

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-118

10.2.2021

DAS Legal Expenses Insurance Company Limited

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – ufaglært arbeid? – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en leilighet oppført i 1971. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at faglærte hadde pusset opp badet for ca. 15 år siden. Nærmere 1,5 år etter overtakelsen ble det oppdaget lekkasje fra badet, og det ble avdekket feil ved utførelsen av badet. Selskapet kom til at det ikke var sannsynlig at et krav mot selger vil føre frem, og avsto videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede anførte at det var sannsynlig med mangelsansvar, og viste til at det var gitt uriktige opplysninger om badet, og at det forelå en vesentlig mangel. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om dekning av utgifter til advokat og takstmann, samt krav om erstatning på kr 25 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om dekning av kostnader til advokat og takstmann under boligkjøperforsikringen.

Fra forsikringsvilkårene av 1.1.18 hitsettes:

4. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers boligselgerforsikring dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

Forsikringen dekker alle omkostninger som påløper etter at Selskapet har overtatt saken med unntak av kostnader som er nevnt under punkt 6.

7. Selskapets plikter

Selskapet skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet skal håndtere hele saksbehandlingen og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller forsikringsselskap med mindre annet avtales særskilt. Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om saken skal bringes inn for domstolene.

Selskapet dekker alle nødvendige kostnader vedrørende sakshåndteringen, herunder advokatutgifter, takseringskostnader, rettsgebyr og eventuelt idømte saksomkostninger. Tilkjennes sikrede saksomkostninger tilfaller disse selskapet til dekning av de utlegg selskapet har hatt.

Dersom sikrede engasjerer advokat etter eget valg dekkes nødvendige kostnader lik den til enhver tid gjeldende offentlige salærsats for advokatbistand.

Selskapet står fritt til å innstille saksbehandlingen på bakgrunn av sakens dokumenter samt eventuelle råd og konklusjoner som fremlegges av sakkyndig og/eller advokat/saksbehandler. Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem og avgjør deretter om kravet mot selger skal

forfølges videre. Dersom Selskapet etter å ha påbegynt saksbehandlingen ikke anser kravet mot selger for å ville føre frem, kan Selskapet beslutte å avslutte saksbehandlingen.

Den aktuelle boligen er en leilighet i Bærum kommune oppført i 1971.

Boligen ble omtalt i prospektet som en stor og romslig, gjennomgående 3-roms leilighet med behov for modernisering og oppussing i de fleste rom.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 1971. Egenerklæringen ble signert av selgers fullmektig. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på badet var det krysset av "Ja, kun av faglært", og "Vet ikke" på spørsmål om firmanavn. Selger svarte "nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var fornyet. Videre ble det opplyst:

Sirca 15 år siden. Pusset opp bad, lagt fliser og varmekabler.

I verdi- og lånetaksten ble følgende opplyst om badet:

Bad med fliser på gulv og vegg. Enkel servant med underskap og overskap. Dusjhjørne med dør i glass og sokkel. Veggmontert armatur og garnityr. Vannbelastning rett på gulv med sluk i dusjsonen.

Vedlikehold:

Bom under fliser på gulv. Sluk og røropplegg fra byggeåret. Takstmannen kan ikke konstatere hvordan membranen er anlagt uten inngrep i konstruksjonen

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 025 000, i tillegg til andel av fellesgjeld på ca. kr 53 000, ved kjøpekontrakt datert 4.3.18. Overtakelsen fant sted den 1.6.18. Det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget.

Det ble oppdaget en lekkasje fra badet i november 2019. Selskapet avslo dekning under boligkjøperforsikringen den 14.1.20. I avslaget ble det bl.a. vist til at ifølge borettslagets rørlegger var badet utett, ved at det ikke var tetting ved rørgjennomføringer.

Borettslagets bygningsforsikringsselskap innhentet takstrappport datert 26.11.19:

Beboer opplyser at de tidligere leide leilighet vegg i vegg og at bakgrunn for innmeldt sak er at det i felles oppgang over mange år har vært tegn til fuktskjolder på gulvet utenfor leilighet, ref bilder. Badet til beboer i "ny" leilighet grender da mot gang og disse fuktskjolder. Beboer mener dette for lenge siden ble tatt opp med styret uten at videre undersøkelser ble gjort. (...) Kartlegging i 1 etg tilsier at badet er utett (...) det er godt synlig at det over lang tid har kommet dusjvann inn i veggen rundt rørenes gjennomføringer til dusjbatteriet. (...) Som også synes er det kraftig muggvekst på gipsplaten. Badet ble pusset opp i regi forrige er for ca 10-15 år siden og det er synlig at er benyttet silikon som tetting rundt gjennomføringer. Silikon er ingen varig anbefalt løsning. Skal heller ikke utelukke flere utettheter på badet!

Sikrede innhentet en reklamasjonsrapport datert 23.4.20, hvor det fremgikk at det var en lekkasje gjennom konstruksjonen og ut i gangen i blokken og en mindre fuktskade i leiligheten under. Fra rapporten hitsettes:

Beskrivelse:

Det antas at sluk på badet og resterende rør i leiligheten er fra byggeår. På bakgrunn av plassering av blandebeholder og sluk trekkes vi den konklusjonen at det har stått et badekar her tidligere. En kan derfor anta at rehabiliteringen av dette badet kun har blitt gjort på overflatene. Støp, røropplegg og sluk ikke har blitt byttet.

Som bilde 1.9 og 1.10 viser trekkes det vann gjennom konstruksjonen og ut i gangen, og bilde 1.14 viser at det er mindre fuktskader i himlingen i leiligheten under. Bilde 1.8 og 1.9 viser et hulerommet i veggen mellom bad og bod/vaskerom. Her er det svertesopp på bygningsdeler. Oppdragsgivere beskriver at det var synlig fukt i dette området når veggen ble åpnet.

Vi ble under befaring tatt med ned i leiligheten under for å kontrollere himlingen, fuktutslagene i underliggende leilighet er rett under lokasjonen til dusjen i (sikrede) sin leilighet.

Når det er fuktgjennomtrengning ut fra baderommet som en finner her, er utett membran årsaken. Overgang mellom gulv og vegg er et svakt punkt når en bruker smøre membran, når dette ikke blir utført i henhold til beskrivelse fra produsent blir resultatet lekkasje. Det er stor sannsynlighet for at dette baderommet aldri har vært tett.

Det er ikke etablert ventilasjon i baderommet. Ved manglende ventilasjon vil ikke fuktigheten som dannes ved bruk av badet bli transportert bort. Baderommets eneste ventilasjon er en gjennomføring til toalettrommet som ligger vegg i vegg, se bilde 1.3 og 1.4.

Bilde 1.12 og 1.13 viser tilkoblingen til avløpet for vasken på baderommet, dette er åpenbart ikke utført av fagfolk. Avløpet og hjelpesluket er koblet til vasken ved hjelp av store mengder fugemasse.

Det er åpenbart at arbeidene som har blitt utført på dette baderommet har blitt utført av personer uten respekt for, eller kjennskap til -normer, lover og regler som gjelder for fagmessig utførelse av håndverksarbeider.

(...)

Konklusjon:

Det har ikke blitt påført tilstrekkelig med membran på baderommet, som igjen fører til at membranen er utett. Resultatet er lekkasje fra baderom til omkringliggende bygningsdeler.

Prisestimat for utbedring av baderom og tilstøtende bod/vaskerom, ble satt til kr 391 150.

Sikrede har anført at videre advokatutgifter var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, og viste til at det var sannsynlig at det forelå mangelsansvar, jf. vilkårene pkt. 4. Sikrede har anført at saken var prosedabel med tanke på mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2017-030, og at også kostnader til takst og fagkyndigvurderinger måtte dekkes av selskapet. Sikrede anførte i hovedsak at det var sannsynliggjort at ufaglærte hadde utført arbeider på badet, og selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet dermed var uriktig. Videre tilsa utbedringskostnadene at det forelå en vesentlig mangel.

Sikrede har i tillegg til å kreve advokatutgifter og fagkyndig bistand i tvisten med selger, fremsatt krav om å få dekket advokatkostnader i tvisten med selskapet på kr 25 000.

Selskapet har anført at forholdene ved badet ikke utgjorde en rettslig mangel som kunne gi grunnlag for misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven. Selskapet hadde oppfylt sin forpliktelse til å yte juridisk bistand under forsikringsavtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Under noe tvil, kom sekretariatet til at det ikke var sannsynlig at det forelå et mangelskrav, og at videre advokatutgifter dermed ikke var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering under tvil kommet til at sikredes anførsel om uriktige opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-8, ikke kan anses prosedabel. Sekretariatets tvil knyttet seg til at det var uklart om selskapet selv hadde gjort noe for å avklare forhold rundt selgers opplysninger, og at bevisbildet i en sak kan bli annerledes ved umiddelbar bevisføring.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til motsatt resultat. Mangelskravet er relativt omfattende, og bevissituasjonen omkring de gitte opplysningene om badet er uavklart. En eksplisitt opplysning i egenerklæringsskjemaet om at arbeider på bad er utført av fagkyndige vil normalt være kjøpsmotiverende. Nemnda er i tvil om selskapet har gitt tilstrekkelig bistand for avklare det faktiske og rettslige grunnlaget for et mulig mangelskrav, og vurderer det derfor slik at saken per i dag anses som prosedabel.

Når det gjelder anmodningen fra sikredes advokat i brev av 4.12.20 om at nemnda skal ta stilling til om selskapet skal oppfylle sin forpliktelse etter forsikringsvilkårene punkt 7, finner nemnda det vanskelig å vurdere hva nødvendige kostnader utgjør på dette stadiet i saken. Nemnda er ikke uenig i at sikrede som et utgangspunkt må få dekket noe kostnader forbundet med bistand fra en annen advokat, men finner at selskapet i første omgang selv bør gis anledning til å foreta en vurdering av dette.

Sikredes krav om erstatning mot selskapet fører ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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