

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-661

1.10.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Foreldelse – fl. §§ 2, 3 og 10 – fal. § 8-6 tredje ledd.

En leilighet i Oslo ble overtatt av kjøper den 30.4.13. Kjøper reklamerte over maur i leiligheten den 30.4.14 og over utette vinduer den 30.1.17. Selskapet avslo kravet 16.2.17 og varslet samtidig iht. fal. § 8-6 tredje ledd at selskapet ville påberope seg foreldelse innen 6 måneder dersom kjøper ikke foretok skritt for å avbryte foreldelsen. Kjøper klaget til FinKN over 13 måneder senere. Nemnda kom til at kjøpers krav var foreldet, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av maur og utette vinduer.

Boligen er en leilighet i Oslo kommune. Boligen ble overtatt av kjøper 30.4.13.

Kjøper reklamerte til selskapet på telefon den 30.4.14 etter å ha oppdaget maur, og forklarte at hun hadde hatt maur i boligen i over 6 måneder. I følge kjøper reklamerte hun til selskapet på et tidligere tidspunkt i oktober 2013. Den 30.1.17 reklamerte kjøper over vann fra vinduene.

Kjøper har forklart at hun oppdaget maur utenfor leiligheten den første sommeren hun bodde i boligen. I november 2013 oppdaget hun også maur inne. Hun har beskrevet problemet som så ille at maurene okkuperte leiligheten. Forholdet var tatt opp med styret og leiligheten skal ha blitt sprayet mot maur, men uten at dette har hjulpet.

I følge kjøper var vinduene så utette/dårlig isolerte at det rant vann av dem. Kjøper har beskrevet at problemet var så ille at leiligheten ble oversvømt om vinteren, hvilket ga henne helseplager grunnet råte og mugg.

Selskapet avslo kravet den 16.2.17. Samme dag sendte selskapet et skriftlig varsel om foreldelse i henhold til fal. § 8-6 tredje ledd. Det fremgikk av varselet at selskapet ville påberope seg foreldelse etter 6 måneder, og at foreldelse kunne avbrytes ved at kjøper gitt til rettslig forfølgelse av kravet, eller sendte klage til Finansklagenemnda.

Kjøper sendte klage til sekretariatet for Finansklagenemnda den 21.3.18.

Kjøper har i hovedsak anført at både selger og styret kjente til problemene i leiligheten uten at hun fikk opplysninger om dette ved kjøpet. Kjøper har fremsatt krav om utbedring av leiligheten.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet er foreldet. Uansett var kravet også tapt både som følge av ulovfestede passivitetsbetraktninger og for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. FSN-5784.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel på grunn av maurplager samt kondensproblematikk/utette vinduer i boligen. Selskapet har prinsipalt anført at kravet er foreldet.

Det følger av foreldelsesloven (fl.) § 2, jf. § 3 at den alminnelige foreldelsesfrist er tre år. Fristen starter å løpe fra den dagen kjøper tidligst hadde rett til å kreve erstatning eller prisavslag av selgeren. Eiendommen ble overdratt 30.4.13, noe som er utgangspunktet for foreldelsesfristen i denne saken. Den ordinære foreldelsesfristen utløp da 30.4.16. Nemnda kan ikke se at reglene om tilleggsfrist i fl. § 10 nr. 1 medfører en forlengelse av foreldelsesfristen slik denne saken ligger an.

Som fremholdt av sekretariatet, var ikke kjøpers krav foreldet da det ble meldt til selskapet. Da selskapet avsto kjøpers krav 16.2.17, ble det imidlertid opplyst at selskapet ville påberope seg at kravet var foreldet dersom kjøper ikke sendte inn klage til Finansklagenemnda innen 16.8.17. Slik klage ble først inngitt 21.3.18, og kravet var da allerede foreldet.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav er foreldet.

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), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).