

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-935

18.12.2019

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved el-anlegg – sannsynlighetsovervekt for at boligen har en mangel?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i 2018 i forbindelse med kjøp av en bolig i Askøy kommune fra 2005. Etter overtakelsen oppdaget sikrede flere feil ved el-anlegget, og det ble sendt reklamasjon til boligselgerforsikringsselskapet. Etter en nærmere undersøkelse, herunder vurdering av takstmann, el-kontroll utført av elektrikerfirma, og innhenting av selgers forklaring, avviste selskapet videre bistand under boligkjøperforsikringen. Selskapet anførte at det ikke var sannsynlig at boligen hadde en mangel. Sikrede fastholdt at det forelå mangler ved el-anlegget etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at selskapets avslag på videre bistand var berettiget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre juridisk bistand.

Saksfremstilling

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

Følgende fremgår av forsikringsvilkårenes pkt. 4:

Dersom (...) det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringselskap.

Den aktuelle boligen er en del av en tomannsbolig i Askøy kommune oppført i 2005.

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes:

Bygningen er oppført i 2006. Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1.7.1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2006. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

Det er i all hovedsak opprinnelige innredninger og overflater.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for vedlikeholdt.

I tilstandsrapportens punkt om el-anlegg fremgikk følgende:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette 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 fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: 63 A Hovedsikring. Automatsikringer med jordfeilautomater. 13 kurser.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2005. På spørsmål om kjennskap til feil på el-anlegget svarte selger "nei". Selger svarte også "nei" på spørsmål om det var utført kontroll av

el-anlegget. Selger opplyste at det elektriske anlegget i boligen var utført av en godkjent elektroinstallatør, og oppga A. som utførende firma. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte, svarte selger "ja", og presiserte dette med:

(S.), tømrer har kledd 2. etasje da huset ble bygget.

Selger svarte "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.8.18, og overtatt av kjøper den 11.8.18.

Etter overtakelsen avdekket sikrede flere forhold hun oppfattet som mangler, og tok kontakt med selskapet for juridisk bistand. På vegne av sikrede sendte selskapet reklamasjon til selger henholdsvis den 9.11.18 og 13.11.18.

Selger besvarte reklamasjonen i e-post datert 18.11.18:

I oktober 2014 sluttet varmekablene på kjøkken, stue og badrom i 1. etasje å virke etter et lynnedslag. Reparasjon av disse ble utført av elektriker dekket av forsikringsselskapet, vedlagt finnes faktura og rapport etter skaden. I rapporten fremkommer også at de øvrige varmekablene/termostatene er i god stand, og at hvis de skulle slutte å virke innen kort tid ville dette kunne innbefattes i samme forsikringssak. Termostatene har vært funksjonelle og problemfrie frem til overtakelsen i august. Advokaten forklarer at det er en vedvarende klikking som høres fra termostaten, og jeg har fått følgende uttalelse fra (elektriker S.) på forespørsel etter at jeg mottok denne klagen: "De termostatene som "klikker" i høy takst, er en kjent feil. Dette er trolig en Micro Matic, og termostaten må byttes. Om disse er ganske nye vil dette normalt sett være en garantisak mot elektrikeren du brukte." Ettersom termostatene har fungert for oss er dette ikke noe vi har undersøkt tidligere eller noe elektrikeren som gjorde el installasjoner da vi bygget huset har opplyst oss om. Det har ikke vært mulig for oss å forutse at termostaten skulle komme til å bli defekte etter overtakelsen.

Jeg vil igjen understreke at alt det elektriske arbeidet er utført av autorisert fagkyndig personell. Da huset ble bygget var det (elektriker O.) som stod for elektriske installasjoner, og det eneste arbeidet gjort i ettertid er foretatt av firmaet (M.) (...) Dokumentasjon på (elektriker O.)s arbeid kan fremskaffes av (F. byggefirma).

Selskapet innhentet en vurdering av de påreklamerte forholdene fra takstmann A. Fra hans e-post datert 7.2.19 hitsettes:

Lynnedslag og elektrisk anlegg:

Bakgrunnen til at jeg kan uttale meg om slike skader er at jeg har jobbet i 11 år som elektriker og 21 år med brannforebyggende arbeid i eiendomsbransjen. Jeg er også godkjent el-takstmann og har således utredet mange saker i forbindelse med lynnedslag. Lynnedslag kan være svært ødeleggende for elektriske anlegg og elektriske komponenter. (Heldigvis så er det stort sett elektriske komponenter som skades og ikke selve installasjonen i et anlegg.) I etterkant av et lynnedslag i en bolig så er det vanlig at eier av boligen først sjekker om eventuelle feil kan avdekkes. Dersom konkrete feil eller skader avdekkes så blir en elektriker eller en el-takstmann kontaktet. Hva som blir undersøkt avhenger da av størrelsen på skadene som har blitt avdekket, dersom det tydelige brannskader på ledninger og elektrisk utstyr så blir hele anlegget sjekket mens dersom det kun er noen enkelte komponenter som er defekte så blir disse byttet.

Uavhengig av størrelsen så foretas det målinger i sikringsskapet og disse målingene gir oss mye informasjon om tilstanden på installasjonen. (Vi måler da isolasjonsmotstanden i hele installasjonen, dette gir oss tilstanden på kabler og ledninger.) Det er ikke vanlig å foreta en full gjennomgang av det elektriske anlegget etter et lynnedslag i en bolig dersom det ikke er tydelige skader på anlegget.

Det ble den 3.4.18 gjennomført en el-kontroll av elektrofirma S., hvor følgende ble avdekket:

Av det som vi har kontrollert så kan vi ikke finne åpenbare tegn til at det har vært lynnedslag som har skadet det elektriske anlegget i boligen. Likevel kan vi ikke utelukke det 100 %, da det kan oppstå senskader på elektroniske komponenter som termostater, dimmere, lamper osv. Kan heller ikke utelukke at feilene som eier har bemerket skyldes lynnedslag.

Eier har fått forespeilet av annen elektriker at anlegget måtte reinstallerer som følge av lynnedslaget, men det vil etter vårt syn være uforholdsmessig dyrt og unødvendig. For å få en installatør til å lage ny samsvarserklæring på hele anlegget er det korrekt at det er vanskelig å komme utenom en reinstallering, men vår vurdering er at det elektriske anlegget er trygt slik som det står i dag. Eier må da kunne leve med en rapport som sier at det har vært lynnedslag, men at anlegget er kontrollert og vurdert som trygt av installatørbedrift. Hvorvidt dette er en ulempe for eier ved et evt videresalg og om eier evt har krav på noe kompensasjon ifbm dette kan ikke vi ta stilling til.

Under er det ramset opp alle avvik på det elektriske anlegget uavhengig av om det har med lynnedslag eller ikke.

Følgende feil/avvik ble avdekket:

Termostat var defekt FEL § 9. 2 stk termostater (type Microtemp MTW-1991) i hall og på bad 2etg slår med ujevne mellomrom inn og ut med hurtig intervall ifølge eier. Disse to termostatene ser ut til å være de eneste som er igjen fra når huset ble bygget (2005). Termostater på bad 1etg, stue og kjøkken er derimot av en annen type (Multireg 2011) og alt tyder på at disse er montert etter 2011. Hvorvidt feilen på disse to eldre termostatene har med lynnedslaget å gjøre er vanskelig å fastslå. Men det kan heller ikke utelukkes siden komponenter med elektronikk lett skades av overspenning. Feilen kan også skyldes levetid på termostaten.

Bryter/dimmer hadde varmgang FEL §§ 22, 23 Vedlegg 1 NEK 433 og 512.1.2. Gjelder dimmer for downlight på bad. Denne var svært varm (målt til 63,5°C) og over tid kan isolasjon på ledninger bli porøs og i ytterste konsekvens føre til brann. Deksel hadde tynt lag med sot på innside. Samme konklusjon som punkt 1.1, men kan også skyldes levetid på dimmer eller at det er brukt for høy wattstyrke på lyskilder.

Kontaktpunktet hadde dårlig kontakt FEL § 22 NEK 526.1. Sokkel for 12V halogen- downlight på bad 1 etg har dårlig kontakt og lager summelyd. At dette har med lynnedslag å gjøre, er mindre sannsynlig, da det trolig skyldes slitasje ved bytting av lyskilde eller at det er brukt lyskilde med for høy wattstyrke.

Lysarmaturen var ikke brukt/montert i samsvar med produsentens anvisning FEL § 36. Gjelder halogen downlight-installasjon på bad 1 etg og i hall. Totalt 8 stk som er montert for nært brennbart materiale. Dette er et avvik som skyldes feilmontering. Har ingenting med lynnedslag å gjøre.

Kabelen lå utsatt for skadelig oppvarming FEL § 28 NEK 522.8. Det er benyttet PN-kabel til downlight på bad 1 etg, gang og bad 2 etg. Her må det brukes kabel som tåler 90 grader. Gjelder 4 stk på bad 1 etg, 4 stk i hall og 4 stk på bad 2 etg. Totalt 12 stk. Dette er et avvik som skyldes feilmontering. Har ingenting med lynnedslag å gjøre.

Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 26 250.

Sikrede innhentet pristilbud for å få hele det elektriske anlegget godkjent fra elektrikerfirma T. på kr 189 000. Tilbudet inkluderte bl.a. demontering av hele installasjonen i boligen, omtrekking av all kabling, utskifting av alle downlights, mv.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet har tatt feil i sin vurdering, og fastholdt at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble bl.a. vist til at det tidligere hadde vært et lynnedslag i boligen, og at det var utført arbeider på det elektriske anlegget som det ikke var opplyst om.

Selskapet har i korte trekk anført at det ikke var holdepunkter for å holde selger ansvarlig etter avhendingsloven, og at forsikringen ikke kom til anvendelse. Det ble vist til at det ikke forelå bevismessige holdepunkter for at selger kjente til forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at boligen hadde en mangel etter avhendingslova, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig. Sekretariatet viste til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det forelå ikke grunnlag for at kjøper kunne kreve en fullstendig omgjøring av hele el-

anlegget, og kostnadene til utbedring av de påviste feilene utgjorde ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Følgende fremgår av forsikringsvilkårenes pkt. 4:

Dersom (...) det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringselskap.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at selskapet var berettiget til å avslå videre bistand til sikrede (kjøper) under henvisning til disse vilkårene. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultatet, og kan i det alt vesentlige vise til sekretariatets gjennomgang av avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder avhl. § 3-7, legger nemnda særlig vekt på at forholdet rundt el-anlegget er lite dokumentert og av bagatellmessig karakter. Når det gjelder avhl. § 3-9 andre punktum mener nemnda at sikrede ut fra opplysningene i salgsoppgaven ikke kunne ha en forventning om et el-anlegg i den stand som pristilbudet på kr 189 000 representerer.

Sikrede gis dermed ikke medhold i klagen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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

