

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-818

12.9.2024

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

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

Taklekkasje – fukt i kjeller/multimur – avvisning – godkjenningsloven § 14.

En enebolig oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill., og overtatt av kjøper 23.7.21. Det ble i salgsprospektet opplyst om grunnmur i betong med bruk av multimur-elementer. I tilstandsrapporten fikk grunnmur og rom under terreng TG 1, mens drenering fikk TG 2 grunnet alder og manglende topplst. I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "nei" om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv. i underetasje/kjeller, men notert at østveggen ble drenert ved utbedring av hagen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over utett tak, fukt i kjeller, og misvisende opplysninger om multimur og ulovlig innredet kjellerstue. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. for sen reklamasjon, passivitet, brudd på selgers utbedringsrett, samt at det ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 979 959, krav om erstatning for diverse tap på kr 213 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikring som følge av utett tak, fukt i kjeller, multimur og ulovlig innredet kjellerstue, herunder spørsmålet om klagen skal avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1987.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

BYGGEMÅTE

Grunnmur i betong me bruk av multimurelementer. Bindingsverk i trekonstruksjon med utvendig stående kledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon med takstoler og undertak av rupanel. Opprinnelig taktekking med betong takstein. Ifølge tilstandsrapporten har multimurelementet har en forhøyet risiko for fukt-, mugg- og råteskader. For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

(...)

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Informasjonsbrev fra X. kommune om evt. manglende ferdigattest ligger vedlagt

I tilstandsrapporten ble taktekking, takkonstruksjoner og renner, nedløp og beslag gitt TG 1. Disse bygningsdelene ble antatt å være fra byggeåret, men det ble ikke anmerket konkrete feil eller avvik. Takstmannen skrev at "ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd". Det sto at normal levetid før utskiftning av takstein i betong var 10-40 år, og at normal levetid før utskiftning av takrenner og nedløp i metall var 25-35 år.

Om grunnmuren skrev takstmannen følgende:

GRUNNMUR TG 1

Beskrivelse

Grunnmur i betong med bruk av multimurelementer. Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor. Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet er brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmuren. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader.

Vurdering

Ingen vesentlige setninger, sprekker eller riss observert. Det er gjennomført fuktsøk med Protimeter MMS i tilgjengelige områder av innvendig grunnmur uten utslag på forhøyede verdier som kan indikere fuktskader.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Dreneringen, som i hovedsak var fra byggeåret, ble gitt TG 2 grunnet alder og manglende toppliste. Takstmannen hadde ikke funnet fukt på innvendig grunnmur. Rom under terreng fikk TG 1, men det ble informert om at utforede vegger under bakkenivå generelt var risikokonstruksjoner grunnet høy risiko for fukt, mugg- og råteskader.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1995, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv. i underetasje/kjeller, hadde selger krysset av "nei", men skrevet at de likevel fikk drenert østveggen da de utbedret hagen på den siden. Det ble ikke informert om kjennskap til sprekker i mur, sopp/råteskader, utettheter i boligens tak/fasade, manglende tillatelser, innredning/bruksendring siden byggeår eller manglende brukstillatelse/ferdigattest.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill. i april 2021, og overtatt av kjøper 23.7.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på følgende forhold:

- Utett tak
- Fukt i kjeller
- Misvisende opplysninger om multimur
- Ulovlig innredet kjellerstue

Feilene ved taket ble nærmere omtalt i reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann O.A. den 9.9.22, og takstmann V. den 12.9.22. Takstmann O.A. og takstmann V. var uenige om hvor store utbedringsarbeider som måtte utføres. Takstmann O.A. mente at begge takflater burde fornyes. Takstmann V. mente at takflaten mot hagen måtte legges om, men anså det tilstrekkelig å gjøre en lokal utbedring på takflaten mot gårdsplassen. Takstmann O.A. estimerte utbedringskostnadene til kr 305 915 inkl. mva., mens takstmann V. anslo utbedringskostnadene til kr 225 000 inkl. mva.

Firma S. fikk i oppdrag å rive taket, utbedre skadene og bygge nytt tak på begge sider av boligen. Firmaet har omtalt utbedringsarbeider og utbedringsbehov i en e-post datert 3.2.23 og i en sluttrapport datert 23.1.23. I sluttrapporten sto det at det var uforsvarlig å ikke også bytte takstein og lekter på takflaten mot gårdsplassen, ettersom lektene også der var feil. Arbeidene kostet kr 529 072, jf. fremlagt kalkyle.

I ettertid har partene innhentet et tilleggsnotat fra takstmann V. datert 8.12.23, en uttalelse fra takstmann O.A. datert 6.3.24 og en uttalelse fra takstmann V. datert 19.2.24. I tilleggsnotatet skrev takstmann V. at den rimeligste fagmessige utbedringen av takflaten mot gårdsplassen ville vært å utbedre lokalt. I takstmann O.A. sin uttalelse datert 6.3.24 skrev han at det ville vært marginalt å spare ved lokale utbedringer på takflaten mot gårdsplassen, men at lokale utbedringer ville gitt et langt dårligere resultat. I takstmann V.'s uttalelse datert 19.2.24 opprettholdt han at det rent teknisk ikke var noe i veien for å bare legge om en takflate, selv om det estetisk sett ville vært penere å legge om begge.

I en uttalelse datert 26.9.23 fastholdt takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten at det hadde vært korrekt å gi taket TG 1 ut ifra det som kunne ses ved inspeksjon fra bakkenivå.

Partene har forklart at selger forsøkte å utbedre taket i perioden mellom budaksept og overtakelsen, men at det stadig ble oppdaget større feil, og at utbedringen hadde vært mislykket. Kjøper skal ikke ha blitt informert om arbeidene. Kjøper bodde allerede i nabolaget, og skal ved en tilfeldighet ha sett at det ble utført arbeider på taket. Kjøper skal ha kontaktet megleren og informert om arbeidene. Ifølge foretaket oppdaget selger først tegn til lekkasjen etter budaksept, og megleren skal ha rådet selger til å utbedre denne. Fremlagte tilbud og fakturaer viste at selger engasjerte firma N. til å undersøke og utbedre avdekkede skader. Underveis skal selger ha blitt oppfordret til å gjøre stadig større arbeider.

Fuktskadene i underetasjen ble nærmere omtalt i en uttalelse fra takstmann M.A. datert 8.9.21, inspeksjonsrapport fra Anticimex datert 6.10.22, og takstmann V.s tilleggsnotat datert 8.12.23. Takstmann M.A. beskrev at takvann hadde trukket ned langs ytterveggen og deretter inn i grunnmurskonstruksjonen av multimur i hjørnet ved kjellerstuen. Arbeidene med å fjerne fukten kostet totalt kr 18 387 inkl. mva., jf. fremlagte kvitteringer og tilbud.

I en udatert uttalelse skrev takstmann O.A. at TG 2 ville vært riktig tilstandsgrad for grunnmuren, ettersom takstmannen bare hadde et fuktsøk å gå ut ifra, og fordi dreneringen var gammel og hadde fått TG 2. I en uttalelse datert 26.9.23 fastholdt takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten at TG 1 var korrekt vurdering fordi det ikke var funnet fukt eller andre avvik ved befaringen. I takstmann V.s tilleggsnotat datert 8.12.23 viste han til takstmann M.A.s uttalelse og skrev at TG 1-angivelsen ikke var feil. Kjøper har lagt frem en verdivurdering fra megler C., som skal ha erfaring med salg av boliger med multimurer i samme kommune. Megler C. skrev at den uriktige TG 1-angivelsen medførte et verditap på minst 5-10 % i tillegg til utbedringskostnadene.

Kjøper har informert om at rommet som ble omtalt som "kjellerstue" i salgsprospektet ikke var bygget som et rom godkjent for varig opphold. Det er vist til originale byggetegninger, hvor rommet er omtalt som "disp", altså et "disponibelt rom". Kjøper søkte om godkjenning, og godkjenning ble innvilget. Ifølge kjøper kommer trolig søknadsgebyret på kr 6 600.

Kjøper har satt opp en oversikt over det totale kravet i saken:

Oversikt over det totale kravet

Utbedringskostnad tak (bilag 10) 529 072 kr

Male tak innvendig i stue 12 500 kr

Utbedringskostnad fukt kjeller (bilag 13-15) 18 386,9 kr

Verditap (fukt kjeller/misvisende tilstandsgrad/multimur – bilag 18, 10 %) 1 420 000 kr

Tapt leieinntekt 32 500 kr

Ekstra påførte utgifter til utleiemegleren 2500 kr

Behandlingsgebyr (kommune) 6600 kr

Advokatkostnader 150 000 kr

Dokumentasjonskostnader takstmann (bilag 6) 28 875 kr

Ifølge kjøper medførte takarbeidene såpass store utfordringer for leietakerne at kjøper så seg nødt til å gi dem én måneds gratis husleie.

Foretaket mente at nødvendige utbedringskostnader var lavere enn dette, og at det ikke foreligger noe verditap eller grunnlag for erstatning.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det forfeilede utbedringsforsøket tydet på at selger kjente eller måtte ha kjent til problemer med taket, at selger og takstmannen kjente eller måtte ha kjent til kjellerfukten, at selger, takstmannen og megleren måtte ha visst at fremstillingen av grunnmuren var misvisende, samt at kjellerstuen ble uriktig omtalt, og at takstmannen og megleren måtte ha visst om den ulovlige innredningen. Videre foreligger det en vesentlig mangel. Foretakets anførsler om at kravet var avskåret kunne ikke føre frem.

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 oversittet, 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 2 199 834, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, subsidiært at kravet var tapt som følge av passivitet, for sen reklamasjon for multimur og fukt, jf. avhl. § 4-19, samt brudd på selgers rettingsadgang når det gjaldt kjellerfukt, jf. avhl. § 4-10. Det ble vist til at selger ikke ble kjent med problemer med taket før etter budaksept, at takstmannen ikke hadde forutsetninger for å oppdage utetthetene i undertaket, at risikoen forbundet med multimur ble formidlet på en tilstrekkelig tydelig måte, at fuktmerkene i underetasjen først ble synlige i kjøpers eiertid, at kjellerrommet hadde vært brukt slik i hele selgers eiertid, at det ble informert om at verken megleren eller takstmannen hadde kontrollert originale byggetegninger, samt at markedsføringen av kjellerrommet stemte med bruken. Boligen hadde ikke en vesentlig mangel. Subsidiært var kjøpers krav tapt som følge av passivitet.

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

Sekretariatet kom i sin vurdering av 19.6.24 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:

Sekretariatet bemerker at saken er uvanlig omfattende og uoversiktlig, og at kravet i saken er svært høyt. Det vil derfor være spesielt viktig for partene med grundig, muntlig og umiddelbar bevisførsel rundt de mange tvistepunktene i saken. Ved en domstolsbehandling vil parter, kontraktsmedhjelpere, sakkyndige og eventuelle andre vitner kunne avgi nærmere forklaringer, noe som helt klart er å foretrekke i en såpass sammensatt sak som dette.

Når sekretariatet har kommet til at saken bør avvises, er dette på bakgrunn at en helhetlig vurdering av sakens dokumenter. Vi vil likevel trekke frem ett tvistepunkt som vi mener kan være av spesielt stor betydning for sakens utfall. Dette er spørsmålet om risikoen forbundet med multimurkonstruksjonen er

formidlet på en tilfredsstillende måte eller ikke. Slik vi ser det, kan dette spørsmålet tenkes å få avgjørende betydning for vesentlighetsvurderingen. Vi mener at det i den forbindelse er behov for spesielt grundig bevisførsel rundt takstmannens og selgers eventuelle/manglende kunnskap om fukt i multimurkonstruksjonen.

Under enhver omstendighet er det såpass stor uenighet om en eventuell utmåling at dette i seg selv taler med tyngde for at saken bør avvises. Skulle det først foreligge mangelsansvar – noe som ut ifra sakens dokumenter er høyst uklart – vil det helt klart være behov for inngående bevisførsel rundt nødvendige utbedringskostnader og et eventuelt verditap.

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til at det ikke er forsvarlig å avgjøre en såpass omfattende og krevende sak som dette på bakgrunn av skriftlig og middelbar bevisførsel. Vi påpeker at vår behandling av kjøpers krav overfor foretaket i eierskiftesaker tross alt er et lavterskeltilbud for å løse konflikter før de havner i rettsapparatet, jf. bl.a. FinKN 2021-1177 og FinKN 2016-002.

Kjøper har via sin advokat i brev av 28.6.24 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 grunnlag for avvisning og at sekretariatets begrunnelse uansett er mangelfull.

Sekretariatet avga deretter en tilleggsuttalelse av 28.6.24 med bl.a. følgende innhold:

Det er korrekt som kjøper viser til at avvisningsbestemmelsen i vedtektene pkt. 4.1 må forstås i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker (godkjenningsloven) § 14, som uttømmende regulerer Finansklagenemndas avvisningsadgang, jf. også direktiv 2013/11/EU.

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.

Det er videre korrekt som kjøper har påpekt at fristen for å fatte en avgjørelse om avvisning 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 19.6.24 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).

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

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 bevisspørsmål. 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 bevisspørsmål".

Kjøper har i korte trekk gjort gjeldende at sekretariatets begrunnelse for avvisning er for generell og at kravene uansett ikke er oppfylt.

Nemnda bemerker at sekretariatet i sin tilleggsuttalelse av 28.6.24 har gitt ytterligere begrunnelse også på dette punktet. Det heter her bl.a. følgende:

Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist etter et boligkjøp, med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt konkrete bevismessige uklarheter. Som sekretariatet har vist til, reiser særlig spørsmålet om risikoen forbundet med multimur er formidlet på en tilfredsstillende måte, samt uenighet knyttet til en eventuell utmåling av prisavslaget i denne saken vanskelige bevismessige spørsmål.

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 19.6.24 og tilleggsuttalelsen fra 28.6.24.

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 bevisstoff, 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).