

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-541

21.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – uenighet om faktum – avvisning.

En enebolig i Enebakk kommune oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 6 150 000, og overtatt av kjøper den 15.9.18. Ved salget ble det gitt en rekke risikoopplysninger i både prospekt, egenerklæringsskjema og tilstandsrapport. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over omfattende feil ved boligen, og anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet. Begge parter innhentet fagkyndiguttalelser som vurderte de faktiske omstendighetene ulikt. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til selskapets fagkyndigvurdering, og at mangelsansvar på flere punkter var avskåret som følge av at forholdene var synlige og tilstrekkelig opplyst om i salgsoppgaven. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 118 750, erstatning for advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av:

- Avvik ved to våtrom
- Råteskader terrasse
- Vannansamling på gårds plass
- Fuktskader i garasje – drenering
- Skjeggkre
- El-feil/strømtilførsel garasje
- Manglende liftgardiner
- Røropplegg – drenasje skap

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2004.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble boligen beskrevet som en "*flott og praktfull enebolig*", og det ble bl.a. opplyst om tidligere vanninntrenging i soverom ved to anledninger som var reparert.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Takstobjektet har en normal standard og har i senere år blitt vesentlig oppusset innvendig. Gjennomgang av boligen har avdekket enkelte forhold som bemerkes. Spesielt nevnes:

Fuktverdier registrert i dekke ytre del mot vegg på innredet rom og i gulv/sokkelflis på bad bak vaskemaskin.

Bruksslitte gulv og kjøkkeninnredning i hybel.

Samtlige våtrom er fra byggeår. Flere ufagmessigheter vedr. våtrommene.

Stedvis avvik vedr. nivellering av gulv.

Bad/våtrom ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst at rommene hadde konstruksjon fra byggeår, og det ble gitt enkelte risikoopplysninger om badenes utførelse.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid og bodd i boligen siden 2012. Selger opplyste bl.a. om enkelte feil ved bad, samt tidligere fuktinntrenging i soverom/hybel og i gulv under veranda utenfor kjøkken, som var reparert av navngitte firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 150 000 ved kjøpekontrakt datert 7.6.18 og overtatt av kjøper den 15.9.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, herunder våtrom, terrasse, gårdsplass, skadedyr, feil ved el-anlegg, liftgardiner og røropplegg.

Kjøper innhentet flere fagkyndiguttalelser fra bl.a. P. AS, takstmann A., og Mycoteam, mens selskapet engasjerte takstmann L. Partenes fagkyndige var uenige om de faktiske forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med de anførte forholdene, opplysningene som ble gitt var uriktige, og basert på kjøpers dokumentasjon hadde boligen også en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 118 750, erstatning for advokatkostnader, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken var dokumentert opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken på grunn av bevisuenheter og uklarheter i sakens faktum ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for å avvise saken, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Selskapet har blant annet anført at flere av de påreklamerte forholdene ble tilstrekkelig opplyst om ved salget og/eller var synlige ved besiktigelsen, og dermed at forholdene ikke kan gjøres gjeldende som mangler etter avhl. §§ 3-1 og 3-10. Sekretariatet bemerker at det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget som knytter seg til flere av de påberopte feilene. Det som vanskeliggjør den rettslige vurderingen av om det er tale om reelle avvik fra det opplyste eller ikke, er nettopp at det er innhentet fagkyndiguttalelser som vurderer de faktiske forholdene forskjellig. Dette vil igjen forplante seg i den rettslige vurderingen, både av om det er avvik fra det avtalte og om omstendighetene utløser opplysningsplikt, samt hvorvidt et ev. avvik er vesentlig. Siden vår saksbehandling er helt begrenset til skriftlighet så har vi ikke anledning til å ettergå partenes anførsler og bevis. Slik vi ser det vil resultatet bli så usikkert at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsbehandling av saken.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om enkelte av de anførte mangelsforholdene fremstår som noe bedre dokumentert enn de øvrige – el-feilen i garasjen og liftgardinene peker seg særlig ut – mener nemnda at det samlet sett ikke er forsvarlig å behandle saken utelukkende på bakgrunn av det fremlagte skriftlige materiale. I tillegg til de momentene som sekretariatet har vist til finner nemnda særlig grunn til å vektlegge at mangelsforholdene er uensartede og kjøpers krav er høyt.

Nemnda har merket seg anførselene i brev fra kjøper av 19.4.22, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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