

Finansklagenemnda Eierskifte

FinKN-2017-029

1.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Selskapets reklamasjonsplikt – uten ugrunnet opphold? – fal. § 4-14.

Sikrede (selger) solgte en leilighet oppført i 1927 "som den er", og tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget. Overtakelse fant sted 1.5.13. Kjøper reklamerte til selskapet den 15.9.13. Den 3.3.14 oversendte kjøper spesifisert krav og la ved stevningen til sikrede fra 2012 mot tidligere salgsledd. Selskapet varslet at de ville kreve regress fra sikrede den 9.10.14. Kjøper og selskapet inngikk forlik om utbetaling av prisavslag pålydende kr 350.000. Etter at sikrede hadde klagen inn til Finansklagenemnda, endret selskapet i november 2015 sitt prinsipale hjemmelsgrunnlag for regresskravet til fal. § 4-9 første ledd. Selskapet anførte at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet. Videre anførte selskapet at de hadde reklamert i tide, jf. fal. § 4-14, og viste til at det tok tid å få oversikt over hvilke feil sikrede hadde utbedret før salget. Sikrede avviste kravet og anførte at det ikke forelå grunnlag for regress. Sikrede anførte videre at selskapet ikke hadde overholdt sin reklamasjonsplikt iht. fal. § 4-14. Nemnda kom til at selskapet ikke hadde overholdt sin reklamasjonsplikt, og ga sikrede medhold.

SELSKAPETS REGRESS: kr 350.000 (100 % av selskapets utbetaling til kjøper som en følge av sikredes forsømmelse).

Saksfremstilling

Saken gjelder Inter Hannovers forståelse av fal. §§ 4-1, 4-2, 4-9 og 4-14 i forbindelse med krav om regress mot selger av boligen (sikrede) etter utbetaling til kjøper under eierskifteforsikringen.

Det hitsettes fra forsikringsvilkårenes pkt. 6.1:

Dersom forsikringsgiver foretar utbetaling til kjøper, forbeholder forsikringsgiver seg retten til å søke regress fra sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

Sikrede la ut boligen for salg i 2012. I prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Boligen ble oppgradert i 2009 og framstår som svært smakfull i høy standard. Tidsriktige og smarte løsninger hvor boarealet er svært godt utnyttet, i fin kombinasjon med strålende lysforhold og elegante designløsninger.

Leiligheten har vannbåren varme i alle gulv, bortsett fra soverom og loft. Designflis på kjøkken og bad. Engelsk designkjøkken med italienske mosaikkflis over benkeplate. Hvitevarer fra elco og kjøkkenøy med spiseplass og platetopp. Utstrakt bruk av downlights. Badet inneholder også boblekar. Stor loftstue med stort gulvareal.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en våtromsrapport av takstmann S. Takstmannen påpekte at kjøkken og våtrom ble oppgradert i 2009 og fremstod i god stand uten symptomer på skade.

I sikredes egenerklæring ble det opplyst at de kjøpte boligen i 2009. Det ble kryssset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på bad, og "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeider på bad, med følgende kommentar:

Renovert i 2009. Forrige eier.

Videre ble det kryssset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til feil med ildsted, med følgende kommentar:

Benyttes ikke.

Sikrede kryssset av for "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

Under punktet "tilleggs kommentar" opplyste sikrede:

Leilighet/hus er betydelig pusset opp av forrige eier 2008/2009

Sikrede solgte boligen "som den er" ved kontrakt datert 30.4.13 for kr 3.990.000, og tegnet i den forbindelse eierskifteforsikring hos selskapet. Overtakelse ble avtalt til 1.5.13.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.9.13.

Selskapet mottok sikredes kommentar på reklamasjonen den 18.11.13, hvor sikrede bl.a. opplyste følgende:

Vi var i den tro at alt i forliket var taushetsbelagt- og siden vi ikke ble pålagt å utbedre annet enn pipen (fyringsforbud), utbedret vi ikke alle punktene i stevningen med bakgrunn i at det også ble satt tvil av retten til om punktene i stevningen var å regne som en mangel.

Pengene vi endte opp med i forliket gikk uansett med i dragsuget til saken: oppmaling av leiligheten, utbedring av pipeløp og opphevelse av fyringsforbudet, utgifter til flere rapporter i tilknytning til saken, advokatutgifter i tilknytning til saken ..., vår 2. etg sin del av kostnaden for å bytte vindsperre og bordkledning på en vegg ...

Selskapet mottok spesifisert reklamasjon fra kjøper 3.3.14, hvor stevningen til sikrede fra 2012 lå vedlagt i sin helhet. Fra brevet hitsettes:

For det tilfelle de anførte forhold ikke er utbedret, representerer de forhold som fremkommer av foreliggende rapporter utvilsomt forhold som *kjøperen hadde grunn til å regne med å få*, jf. avhl. § 3-7. Basert på innholdet i foreliggende rapporter, fremstår det som klart *at dette ville ha virke inn på avtalen*. Fra denne side ta man derfor utgangspunkt i at det foreligger opplysningssvikt mht. de forhold som fremkommer av foreliggende rapporter, med mindre forholdene kan dokumenteres utbedret.

Selskapet innhentet skaderapport utarbeidet av takstingeniør K datert 26.9.14. Befaring fant sted 1.9.14. Taksten vurderte tilstanden på badet.

Den 9.10.14 sendte selskapet varsel om 100 % avkortning/regress knyttet til badet. Selskapet viste til at sikrede var kjent med at det ikke var utført arbeider på badet etter innhentede skaderapporter/rettsforlik med tidligere eier, og at sikrede således hadde svart uriktig på spørsmål 1 i egenerklæringen. Selskapet anførte at sikrede var mer enn lite å legge til last for å ha misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen av forsikringen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Det hitsettes fra brevet:

Vedrørende momentet skyldgraden, er det basert på sakens opplysninger Selskapets oppfatning at deres opptreden vil kunne karakteriseres som kvalifisert uaktsom.

Den 15.4.15 sendte selskapet enda et varsel om 100 % avkortning/regress knyttet til svanker og buler i stuegulv. I forhold til skyldgraden ble det anført det samme som i det første varselet.

Det ble inngått et forlik med kjøper om utbetaling av prisavslag pålydende kr 350.000.

Sikrede klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda den 30.10.15.

I brev fra selskapet til sekretariatet datert 18.11.15, sendt i kopi til sikredes advokat, ble det anført at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet, og at det var grunnlag for å kreve regress iht. fal. § 4-9 første ledd. Det ble vist til at sikrede hadde opptrådt svært klanderverdig og bevisst hadde holdt tilbake opplysninger i saken.

Sikrede avviste kravet, og anførte at selskapet ikke hadde overholdt sin reklamasjonsplikt iht. fal. § 4-14, og at det uansett ikke forelå adgang til regress iht. fal. § 4-9.

Selskapet anførte at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-9 første ledd, og viste til at sikrede hadde opptrådt klanderverdig og bevisst tilbakeholdt viktige risikoopplysninger fra selskapet.

Videre anførte selskapet at det reklamerte i tide overfor sikrede, jf. fal. § 4-14. Selskapet viste til at det tok tid å få oversikt over hvilke utbedringer sikrede foretok seg etter sin rettsak mot tidligere salgsledd, og at selskapet vanskelig kunne ha foretatt en vurdering av regressadgangen på et tidligere tidspunkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Reklamasjon fra kjøperen til selskapet fant sted 15.9.13. Den 18.11. samme år fikk selskapet informasjon om at ikke alle feil og mangler som sikrede hadde reklamert over til sin selger, var blitt utbedret. Stevningen i saken mellom sikrede og hans selger ble oversendt selskapet 3.3.14. Varsel etter § 4-14 ble sendt sikrede først 9.10.14.

Slik nemnda ser det, fikk selskapet tilstrekkelig informasjon til å varsle sikrede om regress allerede ved første reklamasjon 15.9.13. Denne informasjonen ble bekreftet og bestyrket ved oversendelsen av stevningen 18.11.13. Dersom selskapet etter denne informasjonen mente at sikredes forhold ikke var tilstrekkelig avklart til at regresskrav kunne varsles, måtte selskapet ha vist større aktivitet for å oppklare mulige uklare spørsmål. Når selskapet vil påberope fal. § 4-9, følger det av § 4-14 at det må gi sikrede skriftlig beskjed om sitt standpunkt uten ugrunnet opphold etter at det ble kjent med det forhold som medfører at regelen kan anvendes. Varsel om regress 9.10.14 ble i denne saken ikke sendt uten ugrunnet opphold som bestemt i § 4-14, og selskapet har tapt eventuell mulighet til å gjøre gjeldende regress. Nemnda behøver ikke å gå inn på andre spørsmål som er reist i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.