

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-338

2.4.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvisning – kjøper nekter foretaket adgang til boligen – egnet for skriftlig saksbehandling?

En leilighet i en firemannsbolig oppført i 1947 ble solgt for kr 2,8 mill. og overtatt av kjøper den 10.11.23. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil og mangler ved boligen, og det ble reklamert overfor foretaket. Foretaket ba gjentatte ganger om å foreta en befaring av boligen med egen sakkyndig, men kjøper nektet dette. Kjøper viste til at de allerede hadde innhentet to takstrapporter og utbedret manglene. Kjøper ønsket ikke et bestillingsverk fra foretakets takstmann, og viste til at de ikke hadde plikt til å åpne hjemmet sitt for foretakets bygningssakkyndige. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 617 226.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som følge av feil ved ytterkledning, brannskille og innvendige fuktskader, herunder spørsmålet om klagen skal avvises, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Den aktuelle boligen er en 4-roms selveierleilighet i en firemannsbolig oppført i 1947.

Boligen ble solgt for kr 2 800 000 ved kjøpekontrakt datert 17.10.23, og overtatt av kjøper 10.11.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper store skader knyttet til mugg og fukt. Ved nærmere undersøkelser av takstmann ble det avdekket skader på et stort parti av undergulvet innenfor vindu og ytterdør, lekkasje ved vindusåpninger, samt ventilasjonskanaler.

Kjøper innhentet takstrapport fra N. Takst datert 25.1.24, og fra takstmann P. datert 1.4.24.

I e-post fra foretaket av 7.5.24 oppga foretaket at det var ønskelig å sende ut en takstmann for befaring av boligen, og ba om en bekreftelse på at takstmann kunne kontakte kjøper for å avtale tidspunkt.

Kjøpers advokat svarte foretaket i e-post av 10.5.24:

Hei, det er ikke ønskelig med et bestillingsverk fra forsikringsselskapets takstmann.

Manglene fremstår åpenbar i dette tilfelle.

For det tilfellet at Gjensidige IKKE erkjenner at det foreligger en mangel må dette kommuniseres raskt slik at denne side kan igangsette en rettslig prosess.

Kjøper har fremlagt en rekke fakturaer fra et tømrerfirma fra høsten 2024, og bilder som viste de utførte arbeidene.

Kjøper klaget deretter saken inn for Finansklagenemnda den 7.11.24.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Kjøper har anført at de ikke hadde noen plikt til å åpne hjemmet sitt for foretakets bygningssakkyndige, jf. Rt. 2014 s. 1084, og at de ikke ønsket noe bestillingsverk fra foretakets side. Saken var uansett tilstrekkelig opplyst ved kjøpers takstrapporter, og manglene var nå utbedret.

Forsikringsforetaket har anført at klagen måtte avvises fra nemndsbehandling, ettersom foretaket ikke hadde hatt mulighet til å befare boligen med egen sakkyndig. Foretaket påpekte at selv om manglene var utbedret, hadde foretaket interesse av å gjennomføre en befaring for å kunne foreta en vurdering av de utførte arbeidene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen fra nemndsbehandling var til stede, jf. vedtektene pkt. 4.1. Sekretariatet viste til FinKN 2021-1177, FinKN 2017-772, FinKN 2016-542 og FinKN 2016-002.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel grunnet feil ved ytterkledning, brannskille og innvendige fuktskader, men har nektet foretaket å foreta befaring med egen sakkyndig. Spørsmålet er i første omgang om saken er egnet for skriftlig behandling i Finansklagenemnda eller om den bør avvises.

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".

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den bør avvises. I drøftelsen heter det:

I denne saken har kjøper nektet foretaket å foreta befaring av eiendommen med bygningssakkyndige. Det er i og for seg riktig at kjøper kan nekte selskapet adgang til sin private bolig, jf. Rt. 2014 s. 1084, men hensynet til kontradiksjon er vanskelig å oppfylle når en av partene i tvisten ikke har anledning til selv å undersøke de påberopte mangelsforholdene ved den solgte boligen. I motsetning til hva som er tilfellet ved en alminnelig domstolsbehandling, har ikke Finansklagenemnda et prosessregelverk som kan sikre innhenting av bevis i en slik situasjon. Finansklagenemnda er et frivillig tvisteløsningsorgan, og vi er avhengige av at begge parter bidrar til sakens opplysning for å sikre et forsvarlig beslutningsgrunnlag.

Som vi gjorde oppmerksom på i vårt skriv til partene datert 18.12.24, har Finansklagenemnda Eierskifte ved flere tidligere anledninger kommet til at tvistesaker hvor foretaket ikke får adgang til å undersøke tvistegjenstanden (boligen), ikke er egnet for utenrettslig tvisteløsning. Slike saker må henvises til domstolene, hvor begge parter om nødvendig har anledning til å begjære rettsoppnevnte sakkyndige eller bevisopptak.

(...)

I denne saken har ikke kjøper gitt noen annen begrunnelse for å nekte foretaket befaring enn at kjøper generelt ikke ønsker et bestillingsverk. Det er uklart om en slik mistanke er konkret begrunnet eller ikke. Uansett er vi av den klare oppfatning at det ikke er mulig for oss å foreta en forsvarlig realitetsbehandling av saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i det vesentlige sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har fremholdt at det påberopte mangelsforholdet nå er utbedret, men nemnda kan ikke se at dette stiller saken i en annen stilling, jf. også begrunnelsen i sekretariatets brev av 23.1.25.

Slik denne saken er opplyst, er nemnda kommet til at saken bør avvises fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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