

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-888

2.10.2024

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – ny avhendingslov – 23 år gammelt bad (TG 2) – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet i mai 2023. Boligen var oppført i 2000, og bad (overflater gulv, sluk, membran) ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst i tilstandsrapporten om svakt fall på gulv, og at over halvparten av forventet brukstid var passert på membran. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over at det ikke var membran på badets vegger, samt at vann fra dusjen rant ut over gulvet. Foretaket avslo bistand under boligkjøperforsikringen, og viste til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger av boligen ville føre frem. Sikrede opprettholdt at boligen hadde en mangel, og klaget på foretakets avslag. Nemnda ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på foretakets avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen som følge av feil ved bad. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Østfold oppført i 2000.

I salgsprospektet fremgikk det at leiligheten har et stort og romslig bad. Badet ble opplyst å være fra byggeåret.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2000. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, krysset selger av "nei". Selger opplyste også at badet ikke var endret siden leiligheten ble kjøpt i 2000.

I tilstandsrapporten datert 12.1.23 ble det opplyst om følgende:

- Svakt fall på baderomsgulvet.
- Membran på badet er fra byggeåret.
- Varmtvannstank fra byggeåret.
- Noe riss og bobler i tapeten, hovedsaklig i hjørner.
- Noe glipper i skjøtene på parketten.

(...)

VÅTROM

- Badet er fra byggeåret.
- Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

- Veggene har våtromstapet/belegg.
- Slettmalt himling.
- Gulvet er flislagt.

20 x 20 cm flis.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med dusjkabinett, wc, servantskap med 2 vasker, benkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Overflater gulv på badet ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst at det var påvist avvik fra krav i forskrift på byggetidspunktet. Det var påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig membran ved dørterskel var mindre enn 25 mm. Overflater vegger ble gitt TG 1, og det ble opplyst om våtromstapet. Sluk, membran og tettesjikt ble også gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på membranløsningen.

Boligen ble solgt for kr 4,25 mill. ved kjøpekontrakt 25.5.23.

I forbindelse med salget ble det tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket. Det fremgikk av forsikringsvilkårenes pkt. 4 at boligkjøperforsikringen dekker:

Juridisk og teknisk bistand dersom det er rimelig grunn til å tro at eiendommen har én, eller flere rettslige mangler i henhold til kjøpekontrakten.

(...)

Unntatt er:

- Bistand der det er sannsynlighetsovervekt for at eiendommen ikke har mangel etter kjøpekontrakten.

Før overtakelsen ble det reist spørsmål om membran på badets vegger. Sikrede kontaktet selger direkte, som igjen kontaktet entreprenøren og meddelte at badet var bygget etter reglene.

Etter overtakelsen ble det avdekket at det ikke var brukt membran på noen av veggene, samt at det viste seg at vannet fra dusjen rant utover gulvet (manglende fall).

Sikrede reklamerte over forholdet 21.8.23 til selgers boligselgerforsikring, som avslo kravet i brev av 27.11.23.

Sikrede har fremlagt en skaderapport av 23.5.24 innhentet av boligbyggelagets forsikring.

Sikrede har anført at det foreligger mangler ved eiendommen. Det var klart at det ikke var brukt membran på noen av badets vegger, samt at det rant vann utover gulvet fra dusjen. Kjøper har særlig vist til at selger har gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke medførte mangelansvar, og at sikrede ikke hadde krav på videre advokatbistand. Det ble særlig vist til at det var gitt risikoopplysninger om badet, og at det var bygget i tråd med gjeldende byggteknisk forskrift.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem, og at bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig iht. forsikringsvilkårene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Forsikringsvilkårenes pkt. 4 angir at boligkjøperforsikringen dekker:

Juridisk og teknisk bistand dersom det er rimelig grunn til å tro at eiendommen har én, eller flere rettslige mangler i henhold til kjøpekontrakten.

(...)

Unntatt er:

- Bistand der det er sannsynlighetsovervekt for at eiendommen ikke har mangel etter kjøpekontrakten.

Det springende punktet er dermed om sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen som følge av mangler ved badet. Nemnda har ved flere anledninger uttalt at den sannsynligheten som vilkårene krever, ikke kan tilsvare beviskravet for medhold i retten. Det vises til bl.a. til FinKN 2021-72. I praksis er det derfor lagt til grunn at forsikringsvilkårenes krav til sannsynlighet er oppfylt når det er en mulighet for å kunne nå frem slik at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er dokumentert prosedabilitet for så vidt gjelder avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd er etter nemndas syn noe mer utfordrende, men gitt det risikobildet som forelå for badet, har nemnda samlet sett kommet til at det heller ikke her foreligger noe feil ved foretakets avslag. Nemnda kan på dette punktet tiltre følgende uttalelse fra sekretariatet:

Det er også gitt flere risikoopplysninger i saken deriblant at badet er fra 2000 og at mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er oppbrukt. Badet var altså 23 år gammelt ved salget, og badets overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt har fått mørk TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Vi er enige med foretaket i at det ikke foreligger opplysninger i salgsdokumentene som skulle ha gitt inntrykk av at det forelå membran på veggene. Det foreligger etter dette ikke avvik ved badet som går utover hva kjøper måtte påregne i lys av alder og forventbar tilstand.

Kjøper har videre vist til at det foreligger mangel som følge av manglende fall på gulvet. Etter sekretariatets vurdering er det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel for dette forholdet. Det legges vekt på overflater gulv er gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og at det var opplyst om avvik i fallforhold til sluk. Vi er enige med foretaket, at det i dette tilfellet ble gitt konkrete risikoopplysninger om avviket, og at dette er forhold som var innenfor det påregnelige for kjøper

Foretaket var derfor berettiget å avslå videre bistand under boligkjøperforsikringen etter forsikringsvilkårene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).