

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-449

8.6.2023

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

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

Flere forhold – omfattende skader etter fukt og mugg, skadedyr, mv. – utmåling av prisavslag – avvisning.

En enebolig oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill., og overtatt av kjøper den 4.1.21. Saken har tidligere vært behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte, som i FinKN 2022-746 kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., men at det ikke var grunnlag for heving. Foretaket har akseptert nemndas avgjørelse, men partene har ikke kommet til enighet om et prisavslag i saken. Kjøper har derfor bedt om at nemnda tar stilling til utmålingen av prisavslag og erstatning. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste klagen fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 5 660 579, krav om erstatning kr 963 658, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning under boligselgerforsikringen for følgende forhold:

- Fukt og mugg i sokkeletasje
- Bad
- Skadedyr (mus)
- Tilbakeslag av kloakk
- Manglende samsvarserklæring

Boligen er en enebolig i Tromsø oppført i 1983.

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

Pen og velholdt enebolig med mulig utleie.

Praktisk og lys enebolig i attraktivt boligområde... Boligen er i god stand og er pent ivaretatt.

... Utleiedel (ikke søkt godkjent): 1.etg.: Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

... Adgang til utleie. Boligen disponeres fritt. Deler av boligen er i dag utleid. Den utleide delen er ikke søkt godkjent som utleiedel

Det ble utarbeidet en verditakst i forbindelse med salget, og i verditaksten fremgikk det bl.a.:

Eneboligen er oppført i 1983 og strekker seg over to plan. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normal standard. Ut fra alder bør det forventes noe vedlikehold/utskifting av enkelte bygningsdeler. Planløsningen inneholder vindfang, hall m/trapp, to soverom, garderobe, bod, garasjerom, bad/vaskerom, og kjøkken i underetasjen. Del av underetasjen leies ut som hybel på befaringsstidspunktet. 1.etg. inneholder soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Tilgang fra stue til altan/veranda. Adkomst til boligen via takoverbygd inngangsparti.

I verditaksten ble det foretatt et fradrag i boligens tekniske verdi på kr 1 340 000 som følge av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, mv.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2007.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.20, og overtatt av kjøper den 4.1.21.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på fukt og mugg i sokkeletasje, bad, skadedyr, tilbakeslag av kloakk og manglende samsvarserklæring.

Kjøper innhentet rapporter fra takstmann P. av henholdsvis den 10.6.21 og 21.1.22. Takstmann P. kalkulerte utbedringskostnadene for fukt/mugg, bad og skadedyr til kr 2 617 625 (inkl. husleietap).

Foretaket innhentet rapport fra takstmann O. den 18.8.21. I etterfølgende rapport av 14.1.22 estimerte takstmann O. utbedringskostnadene for fuktskadene i sokkeletasjen til kr 792 400.

Saken ble behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte, som i avgjørelse av 7.9.22 (FinKN 2022-746) kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., men at det ikke var grunnlag for heving etter avhl. § 4-13.

Etter nemndas avgjørelse har kjøper avdekket et større skadeomfang bl.a. knyttet til fukt og skadedyr, og har fremlagt flere nye rapporter og oppdaterte prisestimer i saken.

I skadedyrrapport datert 11.10.22 fremgikk bl.a.:

Huseier har revet hele første etg innvendig der det ble det funnet avføring og urin av mus, ganger av mus, levende og døde individer pluss at det har vært en dårlig lukt av ekskremeneter og urin. Oppe i andre etg på vaskerom er det også en lukt av avføring og lik som mest sannsynlig kommer fra vegg. Det har vært aktivitet av mus i hele første etg og på loft. Det er med stor sannsynlighet at det også er skader i vegg i andre etg.

Videre ble det fremlagt en rapport utarbeidet av kjøper selv med bilder og beskrivelser i forbindelse med destruktive inngrep i sokkeletasjen. Kjøper har også fremlagt et regneark med oppstilling av erstatningskrav på totalt kr 963 658.

I kalkulasjonsrapport fra takstmann P. datert 21.10.22 ble det gitt et prisestimat på kr 5 660 579. I dette beløpet var det også medtatt et husleietap på kr 120 000.

Foretaket har fremsatt et tilbud om oppgjør på kr 600 000.

Foretaket opplyste i januar 2023 at de avventet nye rapporter i saken. Den 28.3.23 oversendte selskapet en bilderapport med kommentarer fra takstmann O. etter befaring foretatt i januar 2023. Foretaket har også fremlagt en rapport fra Anticimex.

Kjøper har vist til at det i FinKN 2022-746 var konstatert mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., og at foretaket har akseptert avgjørelsen. Etter nemndas avgjørelse var det avdekket et enda større skadeomfang, bl.a. knyttet til skadedyr og fukt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag (inkl. husleietap) etter avhl. § 4-12 på kr 5 660 579, og erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 963 658, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 9.3.22.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var erkjent ansvar for ytterligere skadeomfang pga. skadedyr etc. som var påvist i ettertid av nemndas avgjørelse. Foretaket anførte at mus/skadedyr, tilbakeslag av kloakk og feil på elektrisk anlegg ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for et prisavslag av den størrelse som kjøper krevde, og viste til at det var fremsatt et tilbud fra foretakets side på kr 600 000. Foretaket fastholdt at vilkårene for erstatning ikke var oppfylt, verken for direkte eller indirekte tap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken 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

I FinKN 2022-746 fant nemnda at det forelå mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum for flere forhold som det var reklamert over. Nemnda tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget da dette ikke var brakt inn for nemnda. Foretaket har akseptert nemndas avgjørelse. Etter nemndas behandling av saken, har det vært kontakt mellom partene om kjøpers krav om prisavslag og erstatning uten at de har kommet til enighet om dette. Kjøper har brakt utmålingsspørsmålet inn for nemnda.

Sekretariatet kom til at klagen ikke kunne tas til behandling, og at saken skulle avvises.

Nemnda viser til at det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling 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"*.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare, og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. I sekretariatets vurdering heter det om dette:

Etter nemndas behandling er det ifølge kjøper avdekket et større skadeomfang bl.a. knyttet til skadedyr og fukt. Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag/erstatning på til sammen over 6,5 mill. Selskapet har fremsatt et tilbud om oppgjør på kr 600 000. Selskapet har imidlertid bestridt at det foreligger mangelsansvar for flere av forholdene, herunder bestridt ansvar for økt skadeomfang som er avdekket etter nemndas behandling. Partene står dermed langt fra hverandre, og har ikke kommet til enighet i saken. Etter sekretariatets vurdering kan denne saken vanskelig løses på en forsvarlig måte ved skriftlig behandling.

Skadeomfanget fremstår som betydelig, og kjøpers samlede krav overstiger boligens kjøpesum. Sekretariatet finner det krevende å få oversikt over skadeomfang, relevante kostnader knyttet til utbedring, og kjøpers erstatningskrav, og vi kan dermed ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen. (...)

Alle forhold tatt i betraktning, har vi på bakgrunn av sakens omfang og bevisspørsmål kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en utmåling i saken. Faktum har uklarheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel, som ved befaring av eiendommen og avhør av parter og fagkyndige. Vilårene for å avvise saken er dermed til stede.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, og understreker at det er uenighet mellom flere av de fagkyndige om omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen og har forståelse for at kjøper ønsker en avgjørelse i saken nå, men nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser. Muntlig behandling av saken for domstolene – hvor både parter og vitner kan forklare seg – vil gi et klart bedre grunnlag for å vurdere enkelte av bevisene i saken, noe som kan være avgjørende for sakens utfall. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at nemnda ved vurderingen ikke har lagt vekt på at foretaket har varslet fremleggelse av ytterligere en rapport fra Anticimex, men som foreløpig ikke er fremlagt i sin endelige form.

Saken blir etter dette avvist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).