

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-543

21.6.2022

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – luktproblem – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en rekkehusleilighet oppført i 1974. Ved salget ble det opplyst at det måtte påregnes full oppgradering av badet i første etasje, og at deler av installasjonen hadde kort gjenværende levetid. Det ble videre opplyst at borettslaget planla oppgradering av begge badene i boligen noen år frem i tid. Etter overtakelsen var sikrede i leiligheten for å male før de flyttet inn. Noen uker etter innflytting opplevde sikrede lukt fra badet i første etasje, som etter hvert økte i styrke og omfang. Ved kontakt opplyste selger at de ved en sjelden anledning hadde opplevd lukt dersom det ene toalettet ble brukt mindre, som en følge av lite trekk i systemet. Ifølge sikrede kunne ikke lukten fjernes, uansett om toalettet ble brukt eller ikke. Selskapet reklamerte til selger, men avslø deretter videre bistand under henvisning til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) om dekning under boligkjøperforsikringen som en følge av lukt på bad.

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Den aktuelle boligen er en rekkehusleilighet i Oslo oppført i 1974.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Populær 5-roms rekkehusleilighet over to plan med total rehabilitering av brl.

Standard

Baderom:

Boligen har to flislagte baderom, ett i hver etasje.

Baderommet i 1. etasje har praktisk beliggenhet i entréen og inneholder servant med underskap, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.

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

Konklusjon tilstand

... full oppgradering av baderommet i 1. etasje (inkl. skift av rør/sluk/membraner) må påregnes. Utover kommenterte forhold fremstår boligen som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje på innredning og overflater.

Bad – Andelsleilighet

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Utført med keramiske fliser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Skruehull under wc. Fall mot sluk ble ikke funksjonstestet under befaringen (pga. dusjkabinett). Terskel ved dusj hindrer lekkasjevann i å renne til sluk. Tiltak må påregnes.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Utført med keramiske fliser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stedvis riss/sprekkdannelse. Tiltak må påregnes.

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad – TG: 1

Beskrivelse: Baderommet er innredet med speilskap, servant med underskap og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjkabinett med dusjbatteri og dusjstyr.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygningsdelen/innredningen har normal slitasje og er vedlikeholdt.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Sluk er plassert under dusjkabinett (ikke besiktiget/antas å være fra byggeåret). Avløp og vannlås er utført med PP-rør (polypropylene). Vannrør er utført i kobber. Membraner, vann- og avløpstekniske installasjoner er i all hovedsak fra byggeåret.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sluk bør renses regelmessig for å unngå oppfylling. Normal anbefalt brukstid for (glødde/harde) kobberrør og rørdeler for kobberrør er 30 - 50 år. Normal anbefalt brukstid for støpejernssluk er 50 år. Intervaller for vedlikehold og utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran ligger mellom 20 og 40 år (avhengig av påkjenning og teknisk kvalitet). Intervaller for vedlikehold og utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran ligger mellom 10 og 30 år (avhengig av påkjenning og teknisk kvalitet). Deler av installasjonen har kort gjenværende brukstid. Full oppgradering av baderommet (inkl. skift av rør/sluk/membraner) må påregnes.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad – TG: 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert i vegg på baderom. Det er etablert en luftespalte under dørbladet til badet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygningsdelen/installasjonen har normal slitasje og er vedlikeholdt.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Andelsleilighet

Sanitærinstallasjoner, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg. Avløp og vannlås er utført med PP-rør (polypropylene). Vannrør er utført i PEX-rør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal anbefalt brukstid for avløpsrør av PP er 50 år. Manglende endetetning mellom PEXrør og varerør. Bygningsdelen/installasjonen har normal slitasje og er vedlikeholdt.

Fra selgers egenerklæringsskjema hitsettes videre:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

"Ja. Det har vært lekkasje fra rør i vegg. Dette ble fikset gjennom borettslagets forsikring i 2011."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja, kun av faglært. Borettslagets forsikring. Ovennevnte feil i punkt 1 ble utbedret og badet ble pusset opp i 2011."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

"Nei"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

"Nei. Dersom det er behov for ytterligere detaljer må styret i (borettslaget) kontaktes."

Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, og på spørsmål om kjennskap til feil ved eller utført arbeid eller kontroll på vann og avløp. Videre hitsettes fra skjemaet:

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

"Ja. Boligens begge bad skal fornyes og pusses opp gjennom borettslaget"

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

"Ja. Oppgradering av begge bad er planlagt noen år frem i tid. Ut fra styreleders utsagn vil ikke dette medføre betydelig økning av felleskostnader per måned."

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2007.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av sikrede den 1.8.20. I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet.

Sikrede pusset opp leiligheten med litt malerarbeider etter overtakelsen, og rundt 1-3 uker etter at sikrede flyttet inn avdekket de en forferdelig lukt fra badet i første etasje. Ifølge sikrede var lukten såpass ille at den spredde seg gjennom gangen og til soverom nede. Sikrede kontaktet i den forbindelse selger, som i SMS datert 18.9.20 opplyste om følgende:

Jeg har hørt med svigermor, hun sier at dersom man bruker en av toalettene mindre så kan det oppstå lukt på grunn av lite trekke i systemet. Men det har sjeldent vært tilfelle. Når det er sagt så har styret nettopp påpekt at rørsystemene er gamle i alle bygg, og at de derfor skal rehabilitere alle badene, inkludert rørsystemene i hele borettslaget.

Sikrede tok deretter kontakt med både vaktmester og selskapet, som hadde kontakt med styret i borettslaget. Ifølge sikrede mente vaktmesteren at årsaken til lukten var fukt under flisene.

I kontakt med selskapet fikk sikrede beskjed om at problemet måtte anses normalt i boliger hvor dusjen og toalettet ikke brukes ofte. Sikrede fikk tips om å bruke dusjen oftere, eller å fylle vann i dusjen fra tid til en annen slik at det la seg vann i vannlåsen. Slik skulle lukten forhindres fra å komme ut i rommet. Sikrede opplyste at de hadde forsøkt å helle varmt vann i sluket regelmessig, uten at dette hadde hjulpet. Ifølge sikrede hadde det videre kommet bananfluer som følge av lukten, og det hadde heller ikke hjulpet med duftspray for å maskere lukten.

Selskapet reklamerte overfor selgers boligselgerforsikring, som bl.a. anførte at problemene sikrede beskrev virket å være mer omfattende enn hva selger hadde kjennskap til.

Selskapet avsto deretter videre bistand overfor sikrede den 3.11.20, under henvisning at det ikke forelå sannsynlighetsovervekt for å nå frem med et krav mot boligselgerforsikringen.

Borettslagets bygningsforsikring innhentet deretter en skaderapport fra firma F. datert 17.12.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Ingen skader, badet blir ikke brukt så mye og det kommer kloakklukt, dette fordi vann fordampes i vannlås og kloakklukt kommer igjennom. Bedt kunde bruke dusjen ofte et er vann i vannlåsen

Oppsummering

Dette er eventuelt en sak for eierskifteforsikring, forrige eier har innrømt til ny eier om at det lukter kloakk også når de bodde der. Ringte styreleder og avløpsrør er gamle fra 1976 og de holder på med å få utbedret dette forteller styreleder

Kunde merker lukt, men dusjen blir ikke brukt, slik at vann i vannlås fordamper mer inn i leiligheten

Bygningsforsikringen avsto kravet under henvisning til at det ikke var avdekket noen skade på badet.

Sikrede anførte i hovedsak at selger hadde holdt tilbake opplysninger om luktproblem, og at dette hadde virket inn på avtalen. Om det var borettslaget eller selger som hadde skyld i forholdet og som måtte holdes ansvarlig var uten betydning, ettersom sikrede som uvitende kjøper i alle fall måtte holdes skadefri. Problemet kunne ikke løses gjennom selskapets råd om bruk av vann, uten at selskapet hadde tatt hensyn til dette. Lukten oppsto uansett om toalettet ble brukt eller ikke. Sikrede fremsatte krav om erstatning for forholdet.

Selskapet har anført at sikrede ikke hadde krav på videre advokatbistand. Det forelå ikke sannsynlighetsovervekt for å nå frem med krav mot selgersiden, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Lukten selger erkjente kjennskap til syntes å være av begrenset omfang, og knyttet til lite bruk av toalettet. Sikrede beskrev en lukt som var konstant og uavhengig av bruk. Etter selskapets oppfatning forelå det ingen klare bevismessige holdepunkter for å anføre at selger kjente eller måtte ha kjent til de problemene sikrede beskrev. Det ble uansett gitt betydelige risikoopplysninger om badet, slik at det var påregnelig med en full oppgradering på kort sikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav mot selger, og at sikrede dermed ikke hadde krav på videre juridisk bistand fra selskapet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers mangelskrav etter avhl. § 3-7 ikke kan anses som prosedabelt, jf. nemndas tolking og praktisering av forsikringsvilkåret "*sannsynlighetsovervekt*". I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet ser at selger har erkjent kjennskap til noe lukt fra badet, som kan tale for at også hun har opplevd lignende luktp problemer som dere. Imidlertid er det etter sekretariatets oppfatning en vesensforskjell mellom å ha kjennskap til lukt som oppstår når rørene tørker ut, og kjennskap til lukt som er vedvarende og uavhengig av bruk.

Vi ser riktignok at dere oppdaget problemet like etter overtakelsen, og at lukten etter dette har vært konstant og økende i omfang og utstrekning. Slik kunne det fremstå påfallende om ikke også selger må ha opplevd tilsvarende problemer.

Likevel forstår vi det slik at dere etter overtakelsen først tilbrakte tid i boligen som en følge av oppussingsarbeider ved maling, og at det deretter gikk 1-2 uker etter innflytning før dere begynte å oppleve lukten. Slik vi har forstått det var lukten dermed verken tilstede på visning, ved oppussing eller de første dagene/ukene dere bodde i boligen. Dette taler dermed for at lukten på dette tidspunktet ikke var konstant, og at den ikke var tilstede uavhengig av bruk. Slik kan dermed selgers forklaring om at lukten ikke var tilsvarende konstant og kraftig i hennes eiertid fremstå plausibel. Vi bemerker at lukten ut fra deres beskrivelse ikke synes å være mulig å få vekk eller forhindre, uavhengig av bruk. Dette fremstår dermed som et nytt og økt luktp problem enn det som var tilstede ved overtakelsen og i selgers eiertid. Sekretariatet viser til at lukten kan ha utviklet seg til det verre som følge av andre vaner og bruk fra dere, eller at forholdet har utviklet seg på et uheldig tidspunkt like etter overtakelsen.

Vi kan heller ikke se at selger hadde opplysningsplikt om at lite trekk i rørsystemet kunne medføre lukt i sjeldne tilfeller. Det kan ikke anses unormalt at avløp kan lukte dersom de blir stående tørre og ubrukte over tid. Normalt vil problemet løse seg så fort avløpet tas i bruk igjen, noe også selger har forklart at skjedde i

hennes eiertid. Ettersom dere verken avdekket lukt på visning, ved oppussing eller de første dagene etter overtakelsen, kan vi ikke se at det må anses sannsynliggjort at lukten likevel var vedvarende til stede i selgers eiertid. Vi viser i den forbindelse til tidligere avgjørelse i Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2017-439, hvor nemnda uttalte følgende:

"Når det gjelder luktproblematikken på badet, kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Det vises i denne forbindelse til at en opplevelse av lukt er subjektivt. Det kan variere fra person til person hvor plagsom en lukt oppfattes. Nemnda kan ikke legge til grunn at problemet har en slik karakter og et slikt omfang at det skulle ha vært opplyst om dette etter avhl. § 3-7."

Tilsvarende kan vi ikke se at selger i denne saken har erkjent kjennskap til lukt av en slik karakter og omfang at selger hadde opplysningsplikt om det, eller at det foreligger holdepunkter for selger har kjent til mer enn det som erkjennes. Vi bemerker at det har formodningen mot seg at selger ville ha bodd i boligen uten å gjøre noe med problemet, dersom lukten har vært såpass sterk og vedvarende som dere anfører over lengre tid også i selgers eiertid.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Lukt er et utpreget subjektivt anliggende, og det angjeldende fenomenet med lukt grunnet ikke-bruk av et toalett er ikke helt uvanlig. Både nemnds- og rettspraksis er relativt restriktiv når det gjelder påstander om mangelsansvar grunnet tilbakeholdte opplysninger om lukt. Nemnda har merket seg anførselene fra kjøpers advokat i brev 8.9.21, 20.1.22 og 10.3.22, men finner ikke at det fremkommer noe nytt rettslig eller faktisk som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, finner nemnda det klart at forholdet i saken ikke kan anses som prosedabel. Det vises her til sekretariatets vurdering, som tiltres fullt ut.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).