

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-780

30.10.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – "sannsynlighetsovervekt" for at boligen har en mangel?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av en enebolig i Arendal oppført i 1983. Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,29 mill. i 2018. Etter overtakelsen avdekket sikrede råteskader på garasje og verandarekkverk, lekkasje/fuktskade på tak og lav membrankant på bad. Boligkjøperforsikringsselskapet avslo bistand under henvisning til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde en mangel. Sikrede fastholdt at det forelå mangler etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda ga sikrede medhold.

Saksfremstilling

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

I henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4 dekker forsikringen:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom (..) det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en 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 juni 2018 en enebolig i Arendal oppført i 1983.

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

Flott enebolig i kjede med god standard, påbyggd glasstue og fin beliggenhet på endetomt med sjøgløtt!
... Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår svært velholdt.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Bolig oppført med 2 etasjer 1983, tilbygget mot øst i 2000. Deler av ytterkledningen mot syd med endesprekk og enderåte bør skiftes og overflatebehandles. Viser ellers til rapportens enkelte punkter

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.18, og overtatt av sikrede den 20.7.18.

Etter overtakelsen oppdaget sikrede råteskader på garasje og verandarekkverk, lekkasje/fuktskade på tak og lav membrankant på bad. I det følgende omhandles de anførte forholdene hver for seg:

1. Garasje.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om overflater på innvendige vegger:

Gipsplater i garasjen. Fuktkraker og hull i gipsplater i garasjen. TG 2.

Overflater på gulv og himling i garasje ble gitt TG 1.

I egenerklæringsskjema var det kryssset av "nei" på spørsmål om selger kjente til om det var utettheter i garasje og "nei" på spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på garasjen.

Etter overtakelsen innhentet sikrede reklamasjonstakst fra takstmann P. I taksten fremkom følgende om garasjen:

Garasje: Ved rengjøring av takrenner over porten viser det seg at her ikke er feste for takrenne. Takrenne og materialer her blir tatt ned. Bjelke over porten er totalt smuldret bort og stolpe ned for å holde bjelke oppe er også råtten. Dette er dekket over med et nytt kledning bord.

Skadeårsak

Garasjen, har flatt tak, med takrenne nedløp fra hoved tak som løper over i takrenne i front av garasjen. Her har det vært tett slik at takvann har sprutet ut og kommet inn på baksiden av dårlige løsninger av taktekkingen. Et belistnings bord på siden av porten, var her skiftet.

Skadeomfang:

Garasjen. Alt råttent er skiftet ut. Ny sarnafil duk er lagt, ny takrenne og ny port.

Ifølge selskapet opplyste selger å ikke ha hatt kunnskap om råteskadene.

2. Råte i verandarekkverk.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om terrassen:

Terrasse syd bør vaskes og oljes. TG 1.

I egenerklæringsskjema var det kryssset av "nei" på spørsmål om selger kjente til om det var utettheter på terrasse og "nei" på spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på terrassen.

Av sikredes reklamasjonstakst P. fremkom følgende om verandarekken:

Skadeårsak

Veranda rekken så hel og ok ut. Men viser seg å være så råtten at den må tas ned i sin helhet. Ny rekke er montert.

Skadeomfang

Veranda rekken er laget ny.

Konklusjon

Alle skadene her. er ting som ikke ble informert om. Hverken i egenerklæring eller i tilstandsrapport. Men skadene har alle vært her før overtakelse av boligen. Alle skadene, unntatt eventuelle utskifting på tilbygg er utført.

Ifølge selskapet var ikke selger kjent med råteskader på verandaen.

3. Lekkasje fra tak.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om takkonstruksjonen:

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer 198x48 c/c-600, tekket med sutaksplater. Luftet i gesimser og via ventiler i gavler. Utlagt ca 200 mm isolasjon. Uisolert kanal ført opp i luftelyre. TG 1.

Om taktekkingen var det opplyst:

Normal slitasje på overflater. Tekking fra byggeår. TG 1.

I egenerklæringsskjema var det kryssset av "nei" på spørsmål om selger kjente til om det var utettheter på tak og "nei" på spørsmål om selger kjente til om det hadde vært utført arbeid på taket.

Etter overtakelsen innhentet selskapet skaderapport fra takstmann T. Av den fagkyndige vurderingen fremgikk følgende om yttertaket:

Yttertaket er tekket med enkeltkrum betongtakstein. Undertak av tynne oljeimpregnerte trefiberplater, såkalt sutak. I forbindelse med montering av heldekkende utvendig pipebeslag, har håndverkere blitt oppmerksom på fuktmerker og mulig svake løsninger.

Ved befaringen ble kaldt rom øverst mot mønet kontrollert fra luke i innvendig himling. Det ble registrert fuktmerker på partier av sutakplatene, mest fremtredende nær mønet.

Fra utvendig side ble det fjernet et par mønestein, og konstatert at tettingen over mønekammen er svak. Det er benyttet en tynn vindtett papp, som ikke går langt nok ned på takflatene. Derved kan vann drive inn ved mønet. I tillegg er det svak tetting omkring gjennomføringen for en ventilasjonskanal som går opp i en egen lyre over taket.

De registrerte svakheter ved tetting på mønet og ved luftelyren vurderes som ikke påregnelig ut fra alder og normal byggeskikk på boligens nyoppføringstidspunkt. Her er det svakt utført håndverk.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning

- Lokal utbedring av tetting ved luftelyre (fra oversiden)
- De- og montere mønestein samt øverste rad med takstein på begge sider, samt øverste steinlekte på begge sider
- Montere en egnet tettefolie/duk over mønet og ned til overkant av nest øverste steinlekte på begge sider
- Riggkostnader inkl. avfallshåndtering etc.

Kostnader estimeres til anslagsvis kr 15 000 eks. mva.

Ifølge selskapet opplyste selger å ikke ha kjent til lekkasje fra tak.

4. Bad.

I salgsprospektet var det opplyst følgende om badet i 2. etasje:

Badet er nylig pusset opp med ny membran i gulv samt fliser med oppkant.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om badet:

Beskrivelse: Badet har gulvflis, plastsluk i gulvet og 12 mm oppkant ved døren. Gulvfall mot sluket.

Overflater på gulv, vegger, himling, vegger samt innredning/utstyr ble gitt TG 1.

Luftbehandlingen ble gitt TG 2 og opplyst om:

Rommet er luftet via takventil, det bør lages tilluft ved døren.

I egenerklæringsskjema var det krysset av "ja" på spørsmål om selger kjente til om det var feil tilknyttet våtrommene og opplyst om:

lekkasje fra bad i 2. etg gjennom gulvflis fuger, førte til vannlekkasje gjennom tak i gang under, skade rettet opp. Tak i gang åpnet, sjekket for vannskader, takstmann fant ingen skader, alt ok, tak lukket igjen med nye panel plate.

Videre var det krysset av "ja, kun av faglært" på spørsmål om selger kjenner til om det er utført arbeid på badet, og opplyst at H.J. hadde lagt ny membran på gulv, samt nye gulvfliser.

I skaderapport fra N. Takst AS fremgikk følgende om feil ved baderommet:

I utgangspunktet regnes hele gulvet, inkl. 50 mm opp på vegg som våtsone, og må følgelig påføres membran for å være vanntett. Høydeforskjellen mellom sluk og laveste punkt på membranen ved døråpningen skal være minst 25 mm. Ingen av disse krav er tilfredsstilt. Kravet til høydeforskjellen mellom slukrist og laveste høyde på membran er gitt for å sørge for tilstrekkelig kapasitet ved en utilsiktet lekkasjesituasjon, slik at vannet dreneres til sluk og ikke renner ut av rommet.

Videre ble det i gulvsluket ved badekaret registrert bruk av fugemasse mellom slukmansjett og selve plastsluket. Sluket er ventelig fra byggeåret, og vi finner grunn til å tro at slukmansjetten - som er en del av gulvmembransystemet - ikke går ned under klemringen, slik den må for at forbindelsen skal bli varig vanntett. Her ser det ut til at man har basert seg på at fugemassen skal holde overgangen mellom mansjett og sluk tett, noe som etter vår vurdering ikke er tilstrekkelig betryggende og fagmessig...Det ble ikke funnet spor av membran mellom fliser og sponplater. På kneveggen ved badekaret er det en sprekk i flisene, som høyst sannsynlig må tilskrives fuktbevegelser i sponplaten som følge av manglende membran. Ved hjelp av overflateindikator (fuktmåler) ble det registrert forhøyede fuktverdier ved sprekken, størst utslag nærmest badekaret.

Påregnelighet:

I byggeforskrift av 1969 er det krav til at "baderom, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv". Det er ikke funnet krav til at vegger skal være vanntette. I alle tilfeller har veggbekledningen av fliser utstått sin forventede levetid.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning

Veggene må utbedres for å være vanntette, men kostnader er ikke beregnet grunnet utstått levetid. Gulvet må utbedres for å være varig vanntett, og ha tilstrekkelig sikkerhet ved utstrømning av eventuelt lekkasjevann.

- Lokal utbedring ved sluk. Forutsetter at det er mulig å løsne klemring i gammelt sluk, og montere en ny slukmansjett som klemmes fast mot sluket med klemringen. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må hele sluket skiftes. Det er ikke tatt høyde for nytt sluk i kostnadsberegningen.

- Lokal utbedring av oppkant ved dørterskel. Her må terskelen påfores, og dørbladet skjæres tilsvarende av. Oppkant av membran med forsterkningsbånd må ha en høyde på minst 25 mm over slukristens nivå.

- Lokal utbedring av oppkant/sokkelfliser ved utsparinger for skap. Fuging med egnet elastisk fugemasse i overgang mellom sokkelfliser og veggfliser

- Riggkostnader inkl. avfallshåndtering etc.

Kostnader estimeres til anslagsvis kr 45 000 eks. mva.

Takstmann P. vurderte de totale utbedringskostnadene for anførte mangelsforhold til kr 161 100.

Ifølge selskapet opplyste selger å ikke hatt kunnskap om de aktuelle avvikene.

Sikrede har anført at selskapet måtte gi videre bistand i saken da det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde tilbakeholdt opplysning om at han hadde oppført en pyntelist på garasjen som skjulte råteskadene. Boligen hadde uansett en vesentlig mangel.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke forelå en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det var ikke klare holdepunkter for at selger kjente til råten på garasjen. Det var ikke funnet noen datostempling på pyntelisten og det var derfor uklart når denne ble oppført og om råteskadene var oppstått/synlige på tidspunktet. Det var heller ikke holdepunkter for at selger måtte kjenne til feil ved badet. Selskapet hadde fått bekreftet at utbedring av baderomsgulvet ble utført faglært. Selskapet kunne heller ikke se at forholdene utgjør et vesentlig avvik jf. avhl. § 3-9 annet ledd.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at det var lite sannsynlig at det forelå en mangel ved boligen. Sekretariatet kunne ikke se tilstrekkelige klare holdepunkter for selgers kunnskap hva gjaldt råteskadene eller avvik ved badet, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt spørsmålet om det forelå et vesentlig avvik, kom sekretariatet til at det kun var feil ved sluk, samt oppkant ved dørterskel, som kunne

anses som avvik fra kjøpsavtalen. Utbedringskostnadene for disse forholdene var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sikrede påklaget sekretariatets avgjørelse, og opprettholdt sine anførsler. Sikrede fremla i tillegg en uttalelse fra H.J. datert 10.9.20, som hadde utført arbeider på badet i selgers eiertid:

I forbindelse med vannlekkasje på bad 2 etg da boligen var i eierskap hos (selger) ble det utført arbeidet på bad i 2 etg av H.J.

Da H.J. skulle utbedre vannskader på bad 2 etg sier an til daværende huseier at "pga mye fuktskader og vannskader må hele badet renoveres da det er mye fukt i gulv og vegg."

På vegne av huseier utbedret H.J. lekkasjen på billigst mulig måte og etter kundes ønske med begrunnelse av at boligen skal selges.

Vannskadene som var på badet, utenom gulv ble ikke utbedret av H.J. da han kun utbedret gulv.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det er lite sannsynlig at det foreligger en mangel ved eiendommen. For så vidt gjelder sikredes anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for fuktskader på bad og råte i garasje, fremgår følgende av sekretariatets begrunnelse:

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som du hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN 2014-304. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Selger har opplyst å ikke hatt kjennskap til de anførte forholdene. På bakgrunn av sakens dokumenter kan vi ikke se tilstrekkelige holdepunkter for selgers kunnskap. Hva gjelder råteskaden i garasjen så ble denne avdekket i forbindelse med arbeider. Skaden syntes derfor å være skjult i konstruksjonen. Da det ikke foreligger opplysninger om hvem som utførte utskiftning av kledningsbordet og på hvilket tidspunkt dette ble utført, så kan det ikke legges til grunn at selger på denne bakgrunn måtte kjenne til råten.

Videre kan vi ikke se at det foreligger klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvikene på badet. Arbeidene på badet var opplyst å være utført faglært. Det er heller ikke dokumentert at selger måtte kjenne til råten i rekkverket. Dette underbygges av at takstmann har uttalt at verandarekken så ok ut selv om det viste seg å være råteskader.

Sekretariatet er dermed av den oppfatning at det ikke er sannsynlig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har for sin del vært mer i tvil.

Nemnda er enig i sekretariatets utgangspunkt om at Finansklagenemndas vurdering utelukkende er basert på de fremlagte dokumentene i saken. Nemnda mener likevel vurderingen også må ta høyde for at saken kan tenkes stå i et annet lys ved en umiddelbar bevisførsel, hvor både partene og vitner kan avhøres. I tillegg kan eiendommen da befares. Ved vurderingen av om det er tilstrekkelig sannsynlig at mangelssaken kan føre frem, må det tas hensyn til at forsikringen i utgangspunktet også dekker bistand til en rettslig behandling av tvisten.

En vurdering av om mangelskravet på bakgrunn av en muntlig og umiddelbar bevisvurdering kan føre frem er – av åpenbare grunner – utfordrende når nærværende klagesak behandles på bakgrunn av sakens dokumenter alene. Nemnda er likevel av den oppfatning at det må forventes av selskapet at man på ethvert trinn av saken ivaretar sikredes interesser i mangelssaken, og om

nødvendig får avklart bevisueneigheter. I den grad det fremstår som avgjørende, vil dette måtte avklares ved muntlig bevisførsel – som avhør av parter, vitner og sakkyndige.

I dette tilfellet har selskapet i klagesvaret opplyst følgende for så vidt gjelder badet:

Når det gjelder bad så har vi heller ingen bevis for at selger "måtte kjenne til" vannskadene som er oppdaget i veggen. Heller ikke at han visste at membrankanten var for lav. I selgers eiertid ble baderoms gulvet utbedret av H.J. som er faglært. Dette har vi fått bekreftet. Han har sagt at selger ønsket en rimelig utbedring, og derfor ikke ville flytte høyskapet som stod der noe av fukten er oppdaget. Dette er imidlertid ikke i seg selv nok til å bevise at selger "måtte kjenne til" skadene som var på veggene fra byggeår. Det er naturlig at en boligeier ønsker å utbedre et bad rimeligst mulig.

I etterkant av sekretariatets avgjørelse har imidlertid sikrede fremlagt en uttalelse fra nevnte H.J. som imøtegår dette. I henhold til signert erklæring av 10.9.20 hevdes det at selger fikk beskjed om at det var fuktskader i vegger på badet, og at en anbefaling om å utbedre disse vannskadene ikke ble fulgt. I stedet ble bare skader på gulvet utbedret.

Selv om slike skriftlige erklæringer utarbeidet i ettertid ofte får noe begrenset vekt for den vurderingen som nemnda foretar etter avhl. § 3-7, vil dette kunne stille seg annerledes ved en umiddelbar bevisføring.

Nemnda mener også bevisumiddelbarhet vil kunne avklare sikredes påstand om at råteskadet treverk i garasjen er dekket til med planker/pyntelist. Det er vist til at selger har bodd i boligen i over 20 år, samt til at plankene som dekker råten skal ha strekkoden fra butikken i behold. Selger har imidlertid bestridd kjennskap til dette. Ytterligere bevisavklaring, eventuelt en rettslig behandling, vil i større grad kunne belyse problematikken.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, og at det således på dette stadiet i saken ikke er grunnlag for avslag etter forsikringsvilkårenes punkt 4. Nemnda tilføyer at det kan reises spørsmål ved hvordan selve vilkåret "*sannsynlighetsovervekt*" i punkt 4 skal tolkes, jf. bl.a. FinKN 2020-685. Det samme gjelder vilkåret om at det er selskapet selv som foretar nevnte vurdering ("*selvdømmeklausul*"), jf. bl.a. FinKN 2020-716. Nemnda finner det imidlertid ikke påkrevd å gå nærmere inn på dette i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikredegis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).