

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-348

18.05.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – flere forhold – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av en enebolig i Namsos oppført i 1964. Eneboligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt i 2019. Etter overtakelsen avdekket sikrede fuktskade i himling, ufagmessige rør, mistanke om dårlig arbeid på el-anlegg, samt avvik ved vannkran. Boligkjøperforsikringsselskapet avslo bistand, under henvisning til at det ikke var sannsynlig at boligen hadde en mangel. Sikrede fastholdt at det forelå mangler etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Ifølge forsikringsvilkårenes punkt 4 dekker forsikringen:

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger én eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er selskapet som gjør denne vurderingen.

Sikrede kjøpte i april 2019 en enebolig i Namsos oppført i 1964.

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

Standard

Bad i underetasje var under oppgradering/renovering ved besiktigelsen (ikke ferdigstilt) (...) Rommet fremstår med noe ufagmessig utførelse.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om takkonstruksjonen:

Ingen vesentlige registrerte avvik. Det bemerkes likevel en del fuktmerker ved takkonstruksjon i område ved pipegjennomføring, men områdene var tørre ved besiktigelsen og antas stamme fra en gammel lekkasje. Det bemerkes for øvrig at takkonstruksjonen har vesentlig dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens moderne boliger og at det ikke ser ut til å være montert plast/fuktsperre i himlinger. TG 1.

Taktekkingen ble gitt TG 2, og det var opplyst om bl.a.:

Råteskadet ende ved vindskibord mot nord-vest.

Baderommet i underetasjen var gitt TG 2 og opplyst om:

Bad i underetasje var under oppgradering/renovering ved besiktigelsen (ikke ferdigstilt). Baderommet har overflater med keramiske fliser på gulv og vegger. Himlingsoverflate med folierte sponplater (takess). Rommet vil bli utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med varmekabler i gulv. Ventilering med ventil i himling. Belysning med downlights i himling. (...)

Gulvsluk av plast ble kontrollert og det ble gitt opplysninger om at slukmansjett og smøremembran er benyttet. Gulv i dusjsone er noe nedsenket og det er etablert fall mot sluk, men ikke tilstrekkelig i forhold til

dagens forskriftskrav. Det ble målt ca 10 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk. Det er ikke etablert fall mot sluk ved badegulv utenfor selve dusjonen. Fallforhold ved baderomsgulv er ikke tilfredsstillende (...) Det ble registrert en del fukt ifbm ventil i himling. Forholdet antas skyldes konsensproblematikk ved ventilasjonskanal. Rørgjennomganger i gulv under servant/innredning fremstår med ufagmessig utførelse og det ser ikke ut til at tilpassende rørmansjetter er benyttet. (...) Fukt/kondensproblematikk ved ventil opplyses å ville bli utbedret ved at ventilasjonskanal isoleres. Montering av avtrekksvifte og etablering av tilluft anbefales. Rommet fremstår med noe ufagmessig utførelse.

Toalettrommet var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Rommet var under renovering ved besiktigelsen. Ved overflatesøk etter fukt ble noe forhøyede fuktverdier registrert i gulv på siden av toalett mot bad. Det er gitt opplysninger om at rommet vil bli ferdigstilt før salg.

VVS-anlegg ble gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Vvs-installasjoner fra byggeår med enkelte senere utskiftninger/oppgraderinger. Vanninntak av kobber/jern fra byggeår med stoppekran av typen slusventil er plassert på toalettrom i underetasje. 200 liters CTC varmvannsbereider fra 1993 er plassert i kott under trapp. Generelt vannrør av kobber og avløpsledninger/bunnledninger av jern/soil. Noen nyere installasjoner ifbm med baderom som er under renovering i underetasje. Iflg salgsoppgave fra 2013 er utvendige avløpsledninger splittet og forberedt for separering og ført frem til tilkoblingspunkt. (...) Det er ikke forekommet opplysninger om vesentlig feil eller mangler. Av hensyn til alder og normale levetidsbetraktninger vil det være påregnelig med enkelte utskiftninger og oppgraderinger.

El-anlegget var ikke vurdert i tilstandsrapporten. Det ble likevel bemerket at:

Det ble registrert enkelte taklys uten kupler/deksler.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved bad/våtrom. Selger bemerket "*Kondensering fra ventilasjon*". Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål om oppussingen av badet var utført av faglærte, og at det forelå dokumentasjon for arbeidene. På spørsmål om å redegjøre for hva som ble gjort, oppga selger:

Prosjektering (Firma E.). v/P.T. Elektrisk erklæring: (Firma E.). Rørlegging: W. rørservice.

På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, svarte selger "*ja*" og bemerket "*Flislegging ved P.T.*". Det ble videre svart "*ja*" på spørsmål om elektriske arbeider i boligen var utført av en godkjent elektroinstallatør, og opplyst at arbeidet var utført av Firma E. v/P.T.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.19, og overtatt av sikrede den 2.5.19.

Sikrede forklarte at han etter overtakelsen avdekket fuktskader i himling/etasjeskiller utenfor bad i underetasje. Videre oppdaget sikrede manglende fukt- og brannsikring rundt spotter i taket, samt at elektriske ledninger gikk i samme boks som kobberrør med vann.

I skaderapport fra takstmann B. fremgikk følgende om fuktskaden i himling:

Kunde har nylig kjøpt boligen, overtakelse den 02.05.19. Flyttet inn 01.06.19. Kunde ble oppmerksom på skaden den 06.07.19.

Ved befaring er kasse i himling i kjellergang åpnet. Kassen har tydelige fuktmerker.

Kan ikke se noe lekkasje på vannrør eller avløp ved befaring. Kunde har heller ikke sett noen lekkasje etter åpning av kasse. Rørlegger som hadde vært på skadestedet samme dag, vurderte om det kunne være kondensvann. Det registreres fukt i nedre kant på vegg på kjøkken ved oppvaskmaskin og under vaskekum. Dette er plassert like over kasse i kjellergang. Mest trolig at lekkasjen har vært i kjøkkenbenk under vask eller fra oppvaskmaskin.

Kunde har ikke oppdaget noen lekkasjer siden de flyttet inn.

Konklusjon:

Skadeårsaken er mest trolig en lekkasje fra vannrør eller avløpsrør på kjøkkenvask eller oppvaskmaskin.

Ut fra at kunde hverken har sett eller utbedret noen lekkasje, er det mest trolig at skaden har skjedd før de kjøpte huset. Kassen i kjellergang bærer også preg av at dette har skjedd for noe tid tilbake, da spiker i enden på kasse har avgitt farge som er trekt ut i sponplate. I tillegg har vann trekt ca 700 mm inn på fiberplate himlingen. Over fiberplaten ligger det plast. Dvs at vann mest trolig har blitt trekt i fra endekant på platen og innover platen. Dette har mest trolig pågått over tid.

Ifølge selskapet uttalte takstmann G. at det ikke var holdepunkter for at avløpsrørene på kjøkkenet var blitt skiftet siden byggeår.

Sikrede har vist til at han overtok boligen i mai 2019 og at bad/toalett var renoverert samme vår. I egenerklæringen ble det opplyst at arbeid på VVS var utført av godkjent rørleggerfirma. Etter hvert har det fremkommet at selgers partner har gjort alt arbeid på disse rommene uten fagkompetanse. Rørlegger var skeptisk til flere av løsningene i renoveringen og anbefalte gjennomgang av takstmann, men selskapet frarådet dette. Etter hvert ble det avdekket fukt i himling utenfor badet. Takstmann fra sikredes husforsikring mente at lekkasjen hadde oppstått og blitt stoppet før sikrede overtok boligen. Selger har ikke opplyst om lekkasjen men forsøkt å dekke over skadene. Sikrede var også skeptisk til manglende fuktsikring rundt spotter i taket, samt elektriske ledninger som gikk i samme boks som kobberrør med vann. Sikrede mente det var grunnlag for å holde selger ansvarlig, og at selskapet måtte dekke de nødvendige utgiftene til å forfølge kravene.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at det forelå en eller flere mangler ved boligen. Hva gjaldt fuktskader i himling viste selskapet til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om taklekkasje, jf. avhl. § 3-7. Ifølge skaderapporten var det ingen pågående lekkasje. Hva gjaldt anførselen om ufagmessige rør fant ikke selskapet holdepunkter for at selger kunne holdes ansvarlig for å tilbakeholde opplysninger om dette. Iht. salgsdokumentene besto VVS av både nyere og eldre komponenter, samt at baderommet fremsto med ufagmessig utførelse. Opplysningen i egenerklæringen om dokumentasjon fra et navngitt rørleggerfirma kunne ikke betraktes isolert. Selger kunne derfor ikke holdes ansvarlig etter avhl. § 3-8. Det kunne ikke anses som et avvik at vannkranen måtte stenges om vinteren. Under enhver omstendighet var en eventuelt tilbakeholdt opplysning om ufagmessig innsats ikke egnet til å innvirke på kjøpsavtalen for kjøpere flest jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt sikredes anførsel om manglende fuktsikring rundt spotter på bad og mistanke om feil på el-anlegget, viste selskapet til at det ved salget ble opplyst at baderommet fremsto ufagmessig. Selskapet anførte videre at de avdekkede forholdene hverken samlet eller hver for seg medførte et vesentlig avvik ved boligen jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at boligen hadde en mangel etter avhendingslova, og at saken dermed falt utenfor boligkjøperforsikringens dekningsområde iht. vilkårene. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde kjent til lekkasjen, ettersom lekkasjen var skjult i konstruksjonen, og det var uklart på hvilket tidspunkt denne hadde oppstått. Om VVS-installasjonen viste sekretariatet til at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget. Det var heller ikke holdepunkter i saken for at selger kjente til feilmontering av spottene eller ufaglært arbeid på boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering konkludert med at det ikke er sannsynlig at sikrede har et rettmessig krav etter avhendingslova, og at saken således faller utenfor forsikringsavtalens dekningsområde. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme konklusjon og kan i

det alt vesentlig tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda viser særlig til at taklekkasjen synes skjult i konstruksjonen, og til at ble gitt flere risikoopplysninger om ufagmessig utførelse på våtrom i underetasje. I tillegg ble nevnte våtrom gitt TG 2, mens selve toalettrommet ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten. Nemnda er derfor enig med sekretariatet at det verken er sannsynlig at sikrede har et krav grunnet mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).