

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2018-005

2.1.2018

AmTrust Europe Limited

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Regress — tilbakeholdt opplysning om ufaglært arbeid på el-anlegg? — avvisning.

Sikrede (selger) solgte en enebolig i Mysen fra 1976 "som den er" for kr 3,05 mill. ved kontrakt av 22.1.16, og tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget. Etter overtakelsen reklamerte kjøper etter å ha oppdaget omfattende feil og mangler ved boligens el-anlegg, og anførte bl.a. at sikrede hadde utført ufaglærte arbeider i sin eiertid, og dermed brutt sin opplysningsplikt. Selskapet utbetalte prisavslag til kjøper på kr 400.000, og krevde deretter hele beløpet av sikrede. Selskapet anførte at sikrede hadde brutt sin opplysningsplikt ved tegningen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2, og at sikrede ved forsett hadde fremkalt forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-9. Nemnda konkluderte med at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

SKADE: utbedringskostnader kr 433.000 inkl. mva. Selskapets utbetaling til kjøper: kr 400.000.

SELSKAPETS REGRESS: 100 % av selskapets økonomisk tap — kr 400.000, samt sakskostnader på kr 13.212.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets krav om regress.

Den aktuelle boligen er enebolig oppført i 1976, og det ble i prospektet bl.a. gitt følgende opplysninger:

Utleiedel innredet 2010-2014

Nytt inngangsparti til utleiedel

Generelt store påkostninger gjennom hele boligen.

...

Det er montert downlights som gir godt lys.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det opplyst om følgende:

Innredet nyere utleieenhet i mesteparten av u. etg. Store påkostninger også i 1. etg i hovedenheten.

...

Ny utleieenhet er innredet i u. etg. etter at nåværende eier kjøpte. Nytt inngangsparti i u. etg. til denne enheten. Store påkostninger også i 1. etg., inkl. inngangspartiet.

...

El-kraft, generelt

Store påkostninger av el. i begge etasje.

2 separate skap. Mye spots i himlinger (mest LED-lys). Bl. a 23 stk. LED downlights i himling i allrom. 47 nye spots (Led) m/dimming i stue, kjøkken og VF (ikke dimmer her).

Nytt skjult anlegg i stue, kjøkken og VF og ekstra m/stikk.

I egenerklæringsskjemaet, svarte sikrede "ja" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget", med følgende kommentar:

Alt nytt i u-etg.

Det ble oppgitt at arbeidene var utført av K. Elektro. På spørsmål om kjennskap til "arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte" ble det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.1.16. Overtakelse fant sted 31.3.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen alvorlige feil og mangler ved boligens elektriske anlegg. Etter tilsyn i boligen den 15.4.16, påla det lokale el-tilsynet utbedring av feil og mangler ved el-anlegget. Tilsynsrapporten påpekte bl.a. feil bruk av bryter og stikk, manglende jording, manglende festing og avslutning av ledning, tilgjengelige spenningsførende deler, og manglende merking.

Kjøper reklamerte til selskapet den 1.7.16, og anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget, jf. avhl. § 3-7, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I rapport fra kjøpers takstmann S, ble det påpekt brudd på dampsperre ved innfelt belysning/downlights. I el-takst fra E. AS ble det bemerket mangelfull dokumentasjon på utførelse, feilmonterte downlights, ufagmessig utførelse, uskjermede deler som er spenningsførende, samt feil ved jordingsanlegget og manglende jordfeilbrytere. Det hitsettes fra el-taksten:

Store deler av arbeidet som er utført ved det elektriske anlegget i boligen bærer preg av å være utført av ufaglært innen elektrofaget og det er observert flere forhold som kan være til fare for liv, helse og materielle verdier.

Anlegget fremstår som mangelfullt vedlikeholdt, i form av at man ikke har sørget for å forvisse seg om at installasjonen tilfredsstillende gjeldene sikkerhetskrav og at man ikke har sørget for at arbeid utføres av fagkyndig personell, ref. FEL § 9.

Installasjonstidspunkter er ikke entydig dokumentert og fremstår noe usikre. Det er imidlertid flere forhold som tyder på at det er utført store endringer og utvidelser i perioden 2010-og senere. Videre fremstår det usikkert hvilke aktører som har utført hva ved det elektriske anlegget.

Som tidligere nevnt har anlegget omfattende feil og mangler i forhold til elektreregelveket som er lagt til grunn.

Samlede utbedringskostnader utgjorde ifølge el-taksten kr 433.000.

Selskapet innhentet en rapport fra M. den 22.8.16, og det hitsettes fra denne:

Kjøper opplyser at forholdene ble oppdaget da Hafslund foretok et tilsyn av det elektriske anlegget 15.04.2016. I følge naboer hadde Hafslund forsøkt å komme inn i boligen for tilsyn da selger bodde der uten å lykkes. Tilsyn ble derfor utført etter salg.

Kjøper kontaktet da sitt forsikringsselskap som igjen rekvirerte E AS. E foretok en eltakst og avdekket flere forhold enn det som kommer frem av tilsynsrapporten.

Ved befaring kom undertegnede frem til de samme konklusjoner som rapporten til Hafslund og rapporten til E. Rapporten fra E synes å beskrive saken godt, og etter samtale med (advokat) i Norwegian Claims Link ble det besluttet å legge den rapporten til grunn hva gjelder beskrivelse av el-anlegg og kostnader.

En slik sak er ikke mulig å takserer i detalj, og de beregningene som er gjort fra E AS ser ut til å være fornuftige anslag.

Den 5.10.16 varslet selskapet i brev til sikrede at det forelå grunnlag for avkortning/regress. Selskapet viste til at det måtte legges til grunn at det var benyttet ufaglærte til store deler av

installasjonen. Dersom dette var tilfelle, hadde sikrede misligholdt sin opplysningsplikt overfor selskapet ved tegning av forsikringen, og sikrede var mer enn *"lite å legge (...) til last"* for dette, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. I alle tilfeller var forholdet etter selskapets syn av en slik art at det var omfattet av fal. § 4-9.

Selskapet utbetalte 26.10.16 et prisavslag til kjøper på kr 400.000, jf. avhl. § 4-12.

I brev fra selskapet datert 29.3.17 ble det fremsatt krav om regress mot sikrede på kr 400.000.

Som dokumentasjon på arbeid utført i sikredes eiertid ble det bl.a. fremlagt kvittering på kr 4.426,50 fra S Elektriske datert 26.4.10. Fra K Elektro ble det fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll for feilsøking av jordfeil, utbedring av tilkoblinger i sikringsskap, komplett anlegg i hybel, samt en rekke fakturaer, alle fra perioden september 2011 til desember 2012. Det ble også fremlagt en tilsynsrapport fra I datert 3.12.12 etter stikkprøvekontroll av el-anlegget, med overskriften *"Ingen feil eller mangler"*

Sikrede har klaget over selskapets avgjørelse, og har anført at K Elektro har gitt ufullstendig informasjon. Sikrede har vist til at de har flere dokumenter fra I og K Elektro som viser at det ikke stemte at arbeidene som ble gjort var utført av ufaglærte. Sikrede har oppgitt at K Elektro arbeidet i boligen i mange dager, og at det altså ikke kun var tale om en mindre ordre, som selskapet nå har oppgitt. Noe av det elektriske arbeidet i kjelleren var utført av andre enn K Elektro, men med deres overvåkning, og at de rapporterte at alt var i orden. I hadde også kontrollert anlegget i boligen, og ikke avdekket noen feil.

Selskapet har opprettholdt kravet, og i hovedsak anført at sikrede har gitt mangelfulle og villedende opplysninger i egenerklæringen. Selskapet har vist til at det måtte ha blitt utført ufaglærte arbeider på boligens el-anlegg i selgers eiertid. Selskapet har anført at dette ble rammet av både fal. §§ 4-1 og 4-2 om sikredes opplysningsplikt ved tegningen og fal. § 4-9 om forsettlig skadefremkallelse. Selskapet har fremsatt krav om regress for sitt økonomiske tap på kr 400.000, samt sakskostnader på kr 13.212.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet for Finansklagenemnda konkluderte med at saken reiste bevismessige spørsmål som gjorde at den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og dermed måtte avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Sekretariatet påpekte at det avgjørende spørsmålet i saken var om sikrede hadde hatt kjennskap til at ufaglærte utførte arbeider på boligens elektriske anlegg i sin eiertid. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at den bevismessige situasjonen ikke var tilstrekkelig klar til å vurdere selskapets regresskrav. Sekretariatet bemerket at slik saken var opplyst forelå det også feil ved utførelsen av det arbeidet som sikrede hadde dokumentert at faglærte hadde utført, og det var videre noe uklart om enkelte feil og mangler kunne stamme fra arbeid som ikke var foretatt i sikredes eiertid. Sekretariatet viste til at Finansklagenemnda Eierskifte hadde lagt til grunn at selskapet har en plikt til å begrense tapet som oppstår, og at det er viktig at sikrede har sikkerhet for at utbetalingen til kjøper var godt forankret i avhendingslovens regler, jf. bl.a. FinKN-2014-189 og FinKN-2014-291.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om regress under eierskifteforsikring.

Finansklagenemnda Eierskifte har i senere praksis lagt til grunn at riktig hjemmel for regresskrav under eierskifteforsikring er fal. § 4-9, jf. særlig prinsippavgjørelsen i FinKN-2015-351 hvor flertallet fravek det standpunkt som var inntatt i tidligere praksis. Dette betyr at selskapet bare kan kreve sitt tap erstattet dersom sikrede ved forsett har fremkalt forsikringstilfellet. Det er

selskapet som har bevisbyrden for at vilkårene for å anvende fal. § 4-9 første ledd, og det gjelder et kvalifisert beviskrav, jf. Rt. 1990 s. 1082.

Sekretariatet fremholdt at det avgjørende i saken var om sikrede hadde kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeider på boligens elektriske anlegg i hans eiertid. Sekretariatet bemerket at også ved det arbeidet som det var dokumentert at faglærte hadde utført forelå feil ved utførelsen. Det var også uklart om enkelte feil og mangler stammet fra arbeid som ikke var foretatt i sikredes eiertid. Sekretariatet viste videre til at selskapet hadde plikt til å begrense tapet som oppstår, og at det er viktig at sikrede har sikkerhet for at utbetalingene til kjøper var forankret i avhendingslovens regler. Nemda tar ikke stilling til betydningen av hvert enkelt av de momenter sekretariatet her har påpekt.

Nemnda er — etter en samlet vurdering — enig med sekretariatet i at saken reiser bevissspørsmål som gjør at den ikke er egnet for utelukkende skriftlig saksbehandling, og at den derfor må bli å avvise fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1, slik bestemmelsen er anvendt blant annet i FinKN-2017-538.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).