

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-761

2.7.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – risikoopplysninger (TG 3) – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig i 2022. Boligen var 89 år gammel, og det ble opplyst om «normalt/variabelt» vedlikehold. Rom under terreng ble gitt TG 3, og det ble opplyst at det var påvist høyt fuktnivå, synlige fukt- og råteskader i treverk, og saltutslag i grunnmur og gulv. Drenering ble gitt mørk TG 2, antatt fra byggeåret, mens terrengforhold ble gitt TG 3. Yttervegger ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om synlige råteskader, ingen lufting av kledning, og at det var påregnelig med fukt- og råteskader i trekonstruksjon som var i direkte kontakt med grunnmuren. Terrasse ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget sikrede vann på kjellergulvet, og etter å ha fjernet terrassen ble det avdekket råteskader på bunnsvill og stående plank hvor terrassen var innfestet, som følge av utett overgang mellom terrasse og kledning. Sikrede anførte at skadene ikke var av en karakter som kunne forventes, og viste til at dette ikke var nevnt i tilstandsrapporten. Foretaket avsto bistand under boligkjøperforsikringen, og anførte at et mangelskrav mot selger ikke ville føre frem, i lys av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre advokatbistand.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig oppført i 1933.

I tilstandsrapporten ved salget ble det bl.a. opplyst om høyt fuktnivå, synlige fukt- og råteskader i treverk, og saltutslag i grunnmur og gulv. Rom under terreng og terrengforhold ble gitt TG 3, mens drenering og yttervegger ble gitt mørk TG 2. Terrasse ble gitt TG 1.

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

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.

Overtakelse av boligen fant sted 1.8.22. Den 1.11.23 oppdaget sikrede vann på kjellergulvet. Ca. 6 måneder senere ble det avdekket råteskader på bunnsvill og stående plank på veggen der terrassen var innfestet. Det ble fremlagt en skaderapport datert 24.5.24 som oppga at skaden høyst sannsynlig skyldtes utett overgang mellom terrassen og yttervegg.

Foretaket avsto dekning under boligkjøperforsikringen den 19.6.24, og anførte at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger kunne føre frem.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda, og anførte at de avdekkede skadene var upåregnelige, og ikke var en følge av opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynlig med mangelsansvar, jf. bl.a. FinKN 2023-858, og at det fremsto som at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at sikredes mangelskrav ikke kan anses prosedabelt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Selv om skadeårsaken til dels er av en annen og mer sammensatt karakter enn opplyst ved salget, har sekretariatet kommet til at det ble gitt såpass omfattede risikoopplysninger om fukt i de tilstøtende bygningsdelene, at fukt- og råteskader i bunnsvill og øvrig konstruksjon ved terrassen måtte anses som påregnelig i lys av det totale opplysningsbildet. (...)

Nemnda har i langvarig praksis lagt til grunn at selv om det ikke er sammenheng mellom en risikoopplysning og en skade, foreligger det ikke en mangel så lenge skaden uansett var påregnelig.

Tilsvarende betraktninger finner vi at må gjøres gjeldende i denne saken. Vi finner det altså ikke avgjørende at råteskadene til dels skyldes en annen skadeårsak enn hva som konkret ble opplyst, at skadeomfanget er større enn antatt, eller at skadeomfanget var skjult ved salget.

I lys av de omfattende risikoopplysningene om både konkret fukt og råde og ytterligere risiko for dette i de tilstøtende bygningsdelene, samt boligens alder i seg selv, finner vi at de påberopte skadene må anses å ligge innenfor hva som objektivt sett må anses påregnelig. Dette selv om skadeomfanget viser seg å være noe større enn dokumentert ved vår behandling.

Vi kan dermed ikke se at det er prosedabelt at foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Vi kan heller ikke se at det er holdepunkter for at det foreligger en opplysningssvikt om skadene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Der det ikke foreligger en kjøpsrettslig mangel etter avhendingslovens regler, har kjøper heller ikke krav på å få dekket utbedringskostnadene fra selger.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets avgjørelse. Det fremkommer ikke noe nytt i sikredes nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Nemnda slutter seg for øvrig også til sekretariatets merknad om reklamasjonsspørsmålet:

Uten at partene har fremsatt anførsler tilknyttet bestemmelsen, finner vi for ordens skyld grunn til å bemerke at det kan stilles spørsmål ved om et eventuelt krav mot selger i alle tilfelle kan være tapt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Ifølge avhl. § 4-19, mister kjøper retten til å gjøre et avtalebrudd gjeldende dersom kjøper ikke sender reklamasjon til selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget feilen/mangelen.

(...)

I skademeldingen dere sendte til foretaket, fremgår det at dere avdekket forholdet den 1.11.23. Dere opplyste samtidig at dere på tidspunktet for skademeldingen hadde innhentet en skaderapport fra en fagkyndig. Skaderapporten som er fremlagt i saken er datert 24.5.24. Det kan dermed fremstå som at dere først meldte skaden til foretaket etter at den aktuelle skaderapporten ble innhentet, og at det dermed gikk over 6 måneder fra dere først avdekket vanninntrengningen i kjelleren til dere kontaktet foretaket. Vi forstår det slik at det i løpet av denne perioden heller ikke ble reklamert overfor selger. Det vises til at reklamasjonsfristen i utgangspunktet starter å løpe ved avdekking av symptomet (lekkasjen), og at det er opp til kjøper å foreta tilstrekkelige avklaringer innen 2-3 måneder. Herunder kan kravet anses tapt selv om

kjøper først tok feil av skadeårsaken.

Foretaket var dermed berettiget til å avslå sikredes krav om videre advokatbistand etter forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).