23, og overtakelsen fant sted den 21.5.24.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og i forsikringsvilkårene fremgikk:

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). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Etter overtakelsen avdekket sikrede en vannlekkasje som hadde medført fuktutslag på vegg på soverom i 2. etasje. Skaden ble observert i overgangen mellom tak og vegg. På visning og i salgsoppgaven var området dekket av et bilde og et speil. På taket var det satt inn en ekstra plate under takplatene, som ifølge sikrede var satt inn for å hindre at vann kom inn i konstruksjonen.

Foretaket har opplyst at de flere ganger reklamerte til boligselgerforsikringen.

I brev av 9.7.24 opplyste boligselgerforsikringsselskapet følgende:

Selger opplyser i kommentar til reklamasjonen at det var en lekkasje fra taket for mange år tilbake, lekkasjen ble stanset og selger var av den oppfatning at fuktskaden opphørte. Selger er ikke kjent med skadens omfang.

Foretaket vurderte at de oppdagede forholdene ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven, og oversendte sin begrunnelse til sikrede den 5.6.24. Sikrede klaget inn vurderingen til foretakets interne klagenemnd, og som kom til at sikredes klage ikke kunne tas til følge da saken ikke var tilstrekkelig prosedabel.

Sikrede har anført at han har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om skade/lekkasje på soverom i 2. etasje. På visning var området dekket av et speil og et bilde, samt at det satt en gaffatape i tapetskjøtet. Lekkasjen som selger har opplyst om og er beskrevet i salgsoppgaven, er lokalisert på loftet i midten av bygget. Den er av mindre karakter, og det stod et vaskefat for å fange opp vann. Fukten på veggen i 2. etasje kan ikke ha noen sammenheng med denne lekkasjen. Sikrede har også vist til at selgers takstmann burde ha oppdaget skaden, at sikrede aldri hadde inngått avtalen dersom den var kjent, og at foretaket ikke hadde bidratt på tilfredsstillende måte.

Forsikringsforetaket har anført at saken ikke var tilstrekkelig prosedabel, jf. vilkårenes pkt. 5.1, og at det ikke var dekning for å ta saken videre mot selger. Foretaket mente det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at det var gitt betydelige risikoopplysninger om boligen, og at de avvikene som var oppdaget derfor måtte anses som påregnelige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsansvar etter avhendingslova, og at videre bistand iht. forsikringsvilkårene dermed ikke var dekningsmessig. Sekretariatet viste bl.a. til at boligen var over 100 år gammel på salgstidspunktet, og at det var gitt en rekke risikoopplysninger forut for salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket i sak mot selger, noe som avhenger av om det er sannsynlig at eiendommen har en mangel etter kjøpekontrakten, jf. avhendingslovens bestemmelser. Dette er forstått som et spørsmål om saken mot selger kan anses som prosedabel.

Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at sikredes krav mot selger ikke kan anses prosedabelt, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. I vurderingen heter det:

Det er her tale om en bolig med oppussingsbehov oppført i 1920, og som var 104 år gammel ved salget. I tilstandsrapporten ble taktekking fra 70-tallet gitt TG 3. Det ble bl.a. opplyst om lekkasje ved pipen og takvinduet, samt påpekt at lukket del av taket var å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Veggkonstruksjon (kledning delvis fra byggeår og delvis fra 1992) ble gitt TG 3, og det ble opplyst manglende lufting, råteskader og egeninnsats ved skifte av kledning. Takstmannen bemerket at det ikke kunne utelukkes mer skade inne i lukkede vegger. Vinduer ble gitt TG 3. Under takkonstruksjon/loft (TG 2) bemerket takstmannen bl.a. avvik rundt gjennomføringer i takflaten, dårlig ventilering og skjevheter, samt fuktmerker som følge av mindre drypplekkasje rundt takvinduer og pipe. I egenerklæringen krysset selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade, og opplyste om "noe lekkasje v/pipe og takvindu på loft".

Sikrede har opplyst at de var innforstått med at boligen hadde oppgraderingsbehov, og de hadde planer om å skifte ut tak, vinduer og kledning før innflytting. Det sikrede gjør gjeldende, er at selger har tilbakeholdt opplysninger om en lekkasje på soverom i 2. etasje som har medført følgeskader i innvendige konstruksjoner. Sikrede har fremholdt at selger har erkjent kjennskap til lekkasjen, og viser til at boligselgerforsikringen har fremlagt følgende kommentar fra selger:

"Selger opplyser i kommentar til reklamasjonen at det var en lekkasje fra taket for mange år tilbake, lekkasjen ble stanset og selger var av den oppfatning at fuktskaden opphørte. Selger er ikke var kjent med skadens omfang."

Sekretariatet forstår selgers forklaring slik at selger var kjent med at det hadde vært en lekkasje på det aktuelle soverommet for mange år siden, men at selger var av den oppfatning at lekkasjen var stanset.

Sekretariatet bemerker at det er uheldig at kjøper ikke fikk opplyst at det hadde vært en tidligere lekkasje på det aktuelle soverommet. Slik saken er dokumentert for oss ved skriftlig saksbehandling, kan vi imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at denne lekkasjen ikke var tilstrekkelig utbedret, eller skadene i konstruksjonen. Det selger i så tilfelle kunne ha opplyst om, var at det hadde vært en tidligere lekkasje som var stanset. Tatt i betraktning boligens alder, synlige tilstand og omfattende risikoopplysninger kan vi vanskelig se at denne opplysningen ville ha virket inn på kjøpet. Det må også tas i betraktning at selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak, og opplyste om en pågående lekkasje et annet sted på taket. Sekretariatet bemerker at kjøper uansett måtte være forberedt på at det kunne være skjulte skader i konstruksjonen på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, og vi kan ikke se at det her er sannsynliggjort skader utover det som måtte anses som påregnelig. Takstmannen påpekte også i tilstandsrapporten at det ikke kunne utelukkes skader inne i både vegg- og takkonstruksjon. Slik saken er opplyst for oss, kan vi vanskelig se at det er dokumentert mer omfattende skader enn kjøper måtte ta høyde for ved salget.

Nemnda har i vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig i sekretariatets konklusjon, og kan i hovedtrekk tiltre begrunnelsen. Det er ikke anført noe i kjøpers nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at sikredes krav mot selger ikke er prosedabelt, og sikrede har ikke krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket i saken mot selger, jf. forsikringsvilkårene punkt 5.1.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at saken var prosedabel og at sikrede har krav på videre bistand fra foretaket.

Det bemerkes at skadene som er avdekket ikke har noen sammenheng med lekkasjene som det var opplyst om, nemlig lekkasjen ved pipen og takvinduet. Det er uklart om lekkasjen som førte til de store råteskadene i vegg ble utbedret av fagkyndige, eller om forholdet ble utbedret ved egeninnsats. Hadde sikrede fått opplysninger om den tidligere lekkasjen, ville sikrede fått anledning til å undersøke nærmere med selger om lekkasjen ble utbedret fagmessig eller ikke. Hvis selger ikke hadde kunnet bekrefte at utbedringen var fagmessig, ville det klart kommunisert en langt større risiko for skjulte skader i konstruksjonen, og tilbakeholdet av opplysningen ville i et

slikt tilfelle vært egnet til å innvirke på avtalen, herunder hvilken pris sikrede var villig til å gi. De omfattende følgeskadene som er avdekket kan tyde på at utbedringen av lekkasjen ikke var fagmessig utført.

At det kan være snakk om en ulovlig tilbakeholdt opplysning styrkes også av visse faktiske forhold som kan indikere at selger har forsøkt å dekke over kjente fuktskader. Det vises til den noe spesielle plasseringen av et maleri og et speil som hang kloss inntil hverandre helt opptil skråtakvinkelen, som dekket akkurat den delen av veggen som var fuktskadet, samt sølvteipen som ble funnet på veggen bak maleriet/speilet som dekket en sprekke. Ved umiddelbar bevisførsel kunne de ovennevnte forholdene ha blitt belyst bedre.

Mindretallet mener altså at foretaket skulle ha forfulgt denne delen av saken videre overfor selger, for å få avklart om utbedringen av lekkasjen var fagmessig eller ikke, og for å få nærmere belyst hvilken kunnskap selger hadde om utbedringen og de omtalte fuktskadene i veggen. Sikrede hadde dermed krav på ytterligere bistand, og foretakets avslag var urettmessig.

I og med at sikrede er selvprosederende og nemndas saksbehandlingsregler åpner for at vi kan gå utenfor partenes anførsler, vil mindretallet bemerke at kjøper også kan ha et prosedabelt krav mot selger på grunnlag av takstmannens estimerte utbedringskostnad som er oppgitt under punktet "Taktekking". Estimaten er oppgitt til "10 000 – 50 000". Dette må antas å være svært lavt i lys av at tilstandsrapporten tilsier at taktekking, undertak og beslag må skiftes. Dersom det er et betydelig avvik mellom det høyeste estimaten og de faktiske utbedringskostnadene, kan estimaten være så misvisende at det kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN 2023-829.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).