

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1005

27.5.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved el-anlegg – sannsynlig at det foreligger mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av en leilighet i Oslo fra 1963. Det var i tilstandsrapporten opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert, og selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. Kort tid etter overtakelsen opplevde sikrede sikringsbrudd på kursen som gikk til stikkontakter i hele leiligheten. Det ble avdekket at el-anlegget var underdimensjonert, og et el-firma som selger hadde benyttet i sin eiertid tilbudte seg å utbedre forholdet, og opplyste at selger ville dekke kostnaden. Sikrede avslo tilbudet, og klaget saken inn for Finansklagenemnda. Sikrede anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at tilbudet som var fremsatt ikke var godt nok. Selskapet avslo videre bistand under boligkjøperforsikringen, og viste til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem. Nemnda ga sikrede medhold.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1963. Det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet av boligen. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller 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. Det er selskapet som gjør denne vurderingen.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Montert nytt IKEA kjøkken. Montert downlights. (...)

Vaskemaskin på kjøkkenet medfølger ikke salget.

Vedrørende det elektriske anlegget ble følgende opplyst i rapporten:

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 (TG 1)

Beskrivelse: Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Selger opplyste i egenerklæringen at boligen ble kjøpt 3.10.11. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegg, og på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.8.17, og overtatt den 31.8.17.

Sikrede har forklart at hun kort tid etter innflytting opplevde sikringsbrudd på kursen som gikk til stikkontakter i hele leiligheten. Sikringen hadde gått når hun koblet noe av det elektriske utstyret til stikkontakter. Sikrede informerte selskapet, og kontaktet en elektriker. Ved elektrikerens befaring hadde sikrede ikke fått noen nærmere forklaring eller dokumentasjon, bortsett fra faktura. Våren 2020 opplevde sikrede hyppige sikringsbrudd på samme kurs ved bruk av ovnen, og kontaktet en annen elektriker for nærmere kontroll.

I sluttkontrollrapport fra elektrofirma K. datert 29.7.20 ble det bl.a. påpekt feil ved tilkobling til stekeovn, og avvik ved utførelsen av el-anlegget på kjøkken.

Sikrede har opplyst at elektrikerens i tillegg tok en visuell undersøkelse på kjøkkenet, og at han ikke utelukket at flere feil kunne oppdages ved en enda grundigere undersøkelse. Dokumentasjonen ble videresendt til selskapet. Videre har sikrede opplyst at dette var hennes første bolig, og at hun ikke hadde erfaring med elektriske anlegg. Årsaken til at hun ikke hadde greid å følge opp saken var selve innflyttingen og oppussingsprosjekter.

Sikrede har opplyst at badet ble pusset opp våren 2020, i forbindelse med et oppussingsprosjekt i sameiet, og at dette innebar utskifting av rør på kjøkkenet. Det hadde også vært skjøteledninger der, som tidligere eier hadde brukt for å tilkoble oppvask og vaskemaskin. Ifølge sikrede ble skjøteledningene fjernet etter firmaets anbefaling, grunnet fare ved en lekkasje.

Selskapet reklamerte etter dette overfor boligselgerforsikringsselskapet den 26.8.20, men kravet ble avslått.

Sikrede har opplyst at ovnen per i dag ikke kunne benyttes, og har fremlagt tilbud fra el-firma K. datert 22.1.21 på kr 47 481 for bl.a. montering av nye kurser, komfyrvakt, overspenningsvern, etc.

Sikrede har også fremlagt dokumentasjon fra selgers eiertid, og i samsvarserklæring fra el-firma M. datert 16.6.12 sto følgende:

Utført sluttkontroll av el-anlegget. Byttet sikringer likt mot likt. Montert bevegelsesdetektor i gang. Koblet opp downlights levert av kunde.

Ifølge selgers boligselgerforsikringsselskap var alt el-arbeid i selgers eiertid utført av faglærte.

Selskapet kontaktet el-firma M., og ba om en kort redegjørelse av arbeidet firmaet hadde utført i leiligheten. El-firma M. svarte følgende i e-post av 25.9.20:

Vi har ikke utført arbeid på kjøkken.

Kun utført målinger med instrument, og bytte sikringer fra gamle automater til nye. Kursfortegnelsen er også bare skrevet lik den gamle.

Selskapet har videre fremlagt følgende e-post fra boligselgerforsikringsselskapet datert 28.9.20:

Selger har snakket med (el-firma M.) som har kontaktet meg. De tilbyr å utbedre forhold det er reklamert over.

Har kjøperne innhentet en kostnadsoversikt ang. forholdene ved el-anlegget på kjøkken? Er det i orden for kjøperne at (el-firma M.) påtar seg utbedringsretten?

Ifølge selskapet hadde både de og selgers boligselgerforsikringsselskap etter dette forsøkt å nå el-firma M., men uten å få svar. Selskapet fremsatte derfor prisavslagskrav overfor boligselgerforsikringsselskap den 2.2.21, men kravet ble avslått 17.3.21. Selskapet avsluttet etter dette saken overfor sikrede ved e-post av 28.3.21. Selskapet oppga i senere e-post at el-firma M. kunne utføre nødvendige tiltak på kjøkkenet, og selskapet anbefalte sikrede å takke ja til tilbudet.

Sikrede har i hovedsak anført at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget, og om at el-anlegget var underdimensjonert. Feilen ble oppdaget rett etter overtakelsen. Sikrede anførte også at det forelå et vesentlig avvik. Tilbudet fra el-firma M. var ikke tilstrekkelig.

Selskapet har anført at videre bistand under boligkjøperforsikringen ikke var dekningsmessig, ettersom det ikke forelå sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde en mangel etter avhendingslova.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda en avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN 2021-72. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sikrede har gjort gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om at el-anlegget på kjøkkenet ble utført av ufaglærte og at det er underdimensjonert. Nemnda oppfatter at selskapet har avslått videre bistand under boligkjøperforsikringen under henvisning til at sikrede ikke kan ses å ha noe slikt krav mot selger. Samtidig er det på det rene at selger har tilbydd delvis utbedring av det forholdet det er reklamert over. Nemnda mener selgers erkjennelse og utbedringstilbud må inngå i totalvurderingen av om sikrede kan sies å ha et krav mot selger. Det har en klar formodning mot seg at en selger vil innlate seg på en diskusjon om utbedring dersom et krav er helt grunnløst. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er påregnelig at selger kjente eller måtte ha kjent til at kapasiteten ved el-anlegget var for liten, gitt hvor kort tid det gikk fra overtakelsen til selger opplevde sikringsbrudd. Nemnda ser at det kan reises spørsmål ved om innvirkningsvilkåret er oppfylt, men etter nemndspraksis skal det lite til før feil av sikkerhetsmessig betydning må anses kjøpsmotiverende. Det er også slik at bevisbyrden for dette spørsmålet ligger på selger. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at opplysningene i saken til nå tilsier at et mangelskrav mot selger etter avhl. § 3-7 i alle fall må anses som prosedabelt. I tråd med nemndas praksis om et noe lavere beviskrav ved mangelsvurderingen etter forsikringsvilkårenes punkt 4, har nemnda derfor kommet til at selskapets avslag på videre bistand ikke var berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).