

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-879

22.9.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – ikke opplyst om ufaglært arbeid på bad – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en leilighet oppført i 1954. Boligen ble solgt "som den er" i 2017, og det ble ved salget opplyst om nyere innredning på badet fra 2013, og at *"Badet er pusset opp med nytt hjelpesluk i dusjsone, påstøp og varmekabler i gulv, fliser på gulv og vegger i senere tid, ukjent år"*. Det ble videre opplyst at hovedsluket var av støpejern og fra byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på bad, og opplyste å ha eid boligen siden 2012. Tre år etter overtakelsen ble sikrede kontaktet av naboen i etasjen under som en følge av at det hadde oppstått lekkasje fra sikredes bad. Sikrede kontaktet selskapet som reklamerte til selgers boligselgerforsikringsselskap. Selger erkjente i den forbindelse å ha utført ufaglært arbeid på badet i sin eiertid. Det ble avdekket at lekkasjen var tilknyttet hovedsluket fra byggeår. Selskapet avslo deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen, under henvisning til at sikrede ikke hadde forventning om nytt sluk eller oppgradert tettesjikt. Det forelå ifølge selskapet heller ikke årsakssammenheng mellom selgers ufaglærte arbeid og den avdekkede lekkasjen. Nemnda ga sikrede medhold i at videre bistand var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre advokatbistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) om videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen, som en følge av lekkasje og ufaglært arbeid på bad.

Fra forsikringsvilkårene datert 1.1.17 hitsettes:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller 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. Se nærmere under punkt 7.

Den aktuelle saken gjelder en leilighet i Oslo oppført i 1954.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Et rom for velvære

Badet har inngang fra entréen, og er dermed lett tilgjengelig for både gjester og leilighetens beboere.

Badet har pene fliser på vegger og gulv. Vegghengt speil og pen servant. WC.

Behagelig varme i gulvet.

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

Bad – TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2013). Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri (2013).

Badet er pusset opp med nytt hjelpesluk i dusjsone, påstøp og varmekabler i gulv, fliser på gulv og vegger i senere tid, ukjent år.

Det ble søkt etter fukt i bad. Det ble ikke registrert negative forhold.

Støpejerns hovedsluk fra byggeår.

Vurdering

TG 2 er satt med tanke på alder for oppføring av badet.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller arbeid utført på badet. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2012, og bodd i boligen i 3 år og 7 måneder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av sikrede den 1.6.17. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet.

Ifølge sikrede spurte de selger ved overtakelsen om de hadde gjort noe selv, noe selger sa at de ikke hadde gjort.

Sikrede ble i overkant av tre år etter overtakelsen kontaktet av naboen under, som meldte om vannmerker i himlingen som kom fra lekkasje fra badet i sikredes leilighet. Sikrede kontaktet selskapet, som reklamerte overfor selgers boligselgerforsikringsselskap over lekkasje og ufaglært arbeid på bad. Lekkasjen ble også meldt til borettslagets bygningsforsikringsselskap, som innhentet skaderapport fra byggefirma F. datert 21.8.20:

Øvrig informasjon om objektet

Borettslaget har renover avløpen i 2018

Nåværende eier av leilighet i 2 etg overtok leiligheten 01.06.2017

Badet i 2 etg er pusset opp i flere omganger uten skikkelig renovering og gjenoppbygging iht forskrifter og regler.

Utførte arbeider bærer preg av dårlig håndverk.

Sluket er ikke byttet og er originalsluk fra byggeår 1955.

Leilighet i 1 etg er bad og kjøkken renover i 2011 og 2013 iht gjeldene regler og krav på den tiden.

Resten av leiligheten her også blitt renover i samme tidsperiode og fremstår som meget godt vedlikeholdt.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett våtrom, det er ingen synlig membran i badegulvet, sluket er ikke byttet ved oppussing av badet av tidligere eier. Mye skitt i sluket ikke renses på lang tid.

Skille mellom originalt badegulv fra byggeår 1955 og ny påstøp utført av tidligere eier for mellom 15-20 år siden. Ingen synlig membran, metalplate mellom siktene sansynlig vis deler av gammel slukrist markert

Sikrede mottok deretter tilbud fra byggefirma F. for "nytt bad" på kr 225 638 inkl. mva.

Selskapet forklarte følgende i e-post til sikrede den 2.2.21:

Jeg har nå snakket med (håndverker N.) og vår interne takstmann hos HELP, (takstmann R.).

(Håndverker N.) informerte om at de nå var i gang med å fjerne gulvet. De avdekket at det var lagt et lag med påstøp oppå en gammel linoleum, så varmekabler og et dårlig lag med membran før det var lagt flis. Videre informerte (håndverker N.) om at røret til hjelpesluket er lagt under membranen.

Det er altså lagt et lag med membran, men dette er lagt på feil måte.

I tillegg forsto jeg (håndverker N.) slik at lekkasjen var tilknyttet hovedsluket.

Selskapet oppsummerte selgers kjennskap på følgende måte:

Selger har innrømmet å ha pusset opp badet, herunder å ha byttet vask, dusj, dusjvegger, toalett og lagt nye fliser.

Sikrede forklarte følgende om selgers kjennskap og arbeid:

Gammel eier har lagt hjelpesluk og varmekabler selv uten å ha godkjenninger. Han har skrevet i prospektet at han ikke har gjort noe med badet. Men han har i senere tid sagt at han har gjort det selv.

Det kommer ikke frem i informasjonen dere har fått av help at han selv har pusset opp badet. Man må også legge membran hvis man skal legge hjelpesluk. Det er et krav. Han har også krysset av i sin eierskifte forsikring at han ikke har gjort noe med badet. Dette må jo være et alvorlig avvik. Jeg spurte også ved overtakelsen om han hadde gjort noe med badet. Da sa han at han ikke hadde gjort noe med badet. Naboen min har fortalt meg at det var (selger) som hadde gjort det.

Sikrede fremla også bilder av baderommet under og etter riving.

Selskapet avsto sikredes krav på videre bistand i saken mot selger den 1.2.21, og opprettholdt avslaget dagen etter.

Sikrede anførte i hovedsak at selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid på badet, noe som måtte anses som et alvorlig avvik. Man måtte legge membran dersom man monterte hjelpesluk. Det var rart at selskapet ikke tok saken videre, og alle håndverkerne som hadde utført arbeid på badet opplyste at det var gjort en veldig dårlig jobb.

Selskapet anførte i hovedsak at sikrede ikke hadde krav på videre bistand i saken mot selger. Det forelå ikke kjøpsrettslige mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, og det var dermed ikke grunnlag for videre rettshjelpsdekning under forsikringsavtalen. Det var kun opplyst at badet var pusset opp, og sikrede hadde dermed ingen forventning om at tettesjiktet var nyere enn fra byggeåret. Det kunne dermed ikke anses upåregnelig at det kunne oppstå lekkasje som følge av alder på tettesjiktet, og badet ble gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet la til grunn et lavere beviskrav ved vurderingen av om det var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav, jf. FinKN 2021-72, og konkluderte med at videre bistand under boligkjøperforsikringen var dekningsmessig. Sekretariatet bemerket at det var noe uklart i hvilket omfang selger hadde utført arbeid på badet, og om den avdekkede lekkasjen hadde årsakssammenheng med selgers ufaglærte arbeid. Sekretariatet påpekte at selskapet etter forsikringsavtalen var forpliktet til å foreta et minimum av undersøkelser før det avsto sikredes krav, og fant at selskapet ikke hadde avslått kravet på tilstrekkelig forsvarlig grunnlag. Sekretariatet fant dermed at sikrede hadde krav på videre bistand i saken mot selger, for å avklare omfanget av selgers egenarbeider og årsakssammenhengene nærmere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at sikrede har krav på videre bistand fra selskapet i saken mot selger. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger særlig vekt på at selger i egenerklæringsskjemaet svarte nei på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på bad, hvilket han senere har erkjent er feil ved at ufaglært arbeid er blitt benyttet. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at de spesifikke opplysningene om oppusset bad skapte forventninger også for tilstanden til membranen og

gulvets egenskaper. Samlet sett mener nemnda det anførte mangelsforhold er prosedabelt, ut fra det samlede opplysningsbildet om badet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).