

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-1044

8.11.2021

Landkreditt Forsikring AS

Ansvar

Formuesskadeforsikring – boligprosjekt – krav meldt i forsikringsperioden?

Klager kjøpte en ny bolig i et boligprosjekt i 2018. Etter overtakelse ble det konstatert feil og mangler ved boligen. Klager fremsatte i februar 2020 et erstatningskrav under ansvarsforsikringen til ansvarlig søker for prosjektet. Selskapet avsto kravet og anførte at kravet ble meldt til selskapet etter at sikrede var gått konkurs og etter at forsikringen opphørte i august 2019. Klager har anført at en e-post sendt 18.3.19 måtte forstås slik at kravet ble meldt sikrede allerede i mars 2019, og således innenfor sikredes forsikringsperiode. Nemnda kom til at den aktuelle e-posten i hovedsak gjaldt manglende dokumentasjon og at klager ikke hadde fremsatt et krav innenfor sikredes forsikringsperiode.

Saksfremstilling

Saken gjelder avslag på krav om erstatning fremsatt under en formuesskadeforsikring.

Ansvarlig søker har tegnet formuesskadeforsikring, som ifølge forsikringsvilkårene pkt. 3 og 5, bl.a. omfatter følgende vilkårspunkt:

3. Når forsikringen gjelder

Forsikringsperioden fremkommer av forsikringsbeviset.

Forsikringen omfatter skriftlige erstatningskrav som fremsettes for første gang mot sikrede eller Landkreditt Forsikring i forsikringsperioden, dersom ansvaret skyldes handling eller unnlatelse begått av sikrede i forsikringsperioden eller 3 år før forsikringen trådte i kraft.

Erstatningskravet anses fremsatt når

- sikrede første gang skriftlig varsler Landkreditt Forsikring om faktiske omstendigheter som kan ventes å medføre at erstatningskrav vil bli fremsatt mot sikrede og/eller Landkreditt Forsikring, eller
- sikrede eller Landkreditt Forsikring første gang mottar et skriftlig erstatningskrav fra skadelidte.

Det tidligste tidspunkt nevnt ovenfor er avgjørende for når erstatningskravet skal anses for å være fremsatt.

(...)

5. Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter sikredes erstatningsansvar for ren formuesskade voldt under utøvelse av virksomhet som angitt i forsikringsbeviset.

Med ren formuesskade skal forstås økonomisk tap som ikke er oppstått som en følge av fysisk skade på person eller ting.

Klager kjøpte et nyoppført rekkehus i januar 2018. Boligen var en del av et større boligprosjekt. S. eiendomsutvikling (tiltakshaver) var selger av boligene. Sikrede var ansvarlig for å søke kommunen om brukstillatelse for boligene før overtakelse.

Rekkehuset sto ferdig i januar 2018. Kort tid etter overtakelsen ble det konstatert feil og mangler ved boligene. Det ble blant annet målt helseskadelige radonverdier, samt store luftlekkasjer og

manglende bæring. Taket på boligene var også bygget speilvendt. Noen av kjøperne i boligprosjektet tok ut søksmål mot tiltakshaver med krav om heving av boligkjøpet. Kjøperne fikk medhold i sitt hevingskrav i dom av 2.10.19. Tiltakshaver gikk deretter konkurs 18.12.19. Hevingsoppgjøret ble derfor ikke gjennomført. Klager har opplyst at det etter dette ble igangsatt en rettsprosess mot styreleder i tiltakshaver.

Den 18.3.19 kontaktet styreleder i sameiet ansvarlig søker og tiltakshaver. I e-posten fremgikk det at:

Se vedlagt brev som ble sendt til (...) kommune i dag. Etter en gjennomgang av offentlige dokumenter i saken er det sameiets oppfatning at belegg av ansvar og dokumentasjon av samsvar med gjeldende forskrifter for byggesaken er mangelfull.

Vi har bedt (...) kommune om å foreta tilsyn med grunnlagsdokumentasjonen i tiltaket.

Dette til informasjon.

Vedlagt brev er også en reklamasjon på og opprettholdelse av krav knyttet til manglende etterlevelse av plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Den 10.7.19 ble det åpnet konkurs hos ansvarlig søker. Konkursboet betalte ikke forsikringspremien. Forsikringen gikk derfor til opphør den 24.8.19, etter at selskapet hadde sendt betalingspåminnelse til ansvarlig søker.

Klager rettet et krav mot selskapet i februar 2020.

Den 18.8.20 avslo selskapet kravet fra klager med den begrunnelse at dekningen utløp 24.8.19. Selskapet opplyste også at ansvarlig søker hadde tegnet ny forsikring etter dette. Selskapet konkluderte derfor med at det ikke var fremmet krav mot ansvarlig søker i den periode ansvarlig søker hadde formueskadeforsikring i selskapet.

Klager krever dekning under ansvarlig søkers formueskadeforsikring og anfører at ansvarlig søker opptrådte uaktsomt ved å søke om å få innvilget midlertidig brukstillatelse selv om de visste, eller burde ha visst, at det ikke var grunnlag for dette. Ansvarlig søker brøt sine plikter etter plan- og bygningsloven ved at det ble søkt om midlertidig brukstillatelse selv om selskapet manglet sentral dokumentasjon. Høyesterett har lagt til grunn at en ansvarlig søker kan bli erstatningsansvarlig ovenfor tredjepersoner for brudd på sine plikter etter plan- og bygningsloven, jf. HR-2020-312-A.

Ansvarlig søker skulle ha bedt tiltakshaver om å innhente dokumentasjonen som manglet. Dersom dette hadde blitt utført, ville ansvarlig søker ikke søkt om eller fått innvilget midlertidig brukstillatelse. Dette fordi kontrollen ville ha avdekket de omfattende luftlekkasjene. Kjøperne ville dermed ha unngått å overta den mangelfulle boligen.

Sameiet sendte en e-post til ansvarlig søker og tiltakshaver den 18.3.19. E-posten må tolkes dit hen at det er fremsatt krav mot ansvarlig søker senest 18.3.19, dvs. i forsikringsperioden. Det foreligger ikke et kontraktsforhold mellom boligkjøpere og ansvarlig søker, slik at det ikke er mulig å gjøre gjeldene utbedrings- eller prisavslagskrav overfor en ansvarlig søker. Det eneste "krav" en boligkjøper vil kunne ha mot ansvarlig søker, er et erstatningskrav, jf. HR-2020-312-A. Som følge av at en skadelidt (boligkjøper og styreleder i sameiet) har sendt e-post med krav til ansvarlig søker, må dette forstås som at det er fremsatt et skriftlig erstatningskrav mot ansvarlig søker i forsikringsperioden.

Dersom Finansklagenemnda mot formodning kommer frem til at erstatningskrav ikke ble fremsatt i e-posten av 18.3.19, har klagerne likevel fremsatt erstatningskrav ved at ansvarlig søker ble kjent med omstendigheter som kunne ventes å medføre erstatningskrav, jf. pkt. 3 tredje ledd.

Profesjonsansvarsforsikringer inneholder normalt bestemmelser om at erstatningskrav også anses

fremsett fra det tidspunktet skadelidte varsler ansvarlig søker vedrørende omstendigheter som kan ventes å føre til at erstatningskrav blir reist mot ansvarlig søker. Subsidiært må derfor dette innfortolkes i forsikringsvilkårene. E-posten av 18.3.19 ga i alle tilfeller ansvarlig søker opplysninger om faktiske omstendigheter som kunne ventes å medføre et erstatningskrav.

Avslutningsvis viser klager til at rimelighetshensyn taler for at det gis medhold. Klagerne har ingen mulighet til å få dekket sitt tap fra ansvarlig søker som følge av konkursen. Utbygger i boligprosjektet har også gått konkurs, uten dekning til klagerne.

I krav om nemnd har klager bl.a. vist til at fra innflytting i januar 2018, og frem til e-posten ble sendt mars 2019, var ansvarlig søker representanten for tiltakshaver i byggesaken. Ansvarlig søker var derfor det ytre ansiktet som klagerne hadde kontakt med hva gjaldt mangler i dokumentasjon og etterlevelse av regelverket. Det var naturlig, og korrekt, at kjøperne i prosjektet holdt ansvarlig søker direkte ansvarlig for manglende etterlevelse av plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for at det ble tatt ut søksmål mot tiltakshaver og ikke ansvarlig søker, var at ansvarlig søker gikk konkurs i august 2019. Kravsvarsel ble imidlertid sendt til ansvarlig søker på samme tidspunkt som det ble tatt ut søksmål mot tiltakshaver, jf. tvisteloven § 5-2.

Klager har videre vist til at dersom selskapets forsikringsvilkår var ment å innebære et markert avvik fra alminnelige vilkår for ansvarsforsikringer, burde dette uttrykkelig fremgått av forsikringsavtalen. Klager viser til at forsikringsavtalen må tolkes slik at når ansvarlig søker har mottatt melding om omstendigheter som kan ventes å føre til et erstatningskrav, foreligger det et forsikringstilfelle.

Selskapet avviser krav om erstatning og anfører at det ikke ble fremmet et krav mot ansvarlig søker i den perioden søker hadde formueskadeforsikring i selskapet. Ansvarlig søker gikk konkurs, og konkursoåpningstidspunktet var 10.7.19. Konkursboet betalte ikke forsikringspremien for forsikringsdekning formueskade, og forsikringen gikk til opphør grunnet manglende betaling. Formueskadeforsikringen som ansvarlig søker hadde tegnet var ikke en lovpliktig forsikring og ble avsluttet i samsvar med forsikringsavtalelovens bestemmelser. Ansvarlig søker sto fra og med 25.8.19 uten forsikringsdekning. Skadevirkningsprinsippet i formueskadedekningene følger av vilkårene pkt. 3 – "når forsikringen gjelder".

Det er ikke fremmet krav mot ansvarlig søker i den periode selskapet hadde formueskadeforsikring i selskapet. Selskapet er ikke enig i at e-posten inneholder et skriftlig erstatningskrav og kan heller ikke se at e-posten er adressert til ansvarlig søker eller til selskapet. Selskapet kan derfor ikke se at kravet i denne saken er meldt innenfor dekningsperioden. Forsikringsvilkårene kan håndheves etter sin ordlyd. Selskapet kan ikke se at kravet er meldt innenfor fristen i forsikringen.

Selskapet redegjør også for at det ikke har grunnlag for å vurdere hvorvidt det foreligger et erstatningskrav mot ansvarlig søker som oppfyller vilkårene i erstatningsretten til erstatningsansvar, dvs. ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klagers krav er fremsatt innenfor skadevolders forsikringsperiode.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Slik sekretariatet forstår faktum i saken er det ikke bestridt at forsikringsavtalen opphørte den 24.8.19, som følge av manglende betaling fra ansvarlig søker/konkursboets side. Selskapet har vedlagt betalingspåminnelse utstedt 4.8.19 med forfall 19.8.19. I betalingspåminnelsen står det at forsikringen vil opphøre, dersom premien ikke er betalt ved fristens utløp, jf. fal. § 5-2.

Partene er således enig i at tidspunktet for opphør av forsikringsavtalen utgjør skjæringstidspunktet for når erstatningskrav kan fremmes under forsikringen i selskapet.

Det er heller ikke bestridt at sikrede hadde gyldig forsikring i mars 2019. Spørsmålet er om e-posten sendt i mars 2019 må anses som en melding om erstatningskrav til sikrede som ansvarlig søker. Jf. pkt. 3 andre strekpunkt i forsikringsvilkårene.

E-posten ble sendt til to mottakere. Den ene var tiltakshaver og den andre var byggesak@... . Klager har fremlagt informasjon som tilsier at "byggesak-adressen" tilhørte (...), som tidligere var navnet på (...). Det er derfor ikke tvilsomt at e-posten faktisk ble sendt til ansvarlig søker ved siden av tiltakshaver.

E-posten synes imidlertid først og fremst å gjelde manglende dokumentasjon i byggesaken. Styreleder informerte derfor om at kommunen var kontaktet for tilsyn. Avslutningsvis i brevet skrev styreleder at: "Vedlagt brev er også en reklamasjon på og opprettholdelse av krav knyttet til manglende etterlevelse av plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter."

Vi kan ikke se at det er fremlagt en skriftlig reklamasjon overfor ansvarlig søker i sakens dokumenter. Ved den nevnte e-posten er det imidlertid vedlagt korrespondanse vedrørende reklamasjon på bjelkelag sendt til "XX", som representerte tiltakshaver. Vi forstår det også slik at det søksmålet ble rettet mot tiltakshaver og ikke ansvarlig søker.

Ansvarlig søker er for øvrig heller ikke nevnt i brevet sendt til kommunen med overskrift "Anmodning om tilsyn av grunnlagsdokumentasjon i tiltaket (...). Det kan derfor virke som om reklamasjon som vist til i e-post av 18.3.19 var rettet mot tiltakshaver og ikke ansvarlig søker.

At e-posten derimot ble sendt til ansvarlig søker ved siden av tiltakshaver, kan tale i retning av at det ble fremsatt et krav mot ansvarlig søker, men uten andre holdepunkter, som nevnt over, kan vi ikke se at det er tilstrekkelig dokumentasjon på at det ble meldt et erstatningskrav overfor ansvarlig søker i forbindelse med denne e-posten. Det er derfor heller ikke tilstrekkelig dokumentert at det ble fremsatt et erstatningskrav rettet mot sikrede som ansvarlig søker i forsikringsperioden.

Klager har anført at det likevel må være fremsatt erstatningskrav ved at sikrede ble kjent med omstendigheter som kunne ventes å medføre erstatningskrav, jf. pkt. 3 tredje ledd.

I pkt. 3 første strekpunkt står det at et erstatningskrav anses fremsatt når:

sikrede første gang skriftlig varsler Landkreditt Forsikring om faktiske omstendigheter som kan ventes å medføre at erstatningskrav vil bli fremsatt mot sikrede og/eller Landkreditt Forsikring...

Forsikringsavtaler skal tolkes objektivt ut fra en naturlig språklig forståelse. Høyesterett har uttalt at formåls- eller rimelighetsbetraktninger ikke kan brukes til å tilsidesette ordlyden i forsikringsavtaler mellom profesjonelle parter, jf. Rt. 2013 s. 1228 avsnitt 36. Slik vi leser avgjørelsen fra Høyesterett, skal derfor ordlyden i slike avtaler tolkes strengt.

Det er altså etter ordlyden ikke tilstrekkelig at sikrede mottar en slik melding. Meldingen må være fremsatt overfor forsikringsselskapet, noe som ikke ble gjort i denne saken. At andre forsikringsavtaler åpner for at erstatningskrav anses meldt når skadelidte varsler sikrede om omstendigheter som kan ventes å føre til at erstatningskrav blir reist mot sikrede, er ikke relevant i denne saken. Vi har forståelse for at klager i realiteten har lite mulighet for å inndrive kravet rettet mot tiltakshaver, men kan dessverre heller ikke se at dette tilsier at det må innfortolkes andre vilkår i avtalen.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).