

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-160

17.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Regress – egeninnsats på elektriske spotter – gjennomført el-tilsyn før salget – regresskravets størrelse – fal. §§ 4-1 og 4-2.

En enebolig fra 1893 i Fetsund ble solgt "som den er" for kr 3,89 mill. av sikrede (selger) i 2018. Ved salget ble det opplyst at det var utført arbeider på el-anlegget av faglærte i 2005, og at alt innvendig elektrisk var nytt. Kjøper av boligen reklamerte til selskapet etter overtakelsen, etter å ha avdekket feil ved el-anlegget, herunder avvik ved spotter. Sikrede forklarte at de hadde installert disse selv, og at det var 12 volts-spotter man kunne kjøpe i hvilken som helst butikk. Videre påpekte sikrede at det ikke hadde vært noen anmerkninger ved el-tilsyn etter at arbeidet ble utført, og at hun solgte boligen etter å ha gjennomgått en større kreftoperasjon. Selskapet utbetalte et prisavslag til kjøper, og krevde regress fra sikrede tilsvarende 75 % av sitt økonomiske tap. Selskapet anførte at sikrede hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen av boligselgerforsikringen, og at sikrede var mer enn lite å legge til last for dette, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Nemnda kom til at det var grunnlag for regress, men reduserte kravets størrelse til et lavere beløp. Sikrede fikk dermed delvis medhold.

SKADE: Selskapets utbetaling til kjøper kr 100 000.

SELSKAPETS REGRESS: Krav mot sikrede på kr 75 000 (75 % av utbetalingen til kjøper).

Saksfremstilling

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) etter utbetaling av prisavslag til kjøper som en følge av feil ved el-anlegg, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Den aktuelle boligen er oppført i 1893. Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos selskapet, og fylte i den forbindelse ut et egenerklæringsskjema. Ifølge skjemaet hadde sikrede eid og bebodd boligen siden 2005.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeider på *"el-anlegget eller andre installasjoner"* hadde sikrede krysset av for *"ja, kun av faglært"*, og i tillegg bemerket:

Firmanavn: Hafslund i 2005. (Navn) Aut. El. entreprenør i 2005.

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny stigeledning, Alt av innvendig elektrisk er nytt.

Sikrede svarte *"nei"* på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-anlegget. Videre opplyste sikrede at Hafslund hadde utført kontroll av el-anlegget i 2015.

Boligen ble solgt av sikrede "som den er" for kr 3 890 000 ved kjøpekontrakt datert 19.10.18, og overtatt av kjøper den 3.12.18.

Den 11.1.19 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Det er avdekket mangler ved det elektriske anlegget i de bygningsdeler opplyst oppusset i 2005. Herunder spotter installert uten spottekasser og benyttet skjøteledninger ved en del av innstallasjonene. Det foreligger varmgang, knitring og i alle tilfeller en brannrisiko.

Kjøper og selskapet innhentet dokumentasjon fra F. Elektro AS og O. AS som viste at utbedringskostnadene for spottene ville utgjøre kr 112 400.

Sikrede har gitt følgende forklaringer til selskapet:

Når det gjelder klagen, så er det ikke opplyst om noe sånt, for i 2016 eller 2017, hadde jeg full elkontroll av boligen. Disse godkjenningpapirene ligger i boligmappen i huset. Og får du en godkjenning regner vi med at det er i orden.

(...)

Det er spottene vi har lagt opp selv. Dette er spotter en kan kjøpe i en hvilken som helst butikk, Og i og med at det kun er 12 volt, var det aldri i våre tanker at det ikke var lovlig. Når jeg da ikke fikk noen anmerkning ved elkontrollen, anså jeg at alt var i orden.

(...)

Jeg vil med dette si at (Navn) ikke har noe med spottene å gjøre. Han hadde alt med den øvrige installasjon, som stigledning, opplegg av el anlegg og sikringsskap.

I brev til sikrede datert 30.1.19 varslet selskapet regress tilsvarende 100 % av selskapets eventuelle utbetaling til kjøper, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Selskapet forlikte saken med kjøper den 30.7.19 ved en utbetaling på kr 100 000.

Sikrede har klaget på selskapets regresskrav. Det ble bl.a. vist til at sikrede ikke hadde grunn til å tro at det var noe feil ved arbeidene, da det bl.a. var utført en kontroll av Hafslund uten anmerkninger før salget. Sikrede var ikke klar over at det ble krysset feil i skjemaet. Sikrede forklarte at hun måneder før utfyllingen av egenerklæringsskjemaet undergikk en stor kreftoperasjon, og at det var på grunnlag av hennes daværende helsesituasjon at hun valgte å selge huset.

Selskapet har opprettholdt sitt tidligere standpunkt, og i hovedsak anført at sikrede ikke har oppfylt sine plikter etter fal. § 4-1, og at det dermed var grunnlag for krav om regress etter fal. § 4-2.

Etter sekretariatets vurdering, har selskapet redusert sitt krav om regress mot sikrede til kr 75 000 (75 % av utbetalingen til kjøper). Selskapet viste bl.a. til at det gjaldt ufaglærte arbeider på el-anlegget med fare for liv og helse, og at det også i denne saken var fare for brann som en følge av ufagmessigheter. En overfladisk el-kontroll innebar ingen kontroll av den skjulte konstruksjonen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede delvis medhold.

Sekretariatet var av den oppfatning at sikrede hadde besvart selskapets spørsmål i egenerklæringsskjemaet uriktig, og at det dermed var gitt en uriktig opplysning ved tegning av forsikringen, jf. fal. § 4-1. Sekretariatet kom videre til at sikrede var mer enn lite å legge til last for å ha svart uriktig på spørsmål i egenerklæringen, jf. fal. § 4-2 andre ledd.

Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at selskapets utbetaling til kjøper var for høy, og at det skulle ha blitt foretatt et høyere standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget. Det ble påpekt at selskapets krav om regress måtte stå i årsakssammenheng med selskapets økonomiske tap som en direkte følge av sikredes mislighold, og at nemnda flere ganger hadde presisert at *"det er viktig at selgeren har sikkerhet for at utbetalingen til kjøperen er godt forankret i avhendingslovens regler når et eierskifteforsikringsselskap gjør gjeldende regresskrav mot*

selgeren som følge av forsømt opplysningsplikt.", jf. FinKN-2014-291. Kjøpers krav om prisavslag skulle etter sekretariatets syn vært satt til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12, og et krav om regress måtte ta utgangspunkt i samme beløp.

Ved vurderingen av regresskravets størrelse, tok sekretariatet utgangspunkt i *"skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers"*, jf. fal. § 4-2 tredje ledd. Etter en konkret vurdering, konkluderte sekretariatet med at krav om regress ikke kunne overstige 25 % av selskapets økonomiske tap, dvs. kr 18 750.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at sikrede besvarte selskapets spørsmål i egenerklæringsskjemaet uriktig, og at det dermed ble gitt en uriktig opplysning ved tegning av forsikringen, jf. fal. § 4-1. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at sikrede var mer enn lite å legge til last for å ha svart uriktig på spørsmålet i egenerklæringen, jf. fal. § 4-2 andre ledd. Endelig slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at kjøpers krav om prisavslag skulle vært satt til kr 75 000.

Når det gjelder regresskravets størrelse, jf. fal. § 4-2 tredje ledd, har nemnda kommet til at sekretariatets utmålte beløp er satt noe lavt. I helhetsvurderingen som skal foretas finner nemnda at det bør legges noe større vekt på skadepotensialet som ligger i at skjøteledninger ble plassert og skjult i taket. Videre mener nemnda det må legges noe mindre vekt på el-kontrollen utført av Hafslund, all den tid denne var relativt overflatisk. Samlet sett finner nemnda at kravet bør settes til 50 % av det beregnede prisavslaget på kr 75 000, dvs. kr 37 500.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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