

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-426

9.5.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

32 år gammel fritidsbolig – taklekkasje – takstansvar? – selgers forklaring – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Molde kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper den 5.7.20. Hytta har torvtak, som ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble opplyst om at tak var besiktiget fra bakkenivå, og at det ikke ble løftet på torv for å sjekke tilstand under. På generelt grunnlag, bemerket takstmann at det kunne finnes mindre fuktskader ved gjennomføring av jevnlig og nødvendig vedlikehold. Ca. ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selger avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet var ukjent for selger, og på bakgrunn av boligens alder forelå det heller ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en hytte med torvtak i Molde kommune oppført i 1988.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Fritidsboligen er så langt det er mulig å se i tilnærmet slik den ble oppført. (...)

Samlet vurdert fremstår bygningen uten større feil eller mangler - utover normale alders relaterte forhold og ellers mindre vesentlige avvik.

(...)

Taktekking (TG 1)

Beskrivelse: Taktekking av torv på undertaks membran av papp og grunnmursplast. Torvhald av tre.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år. Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taktekking besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke løftet på torv eller never for å sjekke tilstand under. Dette for å ikke skade/åpne lukkede overflater og derav slippe til mer fukt enn nødvendig.

Det kunne ikke registreres feil alle mangler så langt det var mulig fra denne posisjonen, men torv gror delvis over never på vindskier som delvis står fuktig enkelte steder, så det kan naturlig vis finnes mindre fuktskader når man gjennomfører jevnlig og nødvendig vedlikehold.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden 2011, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter ved tak.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 000 000 ved kjøpekontrakt datert 30.6.20, og overtatt av kjøper den 5.7.20.

Den 20.4.21 reklamerte kjøper over lekkasjer og avvik ved taket.

Ifølge kjøper ble en takstmann engasjert, og han skal ifølge kjøper bl.a. ha uttalt følgende:

Etter kjøp/bruk oppdages vann fra raftkasen bak takrennene, og ved nærmere kontroll oppdages lekkasje under hovedtaket (TG 1). Det er ikke avdekket/oppdaget lekkasjer innvendig i fritidsboligen på nåværende tidspunkt. Det er ingen ting i tilstandsrapporten/egenerklæringsskjema som tilsier at dette er/kan bli et problem i nærmeste fremtid, og derfor ønsker oppdragsgiver å klage dette inn for kjøperforsikringen grunnet forventet store økonomiske kostnader ved utbedring/reteking.

Ifølge kjøper utgjorde utbedringskostnadene ved utskifting av taket kr 180 000.

Ifølge selskapet var selger ukjent med det anførte forholdet. Selskapet har forklart at selger aldri opplevde lekkasje fra hytta, og at det ikke var gjort noen bygningsmessige endringer på taket i deres eiertid.

Kjøper har bedt om at selskapet fremlegger selgers forklaring i saken. Selskapet har nektet dette, og vist til taushetsplikten som en følge av at "*vi er selgers advokat*".

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selgers takstmann skulle ha avdekket feil ved taket. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at forholdet var ukjent for selger, og at takets alder medførte at kostnader til utskifting ikke var upåregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at selskapet hadde plikt til å fremlegge selgers forklaring, jf. vedtektene pkt. 3.5, men at det ikke fremsto som nødvendig i denne konkrete saken. Det forelå ingen holdepunkter for at selger kjente til forholdet, mye talte etter sekretariatets syn for at lekkasjen hadde oppstått etter overtakelsen, og kjøper hadde heller ikke dokumentert hverken skadeårsaken eller kostnadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Utelukkende på bakgrunn av de fremlagte dokumentene kan nemnda ikke se at selger har holdt tilbake opplysninger om torvtakets tilstand.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Kjøpers forventning må vurderes i lys av at taket var 32 år ved kjøpstidspunktet og ifølge levetidsbetraktninger sitert i tilstandsrapporten allerede innenfor intervall for fullstendig utskifting. Avhl. § 3-9 andre punktum forutsetter at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom kjøpers forventning og eiendommens reelle tilstand, og dette kan ikke ses å være tilfellet her. Nemnda har merket seg kjøpers mangelsanførsler i brev av 25.1.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering i brev 18.3.22 til selskapet der det legges til grunn at selgers skriftlige forklaring akkurat i denne saken ikke er av betydning for utfallet av saken.

Derimot mener nemnda at selskapet i brev av 11.2.22 til nemnda har inntatt uriktig rettslig standpunkt mht. plikten til å fremlegge dokument med selgers forklaring for nemnda. Nemnda viser her til følgende uttalelse fra sekretariatet i nevnte svarbrev, som nemnda slutter seg til:

Sekretariatet vil vise til at selskapet har plikt til å fremlegge alle saksdokumenter som er nødvendige for klagebehandlingen, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 3.5.

Vi vil understreke at vi henvender oss til Claims Link som representant for et forsikringsselskap, ikke som en representant for selger/sikrede.

Selskapets taushetsplikt er regulert i finansforetaksloven § 16-2, jf. § 9-6. Taushetsplikten omfatter "forretningsmessige" og "personlige forhold" overfor "uvedkommende", og bestemmelsen hindrer ikke fremleggelse av selgers redegjørelse for sin kunnskap om den solgte boligen. Det vises kort til rundskriv fra Finanstilsynet R-3/2019, og brev fra Finansdepartementet av 16.10.2016, hvor det redegjøres for taushetspliktens omfang i tredjepartskonflikter, herunder hvem som er å anse som "uvedkommende" i lovens forstand. Hva gjelder kravstillers innsynsrett i skadeoppgjøret ved direktekrav mot et ansvarsforsikringsselskap, vises det til fal. § 7-6 andre ledd, jf. NOU 1987:24 s. 159, samt fal. § 8-1 tredje ledd, jf. Ot.prp. nr. 41 (2007-08) s. 91-92 og s. 102, samt NOU 2000:23 pkt. 15.1.2.1.

At det foreligger motstridende underrettspraksis (LE-2007-32450, LE-2020-125081, LG-2021-157743) som gjelder forståelsen av bevisforbudet etter tvl. § 22-5 endrer ikke dette utgangspunktet.

Nemnda mener en annen tilnærming til plikten til dokumentfremleggelse enn det sekretariatet her legger til grunn, vil redusere nemndas mulighet til å treffe rettsriktige avgjørelser på bakgrunn av saksdokumentene – og dermed også undergrave nemndas rolle som et gratis tvisteløsningsorgan for forbrukeren.

Selskapet har riktignok ikke grunnlagt nektelsen av å fremlegge dokumentet utover å vise til at "*vi er selgers advokat*" og dermed omfattes av "*bevisforbudet i tvisteloven*". Nemnda tar derfor forbehold om at angjeldende dokument inneholder opplysninger som er taushetsbelagt på annet grunnlag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).