

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-503

13.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Krav fra selger om betaling av utbetalt prisavslag – oversittelse av klagefrist – fal. § 8-5 andre ledd.

Sikrede (selger) tegnet eierskifteforsikring hos selskapet i forbindelse med salg av en andelsleilighet i et bygg fra 1927. I sikredes eiertid hadde kjelleren blitt innlemmet i leiligheten, med bl.a. en hybeldel. På salgstidspunktet forelå det ikke ferdigattest på ombyggingen, og kjøper tok derfor forbehold i kontrakten om at dette skulle fremskaffes innen overtakelsen. Ferdigattest ble etter noe tid fremskaffet, men det viste seg at det måtte monteres en dør mellom hybelen og hoveddelen i henhold til byggetillatelsen. Både sikrede og kjøper tok kontakt med selskapet som avviste ansvar, og anførte at forholdet var unntatt forsikringsdekning iht. vilkårene. Sikrede ble opplyst av selskapet i avslagsbrevet den 22.7.16 om klagefristen på 6 måneder iht. fal. § 8-5 andre ledd. Kjøper var av den oppfatning at innsettingen av døren utgjorde et verdiminus, og sikrede og kjøper forlikte etter hvert saken seg imellom på kr 50 000. Den 20.11.17 ba sikrede om en bekreftelse fra selskapet på dekning av utbetalt prisavslag og advokatkostnader. Selskapet avviste ansvar. Den 7.12.17 ble saken brakt inn for Finansklagenemnda. Nemnda kom til at klagefristen på 6 måneder var oversittet, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikrede har fremsatt krav om å få dekket utbetalt prisavslag til kjøper på kr 50 000, og egne advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) etter avslag fra eierskifteforsikringsselskapet i forbindelse med mangelskrav fra kjøper av boligen.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1927. I salgsoppgaven som forelå ved salget, ble det gitt følgende opplysning:

Etter undersøkelse og opplysninger fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, foreligger det ikke ferdigattest. Dog foreligger det et ekspedisjonsdokument attestert 21.1.1927. Selger opplyser at ferdigattest på ombygging av underetasje og utleiedel vil foreligge innen overtakelse. Alt arbeid er gjort innenfor rammen av retningslinjer for borettslaget og plan- og bygningsloven.

Sikrede svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om boligen var innredet/bruksendret, etc., med kommentaren "*Kjellerutbygging 2010*". Sikrede svarte "ja" på spørsmål om forholdet var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Sikrede solgte boligen "som den er" for kr 6,3 mill. ved kontrakt datert 3.5.16. I kontraktens § 9 avtalte partene overtakelse den 1.8.16. I kontraktens § 3 femte ledd fremgikk:

Det er forbehold i budet om at det skal foreligge ferdigattest på hele kjellerutbyggingen ved overtakelse.

Sikrede tegnet eierskifteforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Fra forsikringens vilkår hitsettes:

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.

...

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

...

4 Eierskifteforsikringen omfatter ikke:

4.1. Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.

4.2. Garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.

I tiden etter kontraktinngåelse, men før overtakelse, var det korrespondanse mellom sikrede og kjøper bl.a. om at fremskaffelsen av ferdigattest var blitt forsinket, samt at det måtte settes inn en dør mellom hybelen og resten av leiligheten i tråd med byggetillatelsen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.7.16. Fra reklamasjonen hitsettes:

I kjøpekontraktens § 13 (5) ble det tatt forbehold om at det skulle "foreligge ferdigattest på hele kjellerutbyggingen ved overtakelse". Dette ser ikke ut til å bli overholdt. Det kan synes som om det heller aldri har blitt søkt om midlertidig brukstillatelse. Ytterligere er det spørsmål om tegningene av kjelleren (og grunnlaget for en eventuell ferdigattest) stemmer overens med kjellerens reelle utforming da det ikke er en dør som binder sammen hybeldelen og leiligheten for øvrig.

...

På vegne av kjøper reklameres det vedrørende ovennevnte.

Det er ikke gitt opplysning om ovennevnte ved avtaleinngåelsen og denne side anser dette som en kjøpsrettslig mangel. Vi vil komme tilbake til kravets størrelse.

Sikrede tok kontakt med selskapet per telefon angående reklamasjonen fra kjøper. Selskapet avsto ansvar overfor sikrede ved brev av 22.7.16. Selskapet viste til at forholdet kjøper hadde reklamert over utgjorde en selgerforpliktelse, som var unntatt i forsikringsvilkårenes pkt. 4.1 og 4.2. Fra brevet hitsettes:

Vi gjør oppmerksom på at dersom du er uenig i selskapets avgjørelse kan denne overprøves, enten ved å klage den inn for Finansklagenemnda, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo, eller ved å anlegge søksmål for de alminnelige domstoler. Frist for dette er 6 – seks – måneder fra du fikk melding om selskapets standpunkt. Innen samme frist må alternativt eventuell stevning være tatt ut. I motsatt fall blir selskapets standpunkt endelig, jf. fal. § 8-5.

Kjøper kontaktet arkitekt R. som i epost den 26.7.16 skisserte 3 mulige løsninger vedrørende montering av dør mot hybel, herunder løsning hvor dør ble montert i vegg mot hybel slik at det ble gjennomgang via bad. Dette medførte at dusjløsning måtte fjernes.

Ferdigattest for bruksendring av kjelleren til boareal ble gitt den 22.8.16, og kjøper overtok boligen uten forbehold den 6.9.16.

I epost av 19.10.16 uttalte megler W. at en dør mellom hybelen og resten av leiligheten ville føre til en verdireduksjon på opptil kr 300 000.

I brev til sikrede den 1.12.16 anførte kjøper mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som følge av at det måtte settes inn en dør i kjelleren mellom hybeldelen og resten av leiligheten. Det ble bl.a. vist til meglervurderingen fra W., men krevd prisavslag i forhold til en annen utbedringsmetode.

Kjøper sendte stevning til Oslo tingrett den 25.4.17, og nedla påstand om prisavslag oppad begrenset til kr 275 000, samt krav om erstatning for forhold knyttet til forsinket overtakelse og pro contra-oppgjøret på kr 60 146.

Sikrede og kjøper inngikk forlik om et prisavslag på kr 50 000 som et fullt og endelig oppgjør i saken den 10.11.17.

Sikrede sendte e-post til selskapet den 20.11.17, og oppga at "*vi (har) fått rettslige krav vedrørende boligen*". Sikredes advokat sendte e-post til selskapet den 23.11.17 hvor kopi av stevning og tilsvar "*i den nye saken*" ble oversendt som vedlegg. Det ble oppgitt at saken endte med et forlik på kr 50 000, og det ble bedt om en bekreftelse fra selskapet på at selgers ansvar ble dekket, herunder advokatkostnader.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 7.12.17.

Sikrede har anført at selskapet ikke kan påberope seg klagefristen etter fal. § 8-5 andre ledd, og i hovedsak vist til at stevningen fra kjøper gjaldt et nytt forhold som ikke var omfattet av selskapets opprinnelige avslag. Sikrede har videre anført at unntakene i forsikringsvilkårene ikke kom til anvendelse da kjøpers reklamasjon i desember 2016 gjaldt manglende opplysninger om at det måtte innsettes en dør. Kravet hadde ingen sammenheng med selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest. Sikrede forklarte at de trodde saken var avsluttet da overtakelsen ble gjennomført uten merknader, og at klagefristen ikke kunne ha blitt avbrutt tidligere.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at klagefristen på 6 måneder etter fal. § 8-5 andre ledd er oversittet. Selskapet har videre anført at forholdene kjøper har reklamert over er en selgerforpliktelse som er unntatt forsikringsdekning i vilkårenes pkt. 4.1. og 4.2, samt at sikredes advokatutgifter er unntatt dekning i vilkårenes pkt. 8.4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det følger av forsikringsavtaleloven (fal.) § 8-5 andre ledd første punktum at dersom selskapet avslår et krav om erstatning helt eller delvis, mister sikrede retten til erstatningen dersom ikke sak er anlagt eller nærmere bestemt nemndsbehandling er krevd innen seks måneder etter at sikrede fikk skriftlig melding om avslaget. I foreliggende sak avsto selskapet 22.7.16 sikredes krav om erstatning. Slik nemnda ser det, oppfyller avslagsbrevet formkravene i fal. § 8-5 andre ledd andre punktum. Det er også på det rene at det ikke ble tatt fristavbrytende skritt innenfor klagefristen på seks måneder. Sikrede mister retten til erstatningen ved oversittelse av fristen, og fristen er absolutt.

Sikrede har imidlertid anført at kjøpers reklamasjon i desember 2016 og stevningen i april 2017 gjelder et nytt krav, og at dette kravet ikke er omfattet av selskapets avslag 22.7.16. Nemnda bemerker i denne forbindelse at i reklamasjonen i juli 2016 angir kjøper at det ikke er en dør i kjellerleiligheten som begrunnelse for at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det er i reklamasjonen også vist til at det ikke foreligger ferdigattest på kjellerutbyggingen ved overtakelsen. I reklamasjonen i desember 2016 anfører kjøper at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det må settes inn en dør i kjelleren mellom hybeldelen og resten av leiligheten. Slik nemnda ser det, er det en så vidt nær sammenheng mellom kjøpers reklamasjon over manglende ferdigstillelse og innsetting av døren, at dette må anses som det samme kravet. Ut fra de foreliggende opplysningene er det klart at innsetting av døren i kjelleren var et tema mellom kjøper og selger allerede på tidspunktet for avtalt overtakelse. Kjøpers krav i juli 2016 og desember 2016 er også knyttet til at overtakelsen ble forsinket. Etter nemndas skjønn omhandler begge reklamasjonene det samme kravet. At kjøper først i desember 2016 anførte at innsetting av døren medførte et verditap, kan ikke innebære at det er fremsatt et nytt krav slik denne saken ligger an.

Nemnda er etter dette kommet til at selgers krav om erstatning ikke kan føre frem, jf. fal. § 8-5 andre ledd. For så vidt gjelder kravet om dekning av advokatutgifter, bemerker nemnda at disse uansett er unntatt dekning, jf. vilkårenes pkt. 8.4.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).