

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-174

25.3.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved el-anlegg – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar? – rett til oppsigelse i forsikringstiden? – fal. § 3-6.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøp av en tre-roms leilighet i Oslo oppført i 1965. Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3,91 mill. i 2018. I tilstandsrapporten som fulgte salgsoppgaven var det opplyst at det var belysning og strømuttak på balkongen. Sikrede oppdaget at det ikke var strøm ut på balkongen, og det ble reklamert til selgers boligselgerforsikringsselskap i februar 2019. Selger forklarte at de var kjent med at varmekablene ikke var tilkoblet strøm. Boligkjøperforsikringsselskapet avslo deretter videre bistand, og anførte at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at kravet ville føre frem. Sikrede anførte at det forelå en mangel og at han hadde rett til å avslutte boligkjøperforsikringen og få tilbake forsikringspremien ut fra selskapets behandling av saken, og manglende informasjon om forsikringen ved tegning. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) mot boligkjøperforsikringsselskapet. Saken reiser spørsmål ved om videre bistand under boligkjøperforsikringen er dekningsmessig. Deretter er det spørsmål om sikrede har anledning til å si opp boligkjøperforsikringen i forsikringstiden, jf. fal. § 3-6, evt. om selskapets informasjonsplikt er misligholdt, jf. fal. § 2-1.

I forsikringsvilkårenes pkt. 4 fremgår følgende:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

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 eierskifteforsikringsselskap. Det er selskapet som gjør denne vurderingen.

Ifølge forsikringsbeviset gjaldt forsikringen fra 3.10.18 og forsikringspremien var kr 4 100.

Forsikringsvilkårene pkt. 3 anga varigheten fra signering av kjøpekontrakten og så lenge sikrede har rett til å reklamere overfor selger etter avhendingsloven, begrenset til fem år etter overtakelsen. Det ble ikke angitt regler om oppsigelse i forsikringsavtalen.

Sikrede kjøpte i september 2018 en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1965.

I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst at boligen holdt meget god standard og at den var pusset opp av selgerne som hadde overtatt den i 2015.

I egenerklæringen er det opplyst om "*oppgradering av det elektriske anlegget ved renovering av leilighet (firma V., 2015)*" og om "*oppgradering av sikringsskap (firma E., 2012-13)*".

I salgsoppgaven er boligen omtalt som en "*moderne drøm av en leilighet*". Det var inntatt flere bilder av balkongen, som bl.a. viste en opphengt "lyssløyfe" bestående av ledning og flere

lyspærer. Balkongen ble nevnt som et naturlig oppholdssted både sommer- og vinterstid, og det var et bilde av et dobbeltuttak for strøm.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at borettslaget gjennomførte balkongrehabilitering i 1997/98. Under bekrivelsen av balkongen ble det opplyst at den bl.a. inneholdt "*belysning, strømuttak*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 910 000 ved kjøpekontrakt datert 27.9.18, og overtatt av kjøper den 15.10.18.

Kjøper reklamerte til selgers boligselgerforsikringsselskap den 22.4.19 over "*feil (..) ved elnettet*" i leiligheten. Feilen var at det ikke var koblet til strøm ut på balkongen.

Kjøper innhentet en vurdering fra elektriker til en kostnad på kr 2 225.

I vedlagt tilbud datert 16.5.19 ble forholdet beskrevet slik:

Hva har (firma E.) foretatt seg?

Feilsøkt på veranda uten strøm. Varmekabler og stikkontakt iflg. Kunde.

Hva er galt med installasjonen?

Tilførsel til veranda kom ifra en innfelt stikkontakt i stue. Denne er fjernet. Sannsynligvis fjernet under oppussing av stue. Belastningen på balkongen er for stor etter vår anbefaling til å tilkobles i stue (10A).

Mulige løsninger på problemet

- Oppgradere kurs i stue ifra 10A til 16A og benytte denne.

Ovennevnte tilbys utført for kroner:

Kr 7 950 eks mva., kr 9 938 inkl mva.

Videre var det oppført to billigere alternativer på kr 3 563 ved å bruke enten eksisterende kurs for varme eller stue, men dette var ikke anbefalt. Det var også et alternativ på kr 5 688, men her var det et forbehold om at det var mulig å trekke inn denne nye kursen.

Selgers boligselgerforsikringsselskap avslo kravet 23.5.19. Ifølge brevet hadde selger forklart følgende:

Selskapet har vært i kontakt med selger, for å innhente kommentar til det reklamerte forhold. Selger sier at de er kjent med at det ikke er strøm i gulvvarme på balkongen. De sier at det ble lagt opp til dette når verandaen ble rehabilitert i 1997-1998, og at det ikke ble koblet til. Selger sier at dette ble opplyst muntlig til kjøper.

Boligkjøperforsikringsselskapet avslo deretter videre advokatbistand i e-post til sikrede datert 23.5.19.

Sikrede anfører at han har rett til å avslutte forsikringen og få hele forsikringspremien på kr 4 100 tilbakebetalt. Selskapet ønsket ikke å ta kravet videre på feilaktig grunnlag. Selskapet hadde ikke informert tilstrekkelig om vilkårene for forsikringen, jf. fal. § 2-1. I vilkårene sto det ingenting om en beløpsgrense for å ta saken videre, selv om det forelå en mangel. Dette var vesentlig for sikrede å vite, og sikrede viste til det nye lovforslaget om at feil som kostet mer enn kr 10 000 å utbedre skulle regnes som en mangel. Selger var kjent med manglende strøm, og forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hadde det blitt informert om mangelen på riktig tidspunkt ville kjøper ha benyttet seg av retten til å legge inn et forbehold ved siste bud om at mangelen skulle utbedres. Kjøpers krav om prisavslag var på kr 12 163.

Selskapet har anført at det verken var grunnlag for å ta saken videre eller at sikrede kunne kreve forsikringspremien tilbake. Etter forsikringsvilkårene pkt. 4 måtte det være sannsynlighetsovervekt for en kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven, og det var ikke tilfellet her. Innvirkningsvilkåret

etter avhl. § 3-7 andre pkt. og avhl. § 3-8 andre ledd var ikke oppfylt. Forsikringsvilkårene ga ikke sikrede noen rettighet til å få tilbakebetalt forsikringspremien.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen ikke var dekningsmessig, og konkluderte med at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. bl.a. FinKN-2015-376.

Hva gjaldt spørsmålet om sikrede kunne kreve tilbakebetalt forsikringspremien, viste sekretariatet til at det i utgangspunktet kunne foreligge adgang til oppsigelse i forsikringstiden etter fal. § 3-6. Sekretariatet pekte på at nemnda i FSN-6022 for en *boligselgerforsikring* kom til at ikke forelå noen oppsigelsesadgang i forsikringstiden etter forsikringsavtaleloven. For en boligkjøperforsikring, mente sekretariatet at dette likevel kunne stille seg annerledes, men kom under tvil til at vilkårene for oppsigelsesadgang etter fal. § 3-6 ikke var oppfylt. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for at sikrede kunne høres med anførselen om manglende informasjon ved tegning som et grunnlag for å kreve premien tilbake, jf. fal. § 2-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om retten til videre bistand under boligkjøperforsikringen, eventuelt om det foreligger rett til å terminere avtalen og få tilbakebetalt hele eller deler av forsikringspremien.

Forsikringsvilkårene gir sikrede dekning dersom det *"er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven"*. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selskapets avslag på videre dekning må anses berettiget. Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at det var gitt uriktig og/eller ufullstendig informasjon til kjøper om at det ikke var strømtilførsel på balkongen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda finner det imidlertid ikke sannsynlig at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til. Det bemerkes særlig i denne anledning at utbedringskostnadene er forholdsvis begrensede sett opp mot kjøpesummen, samt at forholdet etter det opplyste ikke innebærer noen risiko for feil. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en kjøpsrettslig mangel i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven. Selskapet er da ikke forpliktet til å gå videre med saken overfor selger i henhold til forsikringsvilkårene.

Spørsmålet er etter dette om forsikringsavtalen kan avsluttes med krav om å få tilbake hele eller deler av forsikringspremien. Forsikringspremien er i henhold til forsikringsbeviset kr 4 100, og det står ikke noe om varighet ut over at forsikringen er begrenset til fem år etter overtakelsen. Det er videre ikke angitt noen regler for oppsigelse av forsikringsavtalen.

Sikrede har anført at selskapet har gitt mangelfull informasjon om forsikringen og at dette gir anledning til å terminere forsikringsavtalen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet kan ikke se at det er noen rettslig hjemmel for dette i denne saken. Det må være tilstrekkelig å opplyse at forsikringen er ment som en bistand ved forhold som vurderes som mangler etter avhendingslovens bestemmelser. Vilkårene er ikke uklare i så henseende. Selskapet har for så vidt også foretatt en vurdering etter disse bestemmelsene og etter vår vurdering overholdt sine plikter etter avtalen.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og kan ikke se at det er gitt mangelfull informasjon om forsikringen eller at det for øvrig på dette grunnlag foreligger rett til å terminere forsikringsavtalen.

Det er videre et spørsmål om det kan være adgang for sikrede til å si opp avtalen og få godskrevet overskytende premie etter forsikringsavtalelovens bestemmelser, jf. fal. §§ 3-6 og § 3-9. Slik denne saken er opplyst for nemnda, finner nemnda ikke grunnlag for å ta stilling til om fal. § 3-6 er anvendelig for boligkjøperforsikring. Selv om det legges til grunn at bestemmelsen gjelder, kan nemnda ikke se at det foreligger "*andre særlige grunner*", som i tilfelle er det aktuelle vilkåret, for å si opp forsikringsavtalen. Det siteres fra sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Sekretariatet har under noe tvil kommet til at en oppsigelsesadgang i en boligkjøperforsikring i hvert fall bør betinge en mer objektiv grunn til mistillit (enn sikredes subjektive oppfatning), som for eksempel at selskapet har begått klare feil i forhold til avtalen. Det er etter vår vurdering ikke tilfellet her. Heller ikke det forhold at sikrede synes informasjonen om forsikringen var for dårlig på forhånd, eller at han vurderer det lite sannsynlig at det vil oppstå noen nye krav, vil etter vår vurdering anses som særlige grunner i foreliggende tilfelle.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er oppsigelsesadgang etter fal. § 3-6 i dette tilfellet. Det er da ikke grunn til å gå inn på hvor stor del av premien som skulle ha vært tilbakebetalt etter fal. § 3-9.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Slik nemnda ser det, foreligger det uansett ikke "*andre særlige grunner*" for oppsigelse av forsikringsavtalen i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).