

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-143

15.2.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – feil ved el-anlegg – sannsynlighetsovervekt for mangelsansvar? – særlig om forsikringsvilkårene.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en leilighet i Drammen oppført i 1980. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. i 2020. Ved salget ble det opplyst at det hadde blitt utført betydelige oppgraderinger av boligens el-anlegg i selgers eiertid av en faglært elektriker som vennetjeneste, og at de keramiske sikringene i sikringsskapet hadde blitt skiftet til automatsikringer med jordfeilbryter. Etter overtakelsen avdekket sikrede betydelige feil og ufagmessigheter ved el-anlegget, og at kun deler av sikringene i sikringsskapet var skiftet. Selger opplyste i ettertid at en pensjonert elektriker hadde utført arbeidene, og at han hadde vært i god tro om at arbeidene var utført korrekt. Sikrede fikk bistand av selskapet til å reklamere overfor selgers boligselgerforsikring. Selskapet avslo deretter videre advokatbistand i saken, og viste til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at det forelå et mangelskrav. Nemnda kom med prinsipielle betraktninger om forståelsen av forsikringsvilkårene, og ga sikrede medhold i at videre bistand var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre advokatbistand.

Saksfremstilling

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

Fra boligkjøperforsikringens vilkår hitsettes:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring) dersom det er sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

Den aktuelle saken gjelder en leilighet i Drammen kommune oppført i 1980.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Eiendommen fremstår som pen og godt vedlikeholdt med en arealeffektiv planløsning og meget flott kjøkken.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

Skiftet sikringer i sikringsskap til automatsikringer med jordfeilbryter, nye stikk-kontakter og brytere samt elektriske koblinger til taklys 2015.

Utført av faglært ved vennetjeneste.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Meget pen bolig, med gode oppgraderinger.

Boligen har en god standard og er godt vedlikeholdt.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Boligens sikringsskap har automatsikringer. Det er skjult, og noe åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap er merket.

Eier opplyser at det er foretatt utskifting av de fleste elektriske ledninger inne i boligen. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Jevnlig kontroll av EI- anlegg er å anbefale, slik kontroll vil være naturlig å foreta ved eierskifte. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent EI-installasør, eller lokalt EI - tilsyn.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2000. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget. Selger svarte også "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid ved el-anlegget ved egeninnsats, vennetjeneste eller av ufaglærte, og oppga:

Sikringsskap ble skiftet fra kjeramiske sikringer til automatikringer med jordfeilbryter, nye stikkontakter og brytere, samt elektriske koplinger til tak-lys, alt på kjøkken ble utført i 2015 ved bruk av vennetjeneste utdannet elektriker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.2.20, og overtatt av sikrede den 27.2.20. Ved salget tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet.

Etter overtakelsen avdekket sikrede at det måtte foretas enkelte forbedringer, bl.a. kobling av utelys og strøm til motor for automatisk markise. Videre skulle sikrede rive og bygge opp badet på nytt, og det ble i den forbindelse foretatt en mer grundig undersøkelse av el-anlegget og sikringsskapet.

Sikrede avdekket avvik ved el-anlegget, og kontaktet selskapet for videre bistand. Selskapet ba om nærmere dokumentasjon, og sikrede innhentet en rapport datert 15.4.20 etter el-kontroll fra elektroinstallatør E.:

Under elkontroll av (boligen) ble det avdekket store feil og mangler med det elektriske anlegget. Det var mangelfull dokumentasjon og som bildene under viser kan mye tyde på at det deler av det elektriske anlegget er ufagmessig utført.

Når det gjelder dokumentasjon på el-installasjonen, så mangler både samsvarserklæring og risikovurdering. Det står i salgsoppgaven at deler av el-anlegget er byttet av faglært elektriker. Vi stiller spørsmålstegne ved dette etter å ha gjennomgått el-anlegget. Videre står det flere steder i salgsoppgaven at; "Sikringsskapet ble skiftet fra kjeramiske sikringer til automatsikringer med jordfeilbryter". Dette medfører ikke riktighet da det fortsatt er flere kjeramiske sikringer i sikringsskapet.

Store deler av den fysiske installasjonen fremstår som ufagmessig utført, med feil og mangler som vi ikke tror/håper en fagmann har stått for. Dette gjelder avvik som kan føre til brann og berøringsfare. Her har vi eksempler som; manglende jording, for høy verdi jordkontinuitet, manglende avdekning sikringsskap, kipte kordeler og for lite tverrsnitt på tilførsel til stikkontakt. Disse avvikene ville blitt avdekket under en "slutt kontroll" av el-anlegget, som skal utføres etter ny installasjon.

Se vedlagt "Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2" for utfyllende måling/prøving.

Det er vår vurdering at deler av det elektriske anlegget må rives og legges opp på nytt.

Sikringsskap er mangelfullt utført med blanding av nye og gamle sikringer, mangelfull avdekning og overspenningsvern. Her er det mulig å ta direkte på spenningsførende deler.

Stikkontaktene er festet med egne skruer, selv om det er festeskruer i veggboxen. Her er det også blitt benyttet "sukkerbit" som er tapet over.

Koblinger er tapet sammen og det er mye synlig kobberleder som stikker utenfor klemme.

Kordeler er klipt og mye synlig kobberleder, dette kan føre til varmegang og brann.

Kobling i "sukkerbit", synlig kobberleder, skapder på kabler.

Tapet over "sukkerbit" ikke fagmessig utført.

Rør til bryter for belysning loft er ikke betryggende festet.

Bryter for lys loft har avisolert ledning utenfor kapsling og jordleder er ikke tilkoblet.

Her stilles det spørsmål om det er tatt hensyn til "ytre påvirkninger" ved plassering av stikkontakt og bryter ved platetopp.

Kabelopplegg ved inngangsparti ser ikke ut til å være fagmessig utført. Her er det dessuten mangelfull kapsling på utestikkontakt, mangler allpolig brudd på utebelysning og det mangler jordforbindelsen på stikkontakter og utelys.

Dette er ikke fagmessig utført. Utestikk ved inngangsdør.

Mangelfull kapsling på stikk wc.

Her er lampe direktekoblet i stikkontakt og det er kun 1.5 mm² tilførsel til stikkontakt som er tilkoblet en 16 amper sikring. Dette er brannfarlig.

Spotte belysning er tilkoblet ikke varmebestandig PN-ledning. Denne ledningen tåler ikke varmen som kan utvikles av spotten. Isolasjonen kan bli tørr og sprø og dette kan føre til kortslutning og brann.

Dokumentasjon: Store deler av el-installasjonen er av nyere dato, men mangler dokumentasjon som risikovurdering og samsvarserklæring. Det er derfor nærliggende å tro at dette arbeidet er utført svart eller i verste fall ufaglært.

Konklusjon: Alle avvik som har med jording, sikringsskap, spottebelysning og mangelfullt tverrsnitt må utbedres snarest.

Selskapet reklamerte deretter på vegne av sikrede til selgers boligselgerforsikringsselskap, som avsto sikredes krav. Boligselgerforsikringen opplyste at selger hadde vært i god tro, ettersom en pensjonert elektriker hadde utført de omfattende elektroarbeidene som en vennetjeneste.

Det fremgikk videre av korrespondanse mellom partene at det ble innhentet et estimat fra firma B., som anslo utbedringskostnadene til kr 94 000 inkl. mva. Ifølge selskapet ble det trukket ut kr 10 000 fra kravet under henvisning til at det var opplyst om manglende samsvarserklæring.

Sikrede har fremlagt et tilbud datert 21.4.20 fra elektroinstallatør E. for utbedring av avvik etter el-kontroll på kr 63 000. Sikrede har oppstilt en detaljert oversikt over utbedringskostnader på til sammen kr 88 132 inkl. mva.

Selskapet avsto deretter videre bistand overfor sikrede den 28.4.20.

Selskapet har fremlagt et notat fra sin interne takstmann A., som oppga en kostnad på kr 1 000 for hver nye sikring.

Sikrede anførte i hovedsak at selskapet ikke hadde utført advokatbistand i samsvar med forsikringens vilkår. Selger kjente til at det ikke forelå samsvarserklæring eller kontroll på anlegget, og selger som huseier var ansvarlig for at det elektriske anlegget var fagmessig og i samsvar med forskriftene. Det ble avdekket at arbeidet utført i selgers eiertid ikke var fagmessig og dermed ulovlig. Ved kontroll i ettertid hadde faglært uttalt at det var tvilsomt at utførende kunne hatt elektrokompetanse. I sikringsskapet var videre kun deler av de keramiske sikringene skiftet, og hovedsikringer og stekeovnskurs var fortsatt keramiske.

Det forelå stor sannsynlighet for at kravet mot selger ville nå frem, og selskapet måtte dermed gi videre bistand i saken.

Selskapet anførte i hovedsak at sikrede ikke hadde krav på videre advokatbistand etter forsikringsvilkårene. Det var ikke sannsynlig at sikrede ville nå frem med et krav mot selger, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Avvikene ble først avdekket ved en el-kontroll, og det var ikke sannsynliggjort at selger måtte ha oppdaget feilene ved alminnelig bruk av boligen. Kostnadene utgjorde heller ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet bemerket at det var gitt delvis uriktige opplysninger om oppgradering av el-anlegget, og at det var uklart hvem som hadde utført arbeidene i selgers eiertid. Det fremsto som sannsynlig at sikredes mangelskrav kunne føre frem, og videre bistand var dermed dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Boligkjøperforsikringen dekker ifølge vilkårene pkt. 5 nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers ansvarsforsikring dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten"*.

Nemnda bemerker at spørsmålet om det foreligger *"sannsynlighetsovervekt"* for at sikrede (kjøper) har et krav mot selger av boligen etter en naturlig språklig forståelse knytter selskapets ansvar til en hypotetisk vurdering av tvistesakens utfall, og ikke til klare og objektive kriterier. Dersom forsikringsvilkårene skal forstås slik at det gjelder samme beviskrav som i mangelsvurderingen i tvisten med selger, vil dette kunne innebære at sikrede ikke har rett på bistand fra selskapet i faktiske eller juridiske tvilstilfeller. Nemnda mener en slik forståelse av begrepet *"sannsynlighetsovervekt"* fremstår urimelig, noe nemnda også har antydnet i en rekke saker, jf. bl.a. FinKN 2020-685, FinKN 2020-794 og FinKN 2020-877. Hvis det først foreligger sannsynlighetsovervekt for at sikrede har et rettmessig krav mot selger, vil jo presumptivt selger eller selgers forsikringsselskap utbetale prisavslaget. En slik forståelse av vilkårene gjør det vanskelig å se hvilken verdi boligkjøperforsikringen er ment å ha for sikrede. Tatt i betraktning at tilkjente sakskostnader tilfaller selskapet, vil den økonomiske risikoen selskapet har påtatt seg ved en streng praktisering av sannsynlighetskravet være tilsvarende lavere. Videre viser nemnda til at de aller fleste boligkjøpere allerede har en rettshjelpsforsikring i en ordinær kombinertforsikring. En slik rettshjelpsdekning stiller normalt kun vilkår om at det har oppstått en tvist, og at advokatutgiftene er nødvendige. Boligkjøperforsikringen fremstår som et tilleggsprodukt, men kan i tilfeller hvor det ikke foreligger – eller hvor det er uklart om det foreligger – sannsynlighetsovervekt for å nå frem mot selger, gi en klart dårligere dekning enn en ordinær rettshjelpsdekning.

Nemnda oppfatter likevel at selskapet fører en lang rekke saker både for Finansklagenemnda og for domstolene hvor det neppe kan sies å foreligge sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en mangel, og hvor kravet mot selger heller ikke fører frem. Nemnda er derfor usikker på om selskapet selv praktiserer vilkårene etter sin ordlyd.

Det er uansett et alminnelig forsikringsrettslig og avtalerettslig prinsipp at det er selskapet som må bære risikoen for uklarheter i forsikringsvilkårene, jf. bl.a. Rt. 1997 s. 1807, jf. også avtaleloven § 37 nr. 3. Når selskapet selv har valgt å knytte dekningsklausulen i vilkårene til det materielle resultatet i den underliggende tvisten med selger, tilsier samme hensyn at selskapet må bære risikoen for en slik uklarhet. En streng ordlydsforståelse av *"sannsynlighetsovervekt"* i vilkårene

kan etter omstendighetene også kunne fremstå som en "*vesentlig begrensning*" etter fal. § 2-1 første ledd andre punktum.

Etter dette finner nemnda at "*sannsynlighetsovervekt*" må tolkes innskrenkende slik at det stilles et noe lavere beviskrav enn det som gjelder i mangelsvurderingen i tvisten med selgeren. Som sekretariatet også har vist til i sin vurdering, er det naturlig at vurderingstemaet blir som angitt i FinKN 2020-716 (hvor ordlyden var "*anses sannsynlig*"):

(...) vilkåret "*anses sannsynlig*" må forstås i betydningen av "*prosedabel*", slik at terskelen for ansvar under en boligkjøperforsikring anses lavere enn under en boligselgerforsikring. Kravet til sannsynlighet vil være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som *prosedabel* ut fra de opplysninger som foreligger. Vurderingen må bero på en forsvarlig juridisk vurdering med utgangspunkt i vanlige bevisregler.

I den foreliggende saken skal ikke nemnda ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren. Vurderingen av sannsynligheten for medhold må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom.

Spørsmålet er etter dette om det er sannsynlighetsovervekt – forstått som *prosedabelt* – for at den aktuelle eiendommen har en kjøpsrettslig mangel.

I den konkrete vurderingen har sekretariatet i sin vurdering kommet til at mangelskravet for el-anlegget må anses som *prosedabelt*. Nemnda er enig i dette, og viser til sekretariatets vurdering. Selv om utbedringskostnadene ikke nødvendigvis blir omfattende, er nemnda enig med sekretariatet i at oppgradering av eldre el-anlegg vil fremstå som en positiv opplysning, og at en usikkerhet tilknyttet el-anleggets alder og tilstand kan utgjøre en sikkerhetsmessig risiko. Nemnda finner således både spørsmålet om opplysningssvikt og innvirkningsvilkåret *prosedabelt*.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).