

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-285

8.4.2019

AIG Europe Limited NUF

Ansvar

Advokatansvar – forsømt reklamasjonsfrist?

Klager kjøpte bolig den 2.4.13 og tegnet boligkjøperforsikring hos Help forsikring der sikrede var ansatt. Etter overtakelse oppdaget klager flere feil ved boligen, bl.a. feil ved septikanlegget, og sikrede fremmet nøytral reklamasjon til selgers eierskifteforsikring 9.1.14. Sikrede oversendte utkast til spesifisert reklamasjon til klager den 7.5.14, som bl.a. gjaldt feil ved septiktank. Sikrede oversendte reklamasjon på plasseringen av septiktanken den 23.2.15. Klager avsluttet sitt klientforhold med sikrede og stevnet selger inn for tingretten den 23.3.17 med ny advokat. Det ble inngått rettsforlik med selgers eierskifteforsikring, og i protokollen ble det konkretisert at forliket ikke gjaldt plassering av septiktank på grunn av for sent fremsatt reklamasjon fra sikredes side. Klager fremmet krav under sikredes ansvarsforsikring og anførte at sikrede hadde utvist uaktsomhet ved å ikke reklamere over plasseringen av septiktanken innen fristen. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke var sannsynliggjort et ansvarsgrunnlag, at forholdet ikke utgjorde en mangel, og at klager uansett hadde medvirket. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 480 000 for flytting av septiktank

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningskrav mot sikredes ansvarsforsikring for uaktsom utførelse av advokatoppdrag.

Klager inngikk avtale om kjøp av bolig for kr 5 110 000 den 2.4.13. Selgeren K.A tegnet eierskifteforsikring hos Protector. Naboeiendommen ble i samme tidsrom solgt til C.B.

Klager tegnet boligkjøperforsikring i Help Forsikring. I etterkant av kjøpet oppdaget han flere feil ved boligen, bl.a. ved septikanlegget, som han første gang reklamerte på 9.1.14. Reklamasjonen ble sendt av sikrede på vegne av klager til Protector:

Videre er det avdekket at septiktanken er lekk. Nærmere bestemt tar denne til seg regnvann og grunnvann. Dette medfører at den blir full etter to dager og at det således er en betydelig risiko for tilbakeslag innendørs. Det er således påkrevet å foreta seg noe umiddelbart. Det bes således om at saken fordelen til en saksbehandler og at selger tar stilling til hvorvidt de ønsker å utbedre forholdet, alternativt at det gis aksept for at arbeidet påbegynnes.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og våre klienter mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som ble inngått.

Sikrede sendte en e-post til klager den 25.3.14 med følgende innhold:

Viser til din henvendelse til oss tidligere i dag og meddeler med dette at jeg har forsøkt å nå deg på telefon. Jeg vil gjøre et nytt forsøk i morgen.

Klager svarte sikrede på e-post 26.3.14:

Jeg har snakket med rørlegger C i går ang kostnad på reparasjon slik du har bedt meg om tidligere å fremskaffe samt få en vurdering av forskrifter for slike anlegg i nærheten av vassdrag. Rørlegger C ba med således kontakte kommunen og saksbehandler T.

Saksbehandler T sa at det er ikke noen forskrifter som tilsier at det er forbudt å ha slike anlegg i nærheten av en lakseelv, men både rørlegger C og saksbehandler T sier at det er svært lite sannsynlig at hvis en slik skade har oppstått på begge tanker så vil det være vanskelig å få reparert skaden på en tilfredsstillende måte, kostnadene vil bli så store ved reparasjon/utskiftning at nytt biorensanlegg ville lønne seg men at dette kunne hverken saksbehandler T eller rørlegger C vurdere.

Rørlegger C selger nye biorensanlegg og saksbehandler T sa at det var hensiktsmessig å få inn en uholdet person til å vurdere saken og tiltak. Saksbehandler T sa videre at hvis du ønsket det så kunne han reise ut for å vurdere tilstanden på mitt anlegg, men da trengte han en samtale på tlf/forespørsel fra deg og Help. Det er litt kompliserende i saken at tankene er plassert på min nabo sin eiendom. Denne eiendommen og naboeiendommen var tidligere far og sønn H sine eiendommer, ingen av oss nye eiere har fått klar info om at anlegget er plassert på annen manns eiendom, anlegget er ikke tinglyst og min nabo og jeg synes det er vært en vanskelig sak hvor jeg har måttet tømme lekkasjevann/septik delvis ut i hans hage og i felles grensebekk siden skaden ble oppdaget i fjor høst.

Jeg trenger tilbakemelding i fra deg for event å få gjort noe med anlegget før sommeren samt de andre sakene jeg har skissert.

I mailkorrespondanse mellom sikrede og klager fra 7.4.14 informerte sikrede klager om at han hadde forsøkt å nå ham på telefon, og ville forsøke på nytt neste dag. Klager svarte dagen etter at sikrede kunne ringe ut på ettermiddagen.

Sikrede oversendte klager den 7.5.14 utkast til spesifisert reklamasjon som gjaldt vindskier, feil ved septiktank og mulig feil ved elektrisk anlegg. Sikrede ba klager om å bekrefte utkastet før oversendelse til Protector.

Finansklagenemnda har ikke mottatt dokumenter som viser hva som skjedde mellom dette tidspunkt, og frem til e-post av 23.2.15 hvor sikrede oversendte e-post til Protector med bl.a. følgende info:

(...)

Til sist informeres det om at det nå ser ut til at kjøpers forsikring ikke dekker alle kostnader ved feil ved septiktank som det tidligere er reklamert over. Septiktanken må flyttes som følge av at den står på naboens eiendom og dette fører til store merkostnader som det ikke forsikringen dekker. Det ble ikke informert om at septiktanken ikke lå på eiendommen ved kjøper.

Det reklameres over forholdene.

(...)

Takstmann G utarbeidet en omfattende takstrapport den 30.8.16. Pkt. 1 omhandlet "Feil og skader på kloakk og septikkanlegget", og under punkt "Vurderinger" skrev takstmann følgende:

På bakgrunn av problemer med svanken på avløpsrør, skader på kummer samt opplysning om pålegg fra kommunen om utbedring til nytt renseanlegg samt opplysninger om manglende tinglyst rett til å ha septikkanlegg på naboeiendommen valgte eier å få installert et nytt godkjent anlegg på egen tomt. Lekkasje fra det gamle kloakkanlegget ville forurense grunnen. Dette er et klart avvik i henhold til TEK og forurensningsloven.

Ut i fra tilstand på opprinnelige anlegget var det ikke forsvarlig eller mulig å få til en godkjenning fra kommunen på det eksisterende anlegget som var på stedet ved overtakelsen. Utgifter til nytt anlegg er lagt inn i økonomisk oversikt.

I kostnadsoversikten til takstmann G.G ble kostnadene estimert til kr 386 993 eks. mva.

Klager avsluttet sitt klientforhold med sikrede, og ved stevning i saken mot selger den 23.3.17 hadde klager byttet advokat. Det ble avtalt rettsmekling som fant sted 1.9.17, og ifølge

rettsmeklingsprotokollen ble det inngått et rettsforlik med Protector. I forlikets pkt. 1 fikk klager et prisavslag fra Protector, og i pkt. 2 fremkom følgende:

Forliket omfatter ikke betaling av kostnader til flytting og gjenoppretting av kloakkanlegget med 483 741 (...) grunnet for sent fremsatt reklamasjon fra HELP til Protector.

Klager meldte kravet vedrørende kloakkanlegget til sikrede den 22.9.17. Sikrede avviste kravet den 23.11.17 og henviste til selskapet for eventuell videre korrespondanse om saken. Klager opprettholdt kravet i brev til selskapet av 13.12.17. Selskapet var enig i sikredes vurdering og avviste kravet i brev av 8.1.18. Klager opprettholdt enda en gang, og selskapet avviste fortsatt ansvar.

Klager har innhentet uttalelse fra naboen C.B datert 26.8.18 knyttet til prosessen rundt septiktanken.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 10.9.18.

Klager krever erstatning for flytting av septiktank pålydende kr 480 000 og anfører at sikrede utviste uaktsomhet ved å ikke reklamere på plasseringen av septiktanken i tide. Klager avviser at han selv har et ansvar for å sørge for at sikrede følger opp informasjonen som ble gitt, og mener at det er sikredes ansvar ovenfor sine klienter til å sørge for at reklamasjoner blir sendt i tide.

Klager anfører at plasseringen av septiktanken utgjør en mangel, og at tapet er en påregnelig og direkte følge av sikredes uaktsomme opptreden.

Klager anfører at saken er godt belyst gjennom de skriftlige dokumentene i saken og er uenig i at saken skal avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Selskapet avviser ansvar og anfører at ansvarsgrunnlag ikke er dokumentert. Selskapet avviser at plasseringen av septiktanken utgjør en mangel etter avhendingsloven, og at forholdet krevde en reklamasjon. Dersom plasseringen er en mangel og uteblivende reklamasjon er ansvarsbetingende, anfører selger at klager medvirket ved å ikke omtale plasseringen og medta dette under diskusjonen av saken med sikrede, jf. skl. §§ 5-1 og 5-2.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring for uaktsomhet ved advokatoppdrag.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN-2017-408 og FinKN-2018-077.

Spørsmålet om ansvarsgrunnlag avhenger av kommunikasjonen mellom klager og sikrede om plasseringen av septiktanken, og dette bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling. Det samme gjelder spørsmålet om årsakssammenheng mellom advokatens opptreden og klagers eventuelle tap, jf. for så vidt FinKN-2019-052.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).