

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-433

5.5.2025

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

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

Flere forhold – uenighet mellom fagkyndige – avvisning.

En enebolig oppført i 2017 ble solgt "som den er" for kr 12 mill. i desember 2020. Ved salget ble boligen bl.a. markedsført som "*moderne, påkostet og positiv*". I forbindelse med at den absolutte reklamasjonsfristen nærmet seg slutten i kontraktsforholdet med totalentreprenøren som fikk boligen oppført, bestemte kjøper seg for å innhente en fagkyndig vurdering av hele boligen. Ifølge takstmannens vurdering ble det da oppdaget flere avvik, herunder feil ved tre av boligens bad, skjevheter i gulv og vegger, skader ved grunnmuren, samt at garasjen manglet tilstrekkelig fuktsikring. Kjøpers skadetakstmann utarbeidet flere rapporter og kjøper innhentet to pristilbud for utbedring. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger hadde misligholdt opplysningsplikten. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent. Videre kunne ikke foretaket se at det var grunnlag for mangelsansvar, og det ble påpekt stor uenighet mellom de fagkyndige, og et uavklart faktum. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 586 300, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangler ved tre av boligens bad og vaskerom, skjevheter i gulv og vegger, skader ved grunnmuren, og feil ved garasje, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2017.

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

Moderne enebolig med utleiedel, 2 garasjer og fantastisk flott utsikt!

I verditaksten ble boligen omtalt som en påkostet og positiv enebolig med hybelleilighet og 2 garasjer. Det ble opplyst om grunnmur av betongfylte EPS-blokker, støpt gulv og antatt betongfundamenter, samt vegger av isolert bindingsverk med utvendig panelkledning iht. TEK 10. Det ble ellers ikke gitt noen negative opplysninger om forholdene mangelstvisten omhandler.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger krysset av "nei" på samtlige spørsmål i egenerklæringsskjemaet, bortsett fra punkt 17, hvor det ble gitt opplysninger om tillatelse fra kommunen til "*overbygg av utvendig trapp*", samt punkt 19, hvor det bl.a. ble opplyst om at eiendommen hadde utleiedel som "*hybel integrert i huset*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12 100 000 ved kjøpekontrakt signert den 21.12.20/22.12.20 og overtatt av kjøper den 5.3.21.

I forbindelse med at reklamasjonsperioden mot utbygger av boligen nærmet seg slutten kontaktet kjøper takstmann F, som oppdaget avvik ved tre av boligens bad, at det var skjevheter i gulv og vegger, at grunnmuren hadde gjennomgående skader i fiberpuss, og at garasjen hadde manglende fuktsikring. Det ble fremlagt rapport fra takstmann F av 17.8.23, og kjøper reklamerte til selger den 2.8.23.

I reklamasjonssaken mot selger har kjøper ellers innhentet to pristilbud fra hhv. FH AS og P AS. Kjøper har også bl.a. vedlagt en tilleggsrapport fra takstmann F av 7.9.24.

Foretaket har på sin side innhentet en befaringsrapport fra Bygg N AS av 26.2.24 og senere revidert den 1.3.24. Videre har foretaket vist til vedlagt befaringsrapport/notat fra E AS av 17.3.24 og 18.3.24.

Det ble i tillegg fremlagt korrespondanse mellom kjøper, E AS og underentreprenører, samt dialog mellom kjøper og takstmann F, samt en rapport innhentet av kjøper fra Bygg N AS datert den 2.11.22.

I rapport fra takstmann F av 17.8.23 ble det dokumentert flere avvik ved bad, herunder mangelfullt fall, løse fliser, dør plassert i våtsone og ufagmessig montering av dørterskel, avvik ved rørgjennomføring, mv. Det ble videre påpekt skjevheter ved gulv og vegger, samt skader på utvendig fiberpuss og fuktskader i garasje.

FH AS ga et pristilbud av 3.10.23 på kr 600 000. Det ble også innhentet et pristilbud fra P AS av 23.11.23 på kr 2 108 765 inkl. mva.

Foretaket innhentet rapport fra Bygg N AS av 1.3.24. Det fremgikk av rapporten at det var uenighet om en rekke av de påberopte avvikene, og at Bygg N AS mente at det ikke var behov for nødvendige strakstiltak knyttet til disse.

Takstmann F utarbeidet deretter en tilleggsrapport av 7.9.24, hvor han kommenterte vurderingen til Bygg N AS.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper mente at det var reklamert rettidig og at saken var egnet for skriftlig behandling.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 586 300.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel og at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum, jf. avhl. § 4-19. Foretaket mente videre at saken fordret en umiddelbar bevisføring for de ordinære domstolene, slik at den måtte avvises.

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.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder anførselen i nemnsanmodningen om virkningen av fristoversittelse etter godkjenningsloven § 14 andre ledd, nøyer nemnda seg med å vise til FinKN 2024-818. Fristoversittelse etter nevnte bestemmelse kan altså ikke få den konsekvens at enten sekretariatet eller nemnda har plikt til å realitetsbehandle en klage.

Nemnda har i selve avvisningsspørsmålet vurdert de innsigelser som er inntatt i kjøpers nemnsanmodning. Etter en samlet bedømmelse av de fremlagte dokumenter i saken har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Det vises her til følgende fra sekretariatets begrunnelse, som tiltres:

Sekretariatet bemerker særlig at saken er omfattende og det er vedlagt mye dokumentasjon fra flere aktører. Videre foreligger det stor fagkyndig uenighet når det gjelder mangelsspørsmålet og nødvendig utbedring eller utbedringskostnader. Hvorvidt kjøper har reklamert rettidig må også avklares og for å belyse dette spørsmålet bør bl.a. kjøper, E AS og Bygg N AS avhøres om forutgående dialog før det ble reklamert til selger. 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, og det vil være mulig å gjennomføre en felles befaring, noe som helt klart er å foretrekke i en såpass sammensatt sak som dette.

Partene kan ellers be om at saken behandles med fagkyndige meddommere. En slik umiddelbar bevisførsel er ikke mulig hos Finansklagenemnda som kun har skriftlig behandling.

Videre understreker vi at verken sekretariatet eller nemnda byggeteknisk kompetanse. Hvorvidt kjøper har krav på prisavslag er dermed ikke vurdert av oss i nærværende sak, men skulle det først foreligge mangelsansvar – vil det på bakgrunn av ovennevnte helt klart være behov for inngående bevisførsel om tekniske krav og eventuelle avvik fra disse. Vi bemerker da et hvilke utbedringskostnader som legges til grunn har stor betydning for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner grunn til å tilføye at nemndas saksbehandling altså er skriftlig, og at man innen lovbestemte frister skal treffe avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene selv fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en 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 i medhold av vedtektene pkt. 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).