

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-542

1.7.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Krav fra et boligsameie om å få dekket advokatutgifter etter regressvarsel fra selskapet.

Selskapet mottok krav om prisavslag fra kjøper av en leilighet i et boligsameie som en følge av skjeppkre. Selger hadde ved salget tegnet boligselgerforsikring hos selskapet. Selskapet utbetalte krav om prisavslag til kjøper, og rettet deretter regresskrav mot boligsameiet. Det ble vist til sameiets vedlikeholdsplikt etter esl. § 33, og selskapet krevde saneringskostnadene knyttet til skjeppkre dekket av sameiet. Etter korrespondanse mellom partene frafalt selskapet kravet, og boligsameiet krevde erstatning for påløpte advokatkostnader. Boligsameiet klaget saken inn til Finansklagenemnda, og anførte at selskapet var ansvarlig for sameiets advokatkostnader i saken. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om erstatning for advokatkostnader på kr 18 813.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningskrav mot boligselgerforsikringsselskapet (selskapet) fra et boligsameie (klager) for påløpte advokatkostnader i forbindelse med et regresskrav fra selskapet.

Det ble oppdaget skjeppkre i enkelte leiligheter i boligsameiet B., hvor selgerne hadde tegnet boligselgerforsikring hos selskapet.

I den forbindelse rettet selskapet den 2.10.18 brev til sameiets styre med diverse spørsmål, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Dersom sameiet ikke ønsker å foreta utbedring av forholdet, og dette medfører at selskapet må foreta en utbetaling til kjøper, vil sameiet kunne bli holdt ansvarlig for det økonomiske tapet som overstiger seksjon 10 sin andel. Kravet vil i så fall bli fremsatt etter at selskapet har foretatt en utbetaling til kjøper, med grunnlag i eierseksjonsloven § 29.

I brev av 11.10.18 fra sameiet ble selskapets spørsmål besvart, og ev. krav fra selskapet avvist:

Eventuelle krav som fremsettes i tråd med eierseksjonsl. § 29 avvises i sin helhet. Dersom et slikt krav gjøres gjeldende vil Styret innhente juridisk bistand for å ivareta sine interesser, og kostnadene for dette vil i sin helhet kreves dekket (..).

I brev av 3.12.18 rettet selskapet krav mot sameiet på kr 68 125 for sanering av skjeppkre. Kravet var begrunnet i sameiets vedlikeholdsansvar etter esl. § 33, da sanering ville hindre spredning av forekomsten. Kravet ble avvist av sameiet i brev av 5.12.18.

I e-post av 29.1.19 trakk selskapet kravet mot sameiet, og ga følgende tilbakemelding:

Det vises til deres brev av 5.12.2018.

Etter en fornyet vurdering av saken har selskapet besluttet å trekke kravet mot sameiet.

Sameiet har krevd sine kostnader til juridisk bistand dekket av selskapet, på til sammen kr 18 813.

Klager har i hovedsak anført at selskapet har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Det ble bl.a. vist til at selskapet skulle ha frafalt kravet tidligere, og da dette ikke ble gjort hadde det pådratt sameiet kostnader til juridisk bistand.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selskapets opptreden ikke hadde vært uaktsom. Det ble bl.a. vist til at tiltak falt innenfor sameiets vedlikeholdsansvar, og at styremedlemmene hadde vært kjent med problematikken på et tidlig tidspunkt uten å utføre tiltak. Da saken ble nærmere belyst ble kravet frafalt, og dette kunne ikke begrunne erstatningsansvar for advokatkostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering har kommet til at selskapet ikke har opptrådt ansvarsbetingende ovenfor klager. I sin begrunnelse har sekretariatet bl.a. vist til følgende:

Selskapet har i saken opptrådt som en alminnelig kravstiller og fremmet et regresskrav mot sameiet for saneringskostnader knyttet til skjevgkre. Kravet ble begrunnet i sameiets vedlikeholdsansvar etter eiersl. § 33, da for å hindre spredning av dyrene. Sekretariatet har ikke tilstrekkelig grunnlag til å konkludere med hvorvidt sameiet i denne saken kunne vært pliktig til å foreta saneringstiltak. I enkelte tilfeller kan det imidlertid ikke utelukkes at en slik plikt følger av sameiets vedlikeholdsansvar, og selskapets anførsel kan følgelig ikke anses ubegrunnet. Som en følge av en konkret tilbakemelding fra sameiet trakk selskapet sitt krav. Vi kan ikke se at dette kan anses som klanderverdig av selskapet. Etter vårt syn må det være på det rene at selskapet, som en alminnelig kravstiller, må ha anledning til å fremme krav mot et sameie begrunnet i eierseksjonsloven, uten at det automatisk oppstår et erstatningsansvar for advokatkostnader. Faktum kan i tvistesaker endre seg etter at et spesifisert krav er sendt og besvart av mottaker, og dermed kan også grunnlaget for regresskravet bortfalle. Dette er også tilfellet i denne saken, og kan etter vårt syn ikke føre til uaktsomhetsansvar.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Klagen kan derfor ikke føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).