

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-812

12.11.2018

Qudos Insurance A/S

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

Boligkjøperforsikring – Sannsynlig at det foreligger mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring i 2013 hos selskapet, i forbindelse med kjøp av en enebolig i Sandnes kommune oppført i 1975. Kort tid etter overtakelsen oppdaget sikrede rotter i boligen og fikk utbetalt kr 400 000 av selgers eierskifteforsikringsselskap, da dette utgjorde en mangel ved boligen. 4,5 år senere avdekket sikrede feil ved el-anlegget. Selskapet avsluttet saken og anførte i den forbindelse at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til at el-anlegget var ufagmessig utført, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste videre til at utbedringskostnadene utgjorde 0,5 % av kjøpesummen og at det ikke kunne legges til grunn at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sikrede anførte på sin side at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Sikrede anførte at el-anlegget var brannfarlig og at dette måtte utbedres umiddelbart. Videre viste sikrede til tidligere erstatningsutbetaling for rotteproblematikk, og at feil ved el-anlegg må inntas i mangelsvurderingen. Nemnda kom til at selskapets avslag på videre bistand var berettiget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Nødvendige kostnader til juridisk bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

Fra boligkjøperforsikringens vilkår av 1.1.13 hitsettes:

4. Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers eierskifteforsikring (..) dersom det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

Boligen er en enebolig i Sandnes oppført i 1975.

Av boligsalgsrapporten vedlagt salgsprospektet gikk det frem:

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremstår som særskilt nedenfor.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Sikringsskap med skrusikringer.

Antatt normal "levetid" for el.anlegg er 20-40 år.

Div. el.-opplegg i kjeller er ikke fagmessig utført.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse innen elektrofaget og tilstanden er derfor ikke vurdert. Det anbefales bruk av el-takstmann for vurdering av el-anlegget.

I selgers egenerklæringsskjema hadde selger opplyst at hun hadde bodd i boligen i 38 år. Selger har videre svart "ja" på spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeid/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?*" På spørsmålet "*Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker opplyses*" hadde selger svart "*Har ikke*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 375 000 ved kjøpekontrakt datert 7.2.13, og overtatt den 30.4.13. Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget sikrede rotter i boligen. Selskapet reklamerte til eierskifteforsikringsselskapet og sikrede fikk utbetalt kr 400 000 da dette utgjorde en mangel ved boligen. 4,5 år senere avdekket sikrede flere feil på el-anlegget i forbindelse med utskiftning av oppvaskmaskin.

Det ble fremlagt rapport fra elektriker hvor det bl.a. fremgikk:

Ustrakt bruk av bevegelige ledninger, blandet ujordet og jordet stikkontakter.
Feil kabeltversnitt mtp spenningsfall og strømføringsevne.

Av faktura fra elektriker gikk det frem at utbedringen kostet kr 12 966.

Sikrede fremla SMS-korrespondanse mellom sikrede og selger:

Sikrede: Hei (selger). Ang Kjøkken i (boligen). Når ble dette installert. Det står nov 2000 inne i ene skapet. Kan det stemme? (...)

Selger: Hei. Kan kanskje stemme. Jeg husker ikke årstallet. (...)

Sikrede har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, da det ikke var opplyst om ufagmessig arbeid på el-anlegget. Sikrede anførte videre at el-anlegget utgjorde en brannfare og at det var nødvendig med umiddelbar utbedring. Videre viste sikrede til at de tidligere har fått utbetalt erstatning på kr 400 000 da det ble avdekket rotter og dette utgjorde en mangel ved boligen. Feil ved el-anlegget måtte derfor inntas i denne vurderingen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger visste om at el-anlegget var ufagmessig utført, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger var skilt fra tidligere ektemann på salgstidspunktet og at det vanskelig kan bevises at hun kjente til de opplysninger tidligere ektemann eventuelt kjente til. Selskapet bemerket at feilen utgjorde 0,5 % av kjøpesummen og at det ikke kunne legges til grunn at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og viste til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant at de påberopte feil ved el-anlegget ikke var å anse som et avtalerettslig avvik, jf. avhl. § 3-1, og viste til at kjøper hadde en forventning om et el-anlegg som var 38 år på salgstidspunktet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter det opplyste inneholder boligkjøperforsikringen følgende vilkår i punkt 4:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers eierskifteforsikring (..) dersom det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er dermed om det er "*sannsynlig*" at boligen har en mangel etter avhendingsloven, ut fra det kjøper har gjort gjeldende om el-anlegget.

Kjøper har i klagen beskrevet forholdet slik:

Har ny sak nå ang el-anlegg kjøkken som viser seg å være brannfarlig og ikke ihht til forskrift. Ble oppdaget når vi nylig måtte skifte ut oppvaskmaskin (som stod igjen oppkoblet etter tidligere eier) da denne røk. Viser seg da at oppkobling er jordet/ujordet om hverandre og koblet i skjøt på skjøt under benk (måtte fysisk rive lister for å komme til) Elektriker ble rekvirert straks vi ble oppmerksom på forholdet. Iflg dem var dette ikke forsvarlig og farlig for liv og helse, og måtte utbedres umiddelbart. Kost kom på ca kr 13000.

Nemnda har, som sekretariatet, kommet til at selskapets avslag var berettiget. Nemnda viser i denne sammenheng særlig til de opplysninger om el-anlegget som ble gitt i boligsalgsrapporten:

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Sikringsskap med skrusikringer.

Antatt normal "levetid" for el.-anlegg er 20 – 40 år.

Div. el.-opplegg i kjeller er ikke fagmessig utført.

I lys av de risikopplysninger som her er gitt, samt utbedringskostnadens begrensede omfang, kan nemnda ikke se at det er sannsynlig at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder spørsmålet om det er sannsynlig at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7, viser nemnda til sekretariatets vurdering på dette punkt:

Av selgers egenerklæringsskjema er det opplyst at det ikke er utført arbeider på el-anlegget den tid hun har bodd i boligen. Det er videre på det rene at feilen må anses som skjult ettersom det kreves inngående kunnskap og demontering av el-anlegget for å avdekke feil. Feilen var av den grunn ikke synlig for selger.

Av faktum eller den dokumentasjon som er oversendt oss, går det ikke frem opplysninger som tilsier at det ble utført arbeid på det elektriske anlegget. Det kan tenkes at det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med montering av nytt kjøkken slik du anfører, men dette er etter vårt syn ikke tilstrekkelig dokumentert.

Det er videre ikke dokumentert at selger kjente til om det eventuelt hadde blitt utført ufaglært arbeid på el-anlegget.

Nemnda kan fullt ut tiltre dette. Det tilføyes at det heller ikke kan sies å foreligge opplysninger i saken som tilsier at det er sannsynlig at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Selskapet gis etter dette medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).