

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-278

23.4.2018

HELP Forsikring AS

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

Boligkjøperforsikring — sannsynlig at det foreligger en mangel? — feil ved el-anlegg — passivitet?

Sikrede (kjøper) kjøpte en leilighet i Oslo fra 1988, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet. Selger hadde opplyst i egenerklæringen at det i forbindelse med montering av nytt kjøkken ble lagt opp nytt el-anlegg på kjøkkenet. I den påfølgende setningen opplyste selger *"El-anlegg for leiligheten ble testet og funnet i orden, ingen jordfeil"*. Sikrede oppdaget etter overtakelsen manglende jording på badet. Selskapet reklamerte først overfor eierskifteforsikringen, men avsluttet senere saken ettersom det ikke var sannsynlig at et mangelskrav ville føre frem. Selskapet har i hovedsak anført at opplysningen om el-anlegget må forstås slik at den kun gjaldt kjøkkenet, at en eventuell uriktig opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen, og at et krav uansett har falt bort som en følge av passivitet. Nemnda kom til at selskapets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen ikke var berettiget, og ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: nødvendige og rimelige kostnader til juridisk bistand

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) kan kreve videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

I henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 5, dekker boligkjøperforsikringen:

Nødvendige kostnader ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller eierskifteforsikring, dersom (..) det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og avhendingsloven.

Videre fremgår det av vilkårenes pkt. 7:

Selskapet dekker kun nødvendige kostnader dersom Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1988. I salgsprospektet ble boligen omtalt som en *"nyoppusset og stilfull toppleilighet"*. Det ble opplyst om nytt HTH-kjøkken fra 2015 med nye hvitevarer.

I egenerklæringen svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget, og oppga følgende:

I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble det lagt opp nytt el-anlegg på kjøkkenet til stekeovn/stekeplate og kjøleskap. El-anlegg for leiligheten ble testet og funnet i orden, ingen jordfeil. Arbeid og test utført 14. august 2015. Arbeid utført av elektriker M.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det gitt følgende beskrivelse av badet:

Flislagt med varmekabler, belysning, innmurt speil, opplegg vaskemaskin, skyvedørsgarderobe med speil. Dusjnisje, vegghengt toalett, flislagt benk med nedfelt vask, speilskap.

Badet holder ikke standard etter dagens våtromsnorm. TEK 10.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.15, og overtatt den 7.10.15. Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget.

Sikrede oppdaget etter overtakelsen manglende jording på badet.

Selgers eierskifteforsikringsselskap avsto ansvar, og viste til at selger ikke hadde kjent til manglende jording på badet. Det ble oppgitt at det var *"verken utført arbeider eller tilsyn med disse i selgers eiertid"*, men at elektriker hadde sjekket for jordfeil gjennom sikringsskapet.

Elektriker M, som hadde utført arbeidet i selgers eiertid, forklarte følgende:

Installasjonen som vi utførte på kjøkknet ble det målt kontinentet og isolasjonmåling, som var bra. Målinger mot andre installasjonen i leiligheten ble det ikke gjort. Er det ikke Jord på noe i badet, er det ikke mulig å måle det bare fra sikringsskapet. Det må måles fra sikringsskapet og direkte til Jordet punkter på badet.

Selskapet avsto videre bistand overfor sikrede den 4.2.16. Selskapet opplyste om klageadgangen til en intern klagenemnd med en klagefrist på 30 dager. Videre fremgikk:

Klagefristen har sammenheng med at det kan løpe reklamasjons- og foreldelsesfrister som må ivaretas. Det vil ikke bli foretatt handlinger for hindre utløp av frister med mindre klage fremsettes.

Sikrede klaget til selskapet i brev av 23.2.17.

Sikrede har anført at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, og at boligen har en mangel etter avhendingslova. Sikrede har krevd tilbakebetaling av forsikringspremien.

Selskapet har i hovedsak vist til at det ikke er sannsynlig at boligen har en mangel etter avhendingslova. Vedrørende avhl. § 3-7, ble det bemerkt at det ikke forelå noen holdepunkter for at selger kjente til jordfeil på badet. Det var heller ikke gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, ettersom opplysningen i egenerklæringen måtte forstås slik at den kun gjaldt kjøkkenet. En eventuell uriktig opplysning ville uansett ikke ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Selskapet har i tillegg anført at et eventuelt krav ville ha falt bort ved passivitet som en følge av at sikrede først henvendte seg til selskapet over ett år etter selskapets avslag.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet ga sikrede medhold i klagen, og bemerkt at opplysningen i egenerklæringen mest naturlig måtte forstås slik at el-anlegget for hele leiligheten, inkludert badet, var testet og funnet orden, slik at opplysningen fremsto som objektivt sett uriktig, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet var videre av den oppfatning at tidsforløpet mellom selskapets avslag og sikredes klage ikke var tilstrekkelig til å medføre bortfall ved passivitet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Forsikringen dekker ifølge vilkårene nødvendige kostnader til reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom det *"anses sannsynlig"* at boligen har mangler (punkt 5) og at krav mot selgeren *"med sannsynlighet"* vil føre frem (punkt 7). Nemnda ser det slik at den sannsynligheten som vilkårene krever, ikke kan tilsvare beviskravet for mangel i saken mot selgeren. Sannsynligheten for mangelsansvar kan ikke settes så høyt at det i realiteten tilsvarer beviskravet for medhold i retten. Forsikringsvilkårenes krav til sannsynlighet må være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel, ut fra de opplysningene som foreligger.

Det er ikke nemndas oppgave i denne saken å ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren. Vurderingen av sannsynligheten for medhold må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom, jf. også FinKN-2017-433 med videre henvisninger.

Hovedspørsmålet i saken er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet har fremholdt følgende om dette:

Sikrede har vist til selgers opplysning i egenerklæringen, hvor det fremgikk:

I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble det lagt opp nytt el-anlegg på kjøkken til stekeovn/stekeplate og kjøleskap. El-anlegg for leiligheten ble testet og funnet i orden, ingen jordfeil.

Vi har som nevnt ikke mottatt noen skriftlig korrespondanse fra elektriker M, men selskapet oppgir i avslagsbrevet at testen av el-anlegget som ble gjort før salget kun var opp mot eksisterende kurser og tilførsler på kjøkkenet. Vi er dermed av den forståelse at det er riktig at el-anlegget på kjøkkenet ble testet og funnet i orden, men at resten av el-anlegget ikke ble testet.

Slik vi forstår selskapet, er det anført at den andre setningen ovenfor må forstås slik at den kun gjelder el-anlegget for kjøkkenet, og ikke badet. Sekretariatet er i utgangspunktet enige med selskapet i at det ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 må ses hen til det samlede opplysningsbildet, jf. bl.a. Rt. 2005/1281. Vi er imidlertid av den oppfatning at formuleringen "El-anlegg for leiligheten" etter en vanlig språklig forståelse vil oppfattes slik at den gjelder hele leiligheten, selv om den forutgående setningen gjelder kjøkkenet. Dette gjelder for øvrig også tilføyselsen "ingen jordfeil".

Når det i etterkant av kjøpet viser seg at det kun var el-anlegget på kjøkkenet, og ikke "El-anlegg for leiligheten" som var "testet og funnet i orden", fremstår opplysningen som er gitt som objektivt sett uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Dette gjelder også selv om selgers utfylling av egenerklæringen kun gir uttrykk for selgers subjektive kjennskap til boligen (sml. FinKN-2017-677).

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon, som også er dekkende for hvordan nemnda ser på saken. Nemnda er videre enig med sekretariatets syn hva gjelder spørsmålet om innvirkning etter avhl. § 3-8 andre ledd. Det vises i den forbindelse til at en opplysning om at el-anlegget er testet og funnet i orden uten jordfeil, er et forhold som for de fleste boligkjøpere vil være viktig, og det må da foreligge helt spesielle subjektive momenter for at selger skal bli ansvarsfri, jf. Rt. 2003 s. 612. Nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på at utbedringskostnadene er lave, selv om utbedringskostnadenes størrelse ikke er angitt, ut fra forholdets art og viktighet, jf. bl.a. FinKN-2012-327, FinKN-2014-378 og FinKN-2016-126.

Selskapet har etter sekretariatets drøftelse utdypet sitt syn på saken, men nemnda kan ikke se at det som der er anført er egnet til å endre nemndas konklusjon. For så vidt gjelder anførselen om at kravet er bortfalt ved passivitet, kan ikke nemnda se at denne kan føre frem. Selv om det tok noe i overkant av ett år før sikrede kom tilbake til saken etter at selskapet hadde avsluttet saken, kan ikke nemnda se at tidsforløpet er tilstrekkelig til at kravet er bortfalt ved passivitet.

Nemnda er etter dette kommet til at det er sannsynlig at boligen har en mangel etter avhl. § 3-8, og selskapets avslag på forsikringsdekning er ikke berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).