

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-685

21.9.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved bad – "sannsynlighetsovervekt" for mangelsansvar?.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av et rekkehus i Bergen oppført i 1982. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. i 2019. På boligens bad var det installert badekar og dusjkabinett, og det ble opplyst om manglende fall til sluk på gulvet. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at badet hadde blitt utvidet med 2,5 kvm i 2008, hvor det hadde blitt fornyet duk og membran. Selger oppga at arbeidene var utført av et navngitt firma og ved egeninnsats. Etter overtakelsen var gjennomført opplyste selger at badekaret måtte tappes forsiktig. Ved første gangs bruk av badekaret avdekket sikrede at det rant vann utover gulvet, og at vannet kom opp under flisene og gjennom fugene. Sikrede fikk bistand fra selskapet til å reklamere til selgers boligselgerforsikringsselskap. Selskapet avslo deretter videre advokatbistand i saken, og viste til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at det forelå et mangelskrav. Nemnda ga sikrede medhold.

Saksfremstilling

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

Fra boligkjøperforsikringens vilkår pkt. 4 hitsettes:

4. Dekningsfelt

Forsikringen dekker rimelige og nødvendige kostnader forbundet med rettshjelpsbehov knyttet til 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.

Den aktuelle saken gjelder et rekkehus i Bergen oppført i 1982.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Modernisert 2016

Standard

Borettslaget hadde i 2016 oppstart på en omfattende oppussing hvor alle boligene ville få tilnærmet lik TEK-10 standard. Nye dører og vinduer, mer isolasjon i veggene, ny kledning, nytt isolert tak med nye takstein og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Prosjektet ble ferdig i slutten av 2018.

Bad:

Helfliset bad på ca. 6 kvm. Av innhold finner vi toalett, møblement med servant og sort granitt benkeplate, badekar og dusjkabinett. Badet er utstyrt med LED downlights i himling og varmekabel i gulv.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Standard:

Generelt:

Laget hadde i 2016 oppstart på en omfattende rehabilitering, eller rettere sagt en oppgradering. Alle boligene vil få tilnærmet lik TEK-10 standard. Nye dører og vinduer, mer isolasjon i veggene, ny kledning, nytt isolert tak med nye takstein og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Prosjektet ble ferdig i slutten av 2018.

Standard, opplyst av andelshaver:

- Pusset opp badet på midten av av 2000-tallet

Andre forhold:

Generelt:

En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Overflater på innvendige gulv – TG: 2

Beskrivelse: Laminat, eikeparkett, belegg, våtromsbelegg, granittfliser og keramiske fliser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen svekkelser ble registrert på befaringsdagen.

Tg. 1 til 2 pga. alder/overflateslitasje. - Parkett kan slipes.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG: 2

Beskrivelse: Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015. Hovedstoppekran i vaskerom.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Generelt:

Vannrør av kobber: Teknisk levetid: 15-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år.

Generelt:

Avløpsrør i plast har teknisk levetid på 25-75 år. Anbefalt levetid er 50 år.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG: 2

Beskrivelse: 1. etasje: Helfliset bad på ca. 6 m2, to nivåer på gulv:

Klosett, møblement med servant (sort granitt benkeplate), veggskap, speil og dobbel jordet stikkontakt.

Nivå opp til badekar og dusjkabinett.

Downlights i himling, Led.

Varmekabel i gulv.

Klaffeventil i dusjonen, avtrekk fra bad og tilluft via dør.

2 sluker i rommet, sluk på øvre nivå og sluk under møblement.

Merk:

Det er ikke fall på badegulv på nedre nivå, tg. 3. Dørterskel er ca. 24 mm høy, silikonert i overgang gulvflis/terskel som en buffer ved evt. lekkasjevann.

- Det anbefales og monteres trådløs waterguard mot gulv som en sikkerhet ved en evt. vannlekkasje.

Bad: Flatt gulv, bilde viser laservater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tg. pga. alder og manglende fall mot sluk. Alminnelig bruksslitasje. Badet er i daglig bruk.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til badet. Det var ingen symptomer på fukt, riss m.m på badet på befaringsdagen.

Det ble målt med fuktprotimeter i tilstøtende rom på befaringsdagen, ingen unormal fukt ble registrert.

Generelt, levetider:

Vanlig vannklosett: 50 år, vegghengt toalett: 15 år Servant: 50 år, servantarmatur: 15 år, badekar: 50 år, badearmatur: 15 år Dusjkabinett: 20 år, Plastsluk: 50 år Varmtvannsbereider i rustfritt stål: 20 år

Merk:

Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år. Helt nye bad bygd etter 2010/17 (Tek 10/17) kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, herunder f.eks. sprekker og lekkasjer. Videre svarte selger "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, oppga under spørsmål om firmanavn "murmester B.", og opplyste om at det som hadde blitt gjort var "utvidet arealet med 2,5 kvadrat ca. 2008". Selger svarte også "ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og utdypet "duk og membran". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til "tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende", og "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved eller utført arbeid og kontroll på vann/avløp. Selger opplyste å ha eid boligen siden 1985.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.9.19, og overtakelsen fant sted den 1.11.19. Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget.

Ifølge sikrede opplyste selger etter overtakelsen at badekaret måtte tappes forsiktig. Sikrede har forklart at dette ble opplyst etter overtakelsen var gjennomført og alle dokumenter var signert.

Ved første gangs bruk av badekaret oppdaget sikrede rennende vann utover baderomsgulvet, samt at vann kom ut gjennom fuger og baderomsflisene. Sikrede meldte forholdet inn til selskapet, som reklamerte overfor selgers boligselgerforsikringsselskap den 12.11.19.

I den forbindelse ble det innhentet et pristilbud fra rørleggerfirma G. for "nytt bad" på kr 310 375 inkl. mva. Fra tilbudet hitsettes:

Badet ble oppusset angivelig i 2008. Selv om bad på den tiden normalt fulgte dagens "Våtromsstandard", bærer dette badet preg av manglende etterfølgelse av Våtromsnorm og Tec10. F eks er det laget to nivåer på gulv og ingen fall til hovedsluk. Det ble observert vann-ansamling under dusjkabinett og ved badekar, og pga manglende dreneringsfall til sluk. Fuktutslag langs fugekanter inn mot vegg, tyder på vannutslag under flis og som kommer opp gjennom hjørnefug. Dette vannutslaget kommer enten via utett hovedsluk, og fordeles under fliser, eller det er vann som siger ned i åpne fuger på gulvfliser under dusjkabinett/badekar. Alle nevnte avvik kan synes som har vedvart over lang tid. F eks er merkene i gulvfliser et tegn på fukt over lang tid (måneder og kanskje år), og der fukt over lang tid har trukket gjennom flis underfra. Videre er gamle inntørkede overflate merker tegn på at vann har lagt i dammer over lang tid uten å bli drenert til hovedsluk (som er vanlig standard).

Vår anbefaling, og for å tilfredsstille dagens Våtromsstandard, er å gjennomføre en totalrenovering av bad. Når en først meisler opp gulv – vil en bryte membraner, og en totalrenovering er derfor et must! Ved totalrenovering, vil gamle vannførende kobber rør i vegg fjernes, og det legges nytt rør-irør system for badet. Plassering av wc/dusj mm kan velges, og uavhengig av gammelt lay-out. Dette kan en komme tilbake til.

Takstmann F. befarte badet den 4.12.19, og uttalte:

Tilkomst til å kunne konkludere årsak her er vanskelig. Dusjkabinett står så tett opp mot badekar, at frontpanel ikke kan demonteres. Ut fra dine beskrivelser så virker det å være noe galt under karet, siden vann kommer ut på overside av fliser og delvis under fliser.

Sluk til dusj kabinett er heller ikke tilgjengelig verken for inspeksjon eller rengjøring.

Mitt forslag er at dusj kabinett kobles ifra slik at front på badekar kan demonteres. Først da blir det mulig og konkludere hva årsak er.

Sikrede har videre forklart at firmaet som selger opplyste å ha utført arbeidet på badet (murmester B.), hadde opplyst at de ikke fant dokumentasjon eller kunne bekrefte at de hadde utført arbeidene. Ifølge selskapet, hadde murmester B. opplyst at ev. dokumentasjon fra 2008 trolig var slettet.

Ifølge selgers boligselgerforsikringsselskap hadde selger erkjent at det var nødvendig å tappe badekaret forsiktig pga. kapasiteten til hjelpeslukene. Dersom dette ikke ble gjort ville det komme vann på gulvet. Selger hadde imidlertid ikke ansett dette som et problem, og det ble opplyst om dette minst to ganger.

Selskapet avsto deretter videre advokatbistand overfor sikrede under boligkjøperforsikringen.

Sikrede har krevd videre advokatbistand i saken mot selger for feilene ved badet. Sikrede har i hovedsak vist til at selger holdt tilbake opplysninger om kjente feil ved badet, som ville ha virket inn på avtalen.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var sannsynlighetsovervekt for å vinne frem med et krav mot selger, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 4. Selskapet viste bl.a. til at sikrede ble opplyst om forholdet ved overtakelsen uten å ta forbehold, og at det ble gitt risikoopplysninger om badet ved salget. Sikrede hadde dermed ikke krav på videre advokatbistand i saken mot selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet viste til sammenlignbar nemndspraksis, bl.a. FinKN 2012-268 og FinKN 2018-692, og konkluderte med at videre advokatbistand var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt sikrede (kjøper), som har kjøpt boligkjøperforsikring, har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringen i anledning krav etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum overfor selger av boligen.

Boligkjøperforsikringen dekker ifølge vilkårene pkt. 4 nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers ansvarsforsikring dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten"*. Nemnda bemerker at spørsmålet om det foreligger sannsynlighetsovervekt for at sikrede (kjøper) har et krav mot selger av boligen, knytter selskapets ansvar til en hypotetisk vurdering av tvistesakens utfall, og ikke til klare og objektive kriterier. Dersom forsikringsvilkårene skal forstås slik at det gjelder samme beviskrav som i mangelsvurderingen i tvisten mot selgeren, vil dette kunne innebære at sikrede ikke har rett på bistand i faktiske og/eller juridiske tvilstilfeller. Nemnda mener det kan reises spørsmål ved om en slik forståelse av begrepet *"sannsynlighetsovervekt"* er så urimelig at avtalerettslig revisjon til gunst for forbrukeren kan være aktuelt. Slik denne saken ligger an, finner nemnda det ikke nødvendig å ta stilling til om beviskravet *"sannsynlighetsovervekt"* skal tolkes etter sin ordlyd, da nemnda selv med en streng ordlydsfortolkning har kommet til at sikrede har rett på videre bistand fra boligkjøperforsikringen. Nemnda vil redegjøre for sin vurdering i det følgende:

Innledningsvis presiserer nemnda at den i denne saken ikke skal ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Vurderingen av sannsynligheten for medhold i tvistesaken mellom sikrede og selger, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4, må likevel ta utgangspunkt i reglene og retts- og nemndspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom.

Sikrede har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at badekaret måtte tømmes forsiktig, samt om avvik ved badet. Selgers boligselgerforsikringsselskap har opplyst at selger hadde kjennskap til at badekaret måtte tømmes forsiktig, da det ellers ville komme vann på gulvet. Selger har forklart at dette ble opplyst til sikrede. Sikrede har forklart at selger ga denne informasjonen på overtakelsen av boligen etter at alle dokumenter var signert. Nemnda legger sikredes forklaring til grunn, da denne ikke synes bestridt av selger eller selgers boligselgerforsikringsselskap. Som fremholdt av sekretariatet, er det avdekket at normal tømning av badekaret medfører at vannet spres utover gulvet og at det kommer vann ut under fliser. Det er, slik nemnda ser det basert på sakens dokumenter, ut fra pristilbudet fra firma G., som har vært på befaring på badet, sannsynlig at avviket har vedvart over tid. Dette taler for at forholdet har utgjort et problem også i selgers eiertid. Nemnda bemerker at oversvømmelse på bad kan medføre store følgeskader, og slik nemnda ser det er det sannsynlighetsovervekt for at problemet var omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, jf. også FinKN 2012-268 og FinKN 2018-692.

I sekretariatets vurdering av saken heter det for øvrig:

Vi kan heller ikke se at omstendighetene tilsier at sikrede må anses å ha akseptert forholdet på overtakelsen. Det er opplyst at sikrede ikke fikk opplysningene før etter alle dokumenter var signert og overtakelsen var gjennomført. Vi kan ikke se at dette er imøtegått eller videre belyst av selger. Det er i et slikt tilfelle vanskelig å kreve at sikrede noterer forholdet i overtakelsesprotokollen, eller at sikrede forstår omfanget av en slik opplysning som blir gitt i forbifarten etter at overtakelsen er gjennomført. Vi viser videre til at sikrede reklamerte over forholdet kun dager etter overtakelsen.

Nemnda er enig i dette.

Spørsmålet er etter dette om det er sannsynlighetsovervekt for at innvirkningsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum, noe som er avgjørende for om sikrede har rett til ytterligere bistand fra selskapet, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken fikk sikrede riktignok opplyst om manglende fall til sluk, som ble gitt TG 3. Dette kan tilsi at saken ligner saksforholdet i FinKN 2018-692. Badet for øvrig ble gitt TG 2 på grunn av alder og manglende fall til sluk, men det hadde ellers ikke blitt avdekket fukt, riss eller andre avvik ved badet. Det ble videre opplyst at badet ble benyttet daglig, og at det ikke var opplyst om noen problemer tilknyttet badet. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger videre at badet hadde blitt utvidet av murmester B. i 2008, hvor duk og membran hadde blitt fornyet. Ved utvidelse av badet må sikrede også kunne forvente at mer enn bare overflatene hadde blitt gjort noe med, selv om de måtte forvente eldre røropplegg, o.l. Riktignok ble det også krysset av for "ufaglært/egeninnsats/dugnad", men slik sekretariatet leser opplysningene hadde sikrede en berettiget forventning om at de opplyste delene av arbeidene var gjort av murmester B. Selger måtte ha opplyst tydeligere hva som hadde blitt gjort ufaglært dersom disse arbeidene var av særlig betydning, se til sammenligning FinKN 2020-389. Vi bemerker også at badets grunnkonstruksjon er yngre enn i nemndas avgjørelse i FinKN 2018-692, idet boligen i denne saken ble bygget i 1982.

Nemnda er enig i dette. For så vidt gjelder tvisten mellom sikrede og selger, bemerker nemnda at det er selger som har bevisbyrden for at en eventuell opplysningssvikt ikke har virket inn på avtalen. Avvik ved sluk og avrenning fra badekar kan medføre oversvømmelser og lekkasje dersom baderommet ikke har tilstrekkelig membran/tetting. Skadepotensialet kan følgelig være stort. Dette taler for at opplysningssvikt om disse forhold generelt er egnet til å virke inn på avtalen. Som fremholdt av sekretariatet i dets vurdering av saken, foreligger det imidlertid nemndspraksis som kan tas til inntekt for at innvirkningsvilkåret både vil være og ikke vil være oppfylt i et slikt tilfelle. Vurderingen av om det foreligger en mangel vil følgelig bero på de konkrete omstendighetene i den aktuelle saken.

Det vises videre til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Vi har i vurderingen lagt særlig vekt på at opplysninger om manglende fall til sluk utgjør en vesentlig større risiko dersom gulvet jevnlig blir utsatt for vannsøl av større omfang. Baderommet har både etablert dusjkabinett og badekar, som tilsier at badegulvets fall ved normal bruk er av mindre betydning. Vi viser i den forbindelse til at baderommet ble utvidet i 2008, en tid hvor TEK 97 var gjeldende. Denne forskriften stilte ikke særskilte krav til fall på gulv og badets tetting med mindre overflatene jevnlig ble utsatt for vannpåkjenning. Dette taler for at opplysninger om manglende fall til sluk utgjør en mindre risikoopplysning dersom det er installert dusjkabinett og badekar med direkte avrenning til sluk. En opplysning om at rørene ikke kunne ta unna alt vannet som igjen kunne føre til jevn vannpåkjenning på badegulvet ville dermed fremstått som en større risiko ved salget.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at sikrede har rett på videre bistand fra selskapet under boligkjøperforsikringen. Slik saken fremstår på tidspunktet for nemndas vurdering av saken, må det legges til grunn at forsikringsvilkårene pkt. 4 om rett til videre bistand er oppfylt. Det presiseres i denne forbindelse at nemnda formelt ikke har tatt stilling til det materielle kravet i saken mellom sikrede (kjøper) og selger. Selger er heller ikke part i den foreliggende saken for nemnda. Nemnda må imidlertid ved vurderingen av om forsikringsvilkårenes krav til videre bistand er oppfylt, foreta en hypotetisk vurdering av tvistesakens utfall basert på de opplysninger som foreligger på tidspunktet for nemndas vurdering av saken.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til partenes øvrige anførsler.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).