

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-659

14.9.2023

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

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

Flere forhold – avvisning.

En enebolig oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 6 475 000, og overtatt av kjøper den 15.8.21. Kjøper oppdaget en rekke feil og avvik ved boligen etter overtakelsen som ble gjort gjeldende som mangler overfor foretaket. Begge parter innhentet dokumentasjon fra fagkyndige hvor nødvendige tiltak og kostnader til utbedring ble vurdert ulikt. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, vanninntrenging i garasje, vanninntrenging i uthus, mangelfull lufting av avløpsrør, avvik ved ventilasjonskanaler, manglende belegg på gulv, manglende ventil i yttervegg, feil ved varmekabler, punktert glass i velux-vindu, ulovlig hybel, mangelfullt bjelkelag/brannskille carport, manglende vindsperre, feilmontert Decra-tak, brennbar isopor i himling i garasje, lekkasje i garasjebod, borebiller, avvik ved kasser til beredere, avvik ved propanovn, løse beslag og vanninntrenging i vinduer, avvik ved blandebatteri til boblekar, manglende gulv under trapp, og mangelfull dokumentasjon på varmekabler.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Rogaland oppført i 1953. Ved salget ble kjøper forelagt prospekt, eierskifterapport og egenerklæringsskjema. Boligen ble beskrevet som en "*svært innholdsrik*" bolig med 3 godkjente utleieboliger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 475 000, og overtatt av kjøper den 15.8.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på en hel rekke feil ved boligen, bl.a. el-feil, og vanninntrenging i garasjen og uthuset.

Begge parter har innhentet en rekke fagkyndigrapporter i saken. I klagen til Finansklagenemnda har kjøper oppgitt samlede utbedringskostnader på kr 554 959 inkl. mva. Mangelskravet ble økt flere ganger etter dette, og det ble fremlagt flere reviderte takstrapporter.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det foreligger en vesentlig mangel for de anførte forholdene.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, erstatning for takstutgifter og egenandel til advokat, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Foretaket viste bl.a. til boligens alder, risikoopplysninger ved salget, og at selger ikke kjente til forholdene.

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

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet en rekke forhold ved en bolig oppført i 1953. Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling og at saken måtte avvises:

Etter en gjennomgang av saken har vi kommet til at den ikke egner seg for vår skriftlige behandlingsform, og at den må avvises fra videre behandling hos Finansklagenemnda. Bakgrunnen er at sakens dokumenter ikke er tilstrekkelige til å foreta en forsvarlig bevisvurdering. Etter vårt syn er det uklartheter i saken som bør undersøkes nærmere og som eventuelt bør belyses ved umiddelbar bevisførsel.

Vi viser til vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1:

"4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

...

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet."

Bestemmelsen er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14.

Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere vurdert bestemmelsen, og uttalte i FinKN 2017-538 følgende:

"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 (2015-2016) 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 befarings- eller muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. (...) Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. 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."

Dette innebærer at saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling kan avvises fra nemndsbehandling. På bakgrunn av denne sakens omfang og kompleksitet har vi kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold. Faktum har store uklartheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige. Vilårene for å avvise saken er dermed til stede.

Nemnda er etter en gjennomgang av sakens dokumenter enig med sekretariatet i at saken bør avvises, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at middelbar bevisførsel vil gi et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at saken må avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).