

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-256

6.4.2020

AmTrust Europe Limited

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

Forbeholdent krav fra kjøper til selger – har selger oversittet meldefristen? – fal. § 8-5 første ledd.

I forbindelse med salg av en eiendom i Grimstad kommune tegnet sikrede (selger) boligselgerforsikring hos selskapet. I oktober 2017 mottok sikrede en e-post fra kjøper hvor eierrettigheter knyttet til brygge var et tema. Kjøper anga at *"dersom utfallet fra jordskifteretten blir at dette er en felles eid brygge (..) så vil vi gå til sak mot deg"*. Sikrede hørte ikke mer om dette før kjøper fremsatte krav om prisavslag i april 2019. Sikrede meldte inn forholdet til selskapet den 4.6.19. Selskapet anførte at saken var meldt for sent, jf. fal. § 8-5 første ledd, og at sikrede hadde mistet sin rett til dekning. Nemnda ga sikrede medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på avslag under boligselgerforsikringen som en følge av oversittet meldefrist, jf. fal. § 8-5 første ledd.

Sikrede solgte etter det opplyste for noen år siden den aktuelle eiendommen.

Det ble i forbindelse med salget tegnet en boligselgerforsikring hos selskapet. I forsikringsbeviset fremgikk blant annet følgende:

Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til selskapet senest ett år etter at sikrede fikk kjennskap om de forhold som ligger til grunn for kravet, jfr FAL § 8-5, første ledd.

Etter salget av boligen mottok sikrede en e-post fra kjøper den 20.10.17:

Punkt 2 er hvordan utfallet vil bli på eierrettigheter til brygga. Vi vil gjerne at du skal være klar over at dersom utfallet fra jordskifteretten blir at dette er en felles eid brygge der vi har svært begrensede rettigheter, så vil vi gå til sak mot deg og (..) med krav om en betydelig avslag i prisen på eiendommen vi nå har kjøpt. Brygga og mulighetene denne gir oss var hovedgrunnen til at vi kjøpte dette stedet. Ved et eventuelt videresalg vil en slik dom bety et stort tap for oss og i øyeblikket begrenser den bruksmulighetene.

I følge sikrede hørte han ikke mer om brygge/båtplass før kjøper tok kontakt i april 2019. Det hitsettes fra e-post fra kjøper av 7.4.19:

OPPFØLGING AV REKLAMASJON OG VARSEL OM KRAV ETTER SALG AV (..)

Vi henviser til Jordskifteavgjørelse og dom ved Aust-Agder Jordskifterett, Arendal – sak (...).

Vi vil med dette varsle at dersom denne dommen blir stående så betyr det at vår bolig (...) ikke er eier av brygga med bryggelegeme som står i (...). Vi anser dette som et stort brudd på opplysningsplikten dere hadde ved salget av denne eiendommen. Dette utgjør etter vårt syn en vesentlig mangel og kontraktsbrudd etter kontrakten og avhendingsloven, og det varsles med dette at vi vil kreve erstatning og prisavslag for det økonomiske tap og omkostninger vi bli påført ved dette. (...)

(...) Størrelsen på kravet om kompensasjon (prisavslag/erstatning) vil vi komme tilbake til, men det antas å være betydelig da en slik eiendom vil være mye mindre verdt uten disse rettighetene.

Varsel/reklamasjon vedrørende samme sak ble sendt til (sikrede) per e-post den 20.10.2017. Gitt sakens utvikling finner vi det nødvendig nå å sende denne utdypelse og påminnelse om samme sak, for å ivareta våre kontraktuelle rettigheter.

Sikrede bestred ansvar overfor kjøper i brev av 23.5.19. Det ble anført at det ikke forelå noen mangel, at det var reklamert for sent, og at det ikke forelå noe økonomisk tap.

Selskapet ble kontaktet av sikrede per telefon den 4.6.19 hvor kjøpers reklamasjon vedrørende båtplass ble meldt inn.

Sikrede har anført at meldefristen etter fal. § 8-5 første ledd ikke var oversittet. Sikrede har i hovedsak anført at henvendelsen i 2017 ikke var av en slik art at den utløste meldefrist etter forsikringsavtaleloven. For å oppfylle lovens forutsetning om at det forelå et "krav" måtte det foreligge et konkret forsikringstilfelle, ikke bare et hypotetisk, fremtidig krav, jf. LB-2006-45067. Så lenge ikke jordskifterettens avgjørelse forelå var det ikke grunnlag for å konstatere avvik fra partenes avtale, og det var dermed heller ikke noe krav som kunne fremsettes.

Selskapet har anført at meldefristen var oversittet etter fal. § 8-5 første ledd. Selskapet har i hovedsak anført at henvendelsen i 2017 medførte at kjøper reklamerte overfor sikrede. Kjøper tilkjenner da klart at krav ville bli fremmet. Det sentrale for vurderingen var om klager hadde kunnskap om de faktiske omstendigheter som begrunnet kravet, og ordlyden i fal. § 8-5 måtte forstås slik at det var tilstrekkelig at disse forholdene var angitt. Selskapet viste også til LB-2006-45067, og bemerket at lagmannsrettens forståelse av bestemmelsen i nevnte sak ikke kunne legges til grunn fullt ut. Selskapet viste videre til at selskapet hadde behov for tidlig kunnskap om et krav for å kunne sikre bevis, melde fra til reassurandører og gjøre avsetninger. Selskapets standpunkt ble støttet av de legislative hensynene bak foreldelsesreglene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold.

Sekretariatet kom til at henvendelsen fra kjøper i 2017 ikke medførte at meldefristen etter fal. § 8-5 første ledd startet å løpe. Sekretariatet viste til tidligere nemndspraksis i bl.a. FinKN-2012-075, FSN-1784, FSN-1987, FSN-2513, FSN-3761, FSN-3865, og FKN-2010-184.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at henvendelsen fra kjøper i 2017 ikke innebar at det forelå et "krav", slik dette er angitt i fal. § 8-5 første ledd. Sekretariatet har i sin uttalelse vist til FinKN-2012-075 hvor det ble lagt til grunn at meldefristen ikke startet å løpe før skaden oversteg egenandelen, dersom det fremsto rimelig klart at skadebeløpet vil være under egenandelen. Ettersom henvendelsen fra 2017 var betinget av et gitt resultat i jordskifteretten, var sekretariatet av den formening at det ikke var noe krav å melde etter fal. § 8-5 første ledd. Sekretariatet kunne heller ikke se at selskapets henvisning til bevissikring, melding til reassuranse, avsetningsforhold eller legislative hensyn kunne føre til et annet resultat.

Nemnda har etter en konkret vurdering av saksforholdet kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger for sin del særlig vekt på uttalelsen fra lagmannsretten i LB-2006-45067 om at "*nærmere undersøkelser for å bringe på det rene om det kan være grunnlag for et erstatningskrav, eller at skadelidte avventer resultatet av undersøkelser*" ikke ble funnet å utløse noen meldeplikt etter fal. § 8-5 første ledd. Nemnda mener det er naturlig å anse en rettslig prøving av et omtvistet forhold som en type nærmere undersøkelse for å avklare et krav. Nemnda kan heller ikke se at selskapet i denne saken har lidd noe rettstap ved at melding ikke ble gitt i 2017. Selskapet hadde i praksis

liten eller ingen mulighet til å påvirke jordskiftesaken som sådan. Endelig mener nemnda at flere av de momenter og hensyn som selskapet har anført må tillegges begrenset vekt fordi selskapet uansett vil være ansvarlig ved et direktekrav fra kjøper av boligen, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd, jf. bl.a. HR-2017-2414-A avs. 53.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).