

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-816

12.9.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – avvisning – godkjenningsloven § 14.

En enebolig oppført i 1959/1962 ble solgt for kr 3 mill., og overtatt av kjøper 23.6.22. I tilstandsrapporten var flesteparten av bygningsdelene gitt TG 1 og TG 2, men det var også satt TG 0 og TG 3 på enkelte av bygningsdelene. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder tomteavvik, el-avvik, avvik ved bade- og vaskeromsgulv, manglende lufting av kledning, avvik ved garasje, mv. Boligen ble befart av en rekke sakkyndige, som både var uenige om utbedringsbehov og utbedringskostnader. Kjøper mente at boligen ikke var i tråd med forventbar stand, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket anførte på sin side at flesteparten av forholdene ikke utgjorde mangler, og at kjøpers krav i alle fall var satt for høyt. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 324 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, herunder spørsmålet om klagen skal avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Boligen er en enebolig i Rogaland, opprinnelig oppført i 1959/1962, samt påbygd i 2009 og 2011.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

Innholdsrik enebolig med flott utsiktsbeliggenhet, (...) Boligen er innredet over 3 plan, samt dobbel garasje. Leilighet i u. etg. (Ikke godkjent). Lys og trivelig bolig som holder god standard. Boligen er påbygget i 2009 og 2011. Stue og bad. Taktekke og kledning byttet i 2009. El. anlegg byttet i 2000.

(...)

INNHold

Hovedplan P-rom: Vindfang, gang, 2 soverom, bad.

Loft: Loftstue, kontor.

U. etg. Vaskerom/ bod som benyttes av hovedleiligheten.

U. etg. Leilighet med egen inngang, ikke søkt godkjent. Gang, soverom (ikke godkjent). Stue og kjøkken med delvis åpen løsning. Bad/ vaskerom.

På eiendommen er det også oppført dobbel garasje.

(...)

TOMTETYPE

Eiet

(...)

TOMTESTØRRELSE

717 kvm

(...)

TOMTEBESKRIVELSE

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og solrike terrasser. Skifer ved inngangsparti. Tomten er ikke oppmålt og avvik kan forekomme. Dette er kjøpers risiko. Deler av tomten er gategrunn.

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest enebolig tilbygg 13.09.2011

Ferdigattest nybygg garasje 13.09.2011

(...)

DIVERSE

I boligens etasjer er det foretatt ominnredninger fra originale bygningstegninger. Dette gjelder loft og kjeller. Dette er ikke søkt godkjent hos "navn" kommune iflg selger. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

I tilstandsrapporten sto det at boligen hadde normal standard ut ifra alder/konstruksjon, og at boligen var jevnlig vedlikeholdt. Flesteparten av bygningsdelene ble gitt TG 1 og TG 2 (avvik som kan kreve tiltak), men det ble også satt TG 0, TG 2 (avvik som ikke krever tiltak) og TG 3 på enkelte av bygningsdelene. Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: Takteking (TG 1), nedløp og beslag (TG 2, avvik som ikke krever tiltak), veggkonstruksjon (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), takkonstruksjon/loft (TG 1), vinduer (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), overflater (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), etasjeskiller (TG 1), rom under terreng (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), bad i 1. etg. – generell (TG ikke satt), bad i 1. etg. – overflater gulv (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), bad i 1. etg. – sluk, membran og tettesjikt (TG 2, avvik som kan kreve tiltak), elektrisk anlegg (TG 2, avvik som kan kreve tiltak) og byggegrunn (TG 3). Det sto ellers at garasjen fra 2007 var jevnlig vedlikeholdt, og garasjen fikk generelt TG 1 med enkelte anmerkninger som ble gitt TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2000, og at selger hadde bodd i boligen siden. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, samt skjeve gulv eller lignende. Det ble informert om at det hadde vært utført arbeider på bad av faglærte for 12 år siden, herunder oppgradert/fornytt tettesjikt/membran/sluk. Det ble videre informert om at det elektriske anlegget ble byttet ut av faglærte i 2000. Selger informerte om at de ikke fant kvitteringer på baderoms- og el-arbeidene, og krysset av for at det ikke fantes samsvarserklæring eller utført kontroll av el-anlegget. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, og "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bl.a. terrasse/garasje/tak/fasade, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til bruksendringer/innredning/utbygging av boligen og manglende ferdigattest eller brukstillatelse.

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt signert i mai 2022, og overtatt av kjøper den 23.6.22.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på en rekke forhold, herunder:

- Tomteavvik
- El-avvik
- Avvik ved bade- og vaskeromsgulv
- Manglende lufting av kledning

- Avvik ved bæring/fundamentering av terrasse/altan
- Avvik ved garasje
- Skjevheter i stuegulv
- Manglende vannbord/beslag ved vinduer
- Ulovlig terrasse

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann B. og takstmann F., samt ved en el-kontrollrapport fra N. Elektro AS.

Kjøper har videre lagt frem pristilbud for elektrikerarbeider fra N. Elektro AS, prisoverslag for tømrerarbeider i forbindelse med el-arbeider fra Byggmester N., et pristilbud på tømrerarbeider i forbindelse med altaner, kledning, himling, parkett og baderomsgulv fra tømrer A., et pristilbud på søknad og prosjektering av balkong/terrasse fra B. Arkitekter AS, samt et kostnadsoverslag for etablering av lufting i kledning fra Byggmester N.

Det ble også lagt frem byggesaksdokumenter knyttet til oppføring av garasje og tilbygg fra 2007 og 2011, en meglerruttalelse om korttidsutleiekostnader, samt et bilde fra Norgeskart som viste eiendomsgrensen.

Ifølge kjøper har de også hatt utgifter til advokat. Kjøper oppsummerte kravet slik:

- Arealavvik tomt kr. 150 000,-
- El-anlegg kr. 382 500,-
- Gulv på bad bad/vaskerom kr. 75 750,-
- Lufting av kledning kr. 187 500,-
- Fundamentering/bæring av terrasse/altan – (..) kr. 128 750,-
- Garasje kr. 73 000,-
- Skjevheter gulv stue kr. 93 750,-
- Manglende vannbord/beslag vinduer kr. 15 000,-
- Ulovlig terrasse kr. 56 250,-
- Sakkyndig bistand kr. 20 000,-
- Juridisk bistand kr. 110 000,-
- Leie av erstatningsbolig kr. 20 000,-
- Totalt: kr. 1 312 500,-**

Foretaket har vist til rapport fra takstmann F., som anga samlede kostnader på kr 576 250.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-3 første ledd, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at tomteavviket var vesentlig, jf. avhl. § 3-3 første ledd, el-anlegget avvek fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2, at det ble gitt uriktige muntlige opplysninger om at klemringer kunne ettermonteres, jf. avhl. § 3-8, at kostnadsanslaget knyttet til etablering av lufting i kledningen var klart uriktig og misvisende, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-2, at feilene og manglene ved terrasse/altan, garasjen, stuegulvet og vinduet var upåregnelige, jf. avhl. § 3-2, samt at selger og megler ga mangelfulle og uriktige opplysninger om terrassens lovlighet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper anførte at vilkårene for å avvise klagen ikke var til stede, jf. vedtektene pkt. 4.1. Kjøper mente bl.a. at 3-ukersfristen for avvisning var oversett, og at sakens bevismessige spørsmål kunne behandles forsvarlig ved en skriftlig saksbehandling. Kjøper viste til godkjenningsloven § 14 og direktiv 2013/11/EU art. 5.

Kjøper har krevd prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på til sammen kr 1 324 500, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at flesteparten av forholdene ikke utgjorde mangler etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-2, 3-3 første ledd, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at tomteavviket ikke var vesentlig eller av betydning for kjøpet, at takstmannens anslag knyttet til kledningen og opplysninger om mulighet for ettermontering av klemringer ikke var uriktige, og at flesteparten av forholdene var påregnelige for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til 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

Sekretariatet kom i sin vurdering av 18.6.24 til at vilkårene for å avvise saken etter vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 var til stede. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Når vi har kommet til at saken bør avvises, er det på bakgrunn av en helhetlig vurdering av sakens dokumenter. Vi vil trekke frem at saken er omfattende og uoversiktlig, at kravet er svært høyt, og at det er betydelig usikkerhet knyttet til utbedringskostnadene. Vår behandling av kjøpers krav overfor foretaket i eierskiftesaker er tross alt et lavterskeltilbud for å løse konflikter før de havner i rettsapparatet, jf. bl.a. FinKN 2021-1177 og FinKN 2016-002, og etter vårt skjønn er det helt klart behov for muntlig og umiddelbar bevisførsel i en sak som denne.

Kjøper har via sin advokat i brev av 24.6.24 tatt til motmæle. Det er dels gjort gjeldende at sekretariatet grunnet fristoversittelse etter godkjenningsloven § 14 andre ledd har plikt til å behandle saken, dels at det ikke er grunnlag for avvising, og at sekretariatets begrunnelse uansett er mangelfull.

Nemnda tar først stilling til spørsmålet om sekretariatets fristoversittelse etter godkjenningsloven § 14 andre ledd. På dette punkt har kjøper i korte trekk anført følgende:

Vedtaket om avvising er ikke meddelt partene innen tre uker etter at sekretariatet mottok nødvendig dokumentasjon for å kunne ta stilling til om saken kan avvises. Klager sendte inn klage 27.11.23 og siste brev fra klager ble sendt til sekretariatet 18.1.24. På dette tidspunktet hadde sekretariatet nødvendig dokumentasjon for å kunne ta stilling til om saken skulle avvises og avvisningsvedtaket skulle følgelig vært meddelt partene innen 8.2.24. Avvisningsvedtaket ble først meddelt partene 18.6.24, over 4 måneder etter 3-ukersfristen, i strid med direktivet artikkel 5 nr. 4 annet ledd og godkjenningsloven § 14 annet ledd. Konsekvensen av sekretariatets oversittelse av fristen, er at sekretariatet skulle ha behandlet saken, jf. Prop. 32 L (2015-2016) s. 71. Ettersom sekretariatet, tross oversittelse av fristen, ikke behandlet saken, må nemnda behandle saken, da fristen for å treffe avvisningsvedtak gjelder for sekretariatet og nemnda samlet, jf. Prop. 32 L (2015-2016) s. 71.

Nemnda viser til at sekretariatet i en tilleggsuttalelse av 27.6.24 har lagt følgende til grunn om fristspørsmålet:

Det er videre korrekt som kjøper har påpekt at fristen for å fatte en avgjørelse om avvising i sekretariatet er på 3 uker, jf. godkjenningsloven § 14 andre ledd. Samme tidsfrist fremgår av vedtektene pkt. 4.3 andre ledd. Tidsfristen er årsaken til at det i sekretariatets brev av 18.6.24 er opplyst at sekretariatet ikke har selvstendig hjemmel for å avvise klagen, og at spørsmålet kan fremlegges for nemnda. Utløpet av fristen påvirker imidlertid ikke nemndas avvisningsadgang, se Prop. 32 L (2015-16) pkt. 10.6.2.3, og note 12 til godkjenningsloven § 14 i Karnov lovkommentar (Saltveit, Kapskarmo – à jour 26.6.24).

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. En eventuell fristoversittelse etter godkjenningsloven § 14 andre ledd kan ikke ses å få den konsekvens at enten sekretariatet eller nemnda er pliktig til å realitetsbehandle en klage.

Nemnda går så over til spørsmålet om det grunnlag for å avvise saken. Vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d bestemmer altså at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*.

Regelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til bestemmelsen, jf. Prop. 32 L (2015-16) s. 70, kommenterer departementet bestemmelsen nærmere, blant annet i lys av direktivbestemmelsen som den gjennomfører:

Etter departementets vurdering åpner avvisningsgrunnlaget i bokstav f for ulike grunner til å avvise. Det kan være der klagen åpenbart ikke kan tas til følge, enten på grunn av et klart og uomtvistet rettsbilde eller fordi det foreligger en klar presedens.

Det samme gjelder der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål. Departementet bemerker imidlertid at direktivets ordlyd "i alvorlig grad" tilsier en høy terskel for å anvende dette avvisningsgrunnlaget.

I FinKN 2017-538 uttalte nemnda således følgende om vedtektenes punkt 4.1 bokstav d:

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 bevissspørsmål"*.

Kjøper har i korte trekk gjort gjeldende følgende om avvisningsspørsmålet:

Sekretariatet har ikke gitt noen konkret begrunnelse for hvorfor behandling av tvisten, herunder tvistens bevissspørsmål, i alvorlig grad ville hindre Finansklagenemnda Eierskifte i å fungere effektivt. Sekretariatet sier ingenting om hvilke bevissspørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, hvilke deler av saken som er uoversiktlig, hvilke mangler det er knyttet betydelig usikkerhet til utbedringskostnadene for og hva det er ved partenes dokumentasjon som skaper betydelig usikkerhet knyttet til utbedringskostnadene. Begrunnelsen er i prinsippet umulig å imøtegå for klager, se til sammenligning FinKN 2023-758, hvor sekretariatets avvisning var godt og konkret begrunnet, som gjorde det mulig for klager å imøtegå sekretariatets begrunnelse og samtidig innhente ytterligere dokumentasjon rundt de bevissspørsmål som var uoversiktlige og usikre, som igjen resulterte i at nemnda likevel tok saken opp til behandling. Sekretariatets avvisning er følgelig ikke tilstrekkelig begrunnet, i strid med direktivets artikkel 5 nr. 4 første ledd bokstav f, godkjenningsloven § 14 første ledd bokstav f og vedtektenes pkt. 4.3 første ledd. Den manglende begrunnelsen utgjør i realiteten et vesentlig hinder for klagers adgang til et klagebehandlingstilbud, i strid med direktivets artikkel 5 nr. 4 tredje ledd.

Nemnda bemerker at sekretariatet i sin tilleggsuttalelse av 24.6.24 har gitt ytterligere begrunnelse også på dette punktet. Det heter her bl.a. følgende:

Videre er vi enige med kjøper i at hensynet til et effektivt tilbud for utenrettslig tvisteløsning for forbrukere tilsier en varsomhet med å benytte adgangen til avvisning, jf. også Prop. 32 L (2015-16) s. 131. Adgangen til å avvise en klagesak må praktiseres slik at den *"ikke i vesentlig grad"* hindrer forbrukere tilgang til utenrettslig tvisteløsning, jf. direktiv 2013/11/EU art. 5 nr. 4 tredje ledd. Det er altså denne terskelen sekretariatet har benyttet når vi har kommet til at vilkårene for å avvise klagen iht. vedtektene pkt. 4.1 bokstav d er til stede.

(...)

Når det gjelder krav til begrunnelse, stiller godkjenningsloven ingen krav utover at det skal oppgi hvilket avvisningsgrunnlag som er aktuelt, og hvilken vurdering som ligger til grunn, jf. Prop. 32 L (2015-16) s. 131.

Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist etter et boligkjøp, med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt konkrete bevismessige uklarheter. Sekretariatet opprettholder at saken etter en samlet vurdering ikke fremstår som egnet for skriftlig saksbehandling, og at umiddelbar bevisførsel ved en domstol vil være nødvendig for en forsvarlig behandling av tvisten mellom partene.

Nemnda tar utgangspunkt i at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariat og nemnd må innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevissituasjonen i saken hensyntas.

Nemnda kan ikke se at det foreligger mangelfull begrunnelse fra sekretariatets side, eller at det på annen måte er gitt en begrunnelse som ikke tilfredsstiller vedtektene – og dermed lovens krav. Nemnda har i denne vurderingen hensyntatt både den begrunnelsen som ble gitt 18.6.24 og tilleggsuttalelsen fra 27.6.24.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det er grunnlag for å avvise den aktuelle saken fra nemndsbehandling.

Nemnda viser til at organets saksbehandling er skriftlig, og nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevistilfang, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse. Nemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. Slik saken ligger an, har nemnda derfor kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Saken blir dermed å avvise.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Gustav Norman (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).