

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-042

24.1.2018

AIG Europe Limited NUF

Ansvar

Advokatansvar - boligkjøperforsikring – krav mot selger fremsatt for sent

Sikrede (advokat) bisto klager i tvist med selger knyttet til feil ved eiendommen som klager hadde kjøpt. Tvisten ble behandlet i Finansklagenemnda Eierskifte som konkluderte med at kjøper hadde tapt sitt krav grunnet for sen fremsatt reklamasjon, jf. avhl § 4-19 første ledd. Klager mente at sikrede hadde gitt dårlig rådgivning underveis i saken da sikrede i telefonsamtale hadde opplyst at det ikke kunne reklameres til selgers eierskifteforsikring før årsaken til feilen ble funnet. Selskapet avviste ansvar og anførte at det verken forelå et ansvarsgrunnlag eller et økonomisk tap. Nemnda kom til at ansvarsforsikringen ikke kom til anvendelse da det ikke var dokumentert et ansvarsgrunnlag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 143 750

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning på kr 152 000 mot sikredes/advokatens ansvarsforsikring etter advokatens bistand til klager i en eierskifteforsikrings sak.

Den aktuelle eiendommen er en del av et sameie oppført i 2006. I september 2012 oppdaget daværende eier at det dryppet vann fra himlingen ved ventilasjonsmotoren i taket i boden i andre etasje. Ifølge den innhentede skaderapporten var årsaken til skaden usikker, men det ble antatt at det enten dreide seg om utett takhatt eller kondens i ventilasjonsrør.

Da eiendommen skulle selges i 2013, ble det utarbeidet salgsdokumentasjon bestående av blant annet selgers egenerklæring og en boligsalgsrapport. I egenerklæringen opplyste selger at det hadde vært en lekkasje rundt ventilasjonsrøret pga. kondens i himlingen i boden i andre etasje, og at det var utarbeidet en skaderapport. I boligsalgsrapporten ble det opplyst at det var en pågående reparasjon av/søk etter skadeårsak til fukt i himlingen i boden i andre etasje. Det ble ikke registrert fukt, men himlingen måtte påregnes utbedret. Forholdet fikk tilstandsgrad 2.

Klager kjøpte boligen den 12.3.13 og tegnet i den forbindelse en boligkjøperforsikring. Fra forsikringsbeviset hitsettes:

Husk å melde krav så snart som mulig. For sen reklamasjon kan medføre at du mister dine rettigheter ovenfor selger i henhold til avhendingsloven.

Fra vilkårene pkt. 6 hitsettes:

6. Sikredes plikter

Dersom sikrede oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel, skal Sikrede snarest mulig etter at den mulige mangelen ble oppdaget, kontakte Selskapet og gi melding om det aktuelle forholdet.

Etter at klager hadde tegnet forsikring, mottok klager et skriv fra boligkjøperforsikringen med overskriften *Gratulerer med kjøp av ny bolig – viktige råd ved overtagelsen*. Fra skivet hitsettes:

Råd 2: Reklamere – fristen for å klage

Lovens hovedregel er at du må reklamere innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Høyesterett har anslått rimelig til 2-3 måneder. Hvis du ikke overholder reklamasjonsfristen, kan kravet tapes. Oppdager du, eller mistenker du, at eiendommen ikke er som avtalt, tar du kontakt med HELP for å få bistand.

Overtagelse fant sted den 14.6.13.

Den 2.3.15 oppdaget klager fuktmerker i taket på kjøkkenet. Ifølge den fremlagte dokumentasjonen ble skaden meldt til sameiets forsikringsselskap og besiktiget av deres takstmann T. Kopi av skaderapporten er ikke fremlagt, men dokumentasjonen tilsier at det ikke ble målt fukt i taket og at T derfor antok at vannet hadde sprutet under bordkledning som følge av et uvær. Klager ble anbefalt å male kjøkkentaket.

Klager tok også kontakt med sin boligkjøperforsikring per telefon den 10.3.15. Selskapet svarte i e-post samme dag at det var lite sannsynlig at klager ville nå frem med et krav mot selger eller selgers eierskifteforsikring basert på de opplysningene klager hadde gitt i telefonsamtalen. Selskapet hadde ikke registrert opplysninger om skaden basert på telefonsamtalen, men dersom klager ønsket å melde/registrere en sak, måtte klager oversende navn, avtalenummer, utfyllende beskrivelse av skaden samt komplett salgsdokumentasjon herunder overtagelsesprotokoll. Det var viktig at slik informasjon ble oversendt så snart som mulig slik at selskapet kunne sende en reklamasjon til eierskifteforsikringen og avbryte reklamasjonsfristen på to til tre måneder. Dersom fristen ble oversittet, ville klager miste sitt krav.

I februar 2016 oppdaget klager igjen fuktmerker i taket på kjøkkenet samt vann på kjøkkenbenken. Klager sendte e-post til boligkjøperforsikringsselskapet den 18.2.16 og opplyste at det igjen var lekkasje, men at dette kom inn i en annen retning enn det takstmannen trodde i 2015. Klager ønsket at en ny takstmann skulle komme for å se på skaden.

Boligkjøperforsikringen opplyste i e-post samme dag at henvendelsen var registrert og at en av deres advokater ville ta kontakt med klager i løpet av kort tid.

I e-post noe senere samme dag, gjentok selskapet at det ikke var registret noen opplysninger om skaden på bakgrunn av telefonsamtalen, men klager måtte oversende dokumentasjon, som tidligere nevnt, dersom klager ønsket å registrere en sak. Fra e-posten hitsettes:

Når dokumentene er mottatt her, vil saken bli registrert og deretter fordelt til en av våre advokater som vil ta kontakt.

Dersom det finnes nødvendig å rekvirere fagkyndig for å belyse saken, vil advokaten ta initiativ til dette i startfasen av saksbehandlingen.

Viktig informasjon om reklamasjonsfrister ovenfor motparten/selgersiden:

Det er viktig at skadebeskrivelse og dokumenter blir sendt oss **så raskt som mulig** ettersom avhendingslovens regler om reklamasjonsfrister (avhl §§ 4-19 og 4-9) er strenge og pålegger kjøperen å reklamere *innen rimelig tid* etter at man har oppdaget eller burde ha oppdaget kontraktsbruddet.

Hva som er rimelig tid i avhendingslovens forstand beror på en helhetsvurdering, men på generelt grunnlag har Høyesterett uttalt at det sjelden vil være lenger enn 2-3 måneder fra man oppdaget eller *burde* oppdage mangelen. Konsekvensen av at reklamasjonsfristen oversittes er at kravet mistes.

Først når vi mottatt beskrivelse av den mulige mangelen og kontraktsdokumentene, kan vi få oversendt reklamasjon til motparten og således avbrutt fristen på deres vegne.

Kjøper tok den 19.2.16 kontakt med sameiets forsikringsselskap. Etter flere purringer fra klagers side, rekvirerte sameiets forsikringsselskap flere takstmenn til å besiktige boligen. Kravet ble senere avvist da skaden ikke var dekningsmessig.

I telefonsamtale med boligkjøperforsikringen den 20.2.16 ble klager muntlig opplyst om at hun måtte identifisere skadeårsaken før det kunne reklameres til selger.

På samme tidspunkt kontaktet klager også selger per telefon for å få avklart om selger hadde hatt lekkasjer på kjøkkenet tidligere. Selger svarte nei på dette, og kunne heller ikke se at det kunne være noen sammenheng mellom fukten på kjøkken og de problemene som selger hadde hatt med ventilasjonsanlegget.

Kjøper reklamerte til utbygger den 19.4.16. Utbygger avviste kravet den 2.5.16 da kravet ble fremsatt etter reklamasjonsfristens utløp. På forespørsel fra klager, opplyste utbygger at boligens ventilasjonsanlegg var bygget av L.

L var på befaring den 2.6.16. Det ble antatt at lekkasjen trolig var en lekkasje rundt takhatten utvendig, og klager ble anbefalt å spyle forsiktig rundt takhatten. Dette ble gjort den 7.6.16, og det ble registrert at det kom inn vann. Klager orienterte sameiets forsikringsselskap den 7.6.16 om at skadeårsaken var lokalisert.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 143 750.

Klager tok kontakt med boligkjøperforsikringen per telefon den 8.6.16, og selskapet sendte samme svar som tidligere.

Klager fikk i telefonsamtalen råd fra rettshjelpsforsikringen om å ta kontakt med selger for å få bekreftet at hun hadde vært i kontakt med selger i februar/mars 2016, og sendte en sms til selger samme dag.

Senere samme dag oversendte klager en e-post til boligkjøperforsikringsselskapet hvor klager redegjorde for hva som hadde skjedd i saken i henhold til avtale. Boligkjøperforsikringen reklamerte til selgers eierskifteforsikring den 10.6.16. Samme dag mottok klager en e-post med kontaktinfo samtidig som det ble redegjort for de rettslige utgangspunktene.

Noe senere i juni 2016 sendte boligkjøperforsikringsselskapet en spesifisert reklamasjon datert juni 2016. Selgers eierskifteforsikringsselskapet avsto klagers krav den 24.6.16 grunnet for sen fremsatt reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Rettshjelpsforsikringsselskapet orienterte klager per e-post den 29.6.16 om at selskapets bistand i saken ble avsluttet da det ikke var grunnlag for å forfølge saken mot selger rettslig.

Klager brakte saken inn for Sekretariatet for Finansklagenemnda ved klage datert den 11.7.16. Sekretariatet fant ikke grunnlag for å rette innvendinger mot eierskifteforsikringsselskapets standpunkt om at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Klager krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Fra nemndas avgjørelse hitsettes:

Selv om det i februar 2016 ikke var klart at det kunne bli tale om mangelsansvar som følge av selgers opplysninger om årsaken til et tidligere fuktproblem, mener nemnda at selgeransvar må fremstå som en realistisk mulighet når man opplever tilbakevendende lekkasje- eller fuktmerker på en bolig som er under 10 år gammel. Nemnda ser det slik at kjøperen senest i februar 2016 burde ha oppdaget mangelen, og at reklamasjonen 10.6.16 derfor er for sen.

Klager var ikke enig i rettshjelpsforsikringens avslag på videre juridisk bistand og påklagde avgjørelsen til selskapet i e-post den 15.7.16. I e-post den 9.8.16 ble klager orientert om at selskapet gjenopptok saken.

Klager rettet krav mot ansvarforsikringen til advokaten i boligkjøperforsikringsselskapet den 16.12.16. Selskapet avslo kravet den 31.5.17.

Selskapet opplyste i e-post den 8.6.17 at boligkjøperforsikringsselskapet ikke gjorde opptak av samtaler med sine forsikringstakere.

Klager har anført at hun er blitt påført et økonomisk tap som følge av faglig uforsvarlig yrkesutøvelse fra advokaten i boligkjøperforsikringsselskapet. Klager har særlig påpekt at den dårlige rådgivningen medførte at det ikke ble fremmet en rettidig reklamasjon.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har vist til at sikrede ikke har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet og at det heller ikke foreligger et økonomisk tap.

Sekretariatets konklusjon: Sekretariat avgjorde saken 27.11.17 i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i saksbehandlingsreglene. Klager fikk ikke medhold i klagen. Sekretariatet viste til at klager hadde fått opplysninger om at det ikke var blitt reklamert overfor selgersiden, hvilke frister som gjaldt og hva klager måtte foreta seg for å hindre at saken ble tapt grunnet for sen reklamasjon. Sekretariatet kunne derfor ikke se at det var kritikkverdig av selskapet å ikke reklamerte i februar 2016. Det måtte være klagers egen risiko at hun ikke tok kontakt med boligkjøperforsikringen igjen før i juni 2016, jf. FinKN-2017-011.

Klager påklaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for klagers tap av prisavslag som følge av dårlig rådgivning.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets vurdering om at klagen ikke fører frem.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).