

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-694

8.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

Retting av nemndsavgjørelse – er selskapet forpliktet? – saksbehandlingsreglene pkt. 15 og 18.

Saken gjelder tvist om beregningen av forsikringssummen under en boligselgerforsikring i forbindelse med mangelskrav fra kjøper av seksjon nr. 2 i et sameie med fire seksjoner. Saken ble behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte, som i FinKN 2021-312 bl.a. uttalte at "*(..)kostnader knyttet til andre seksjoner enn kjøpers seksjon, faller utenfor forsikringsdekningen og kan ikke regnes inn i forsikringssummen som selskapet svarer for overfor kjøper*". Selskapet aksepterte avgjørelsen. I etterkant har det oppstått uenighet mellom partene om forståelsen av nemndas avgjørelse, som en følge av at nummereringen av hhv. kjeller- og loftsseksjon har blitt forvekslet i avgjørelsen. Selskapet mente at nemnda kun hadde uttalt at kostnader til seksjon 1 skulle holdes utenfor forsikringsoppgjøret.

Saksfremstilling

Saken gjelder tvist om forståelsen av nemndas avgjørelse i FinKN 2021-312, herunder adgangen til å rette avgjørelsen, samt spørsmålet om selskapet er forpliktet til å utbetale kjøpers krav, jf. saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 15 og 18.

Twisten mellom kjøper og selskapet gjaldt bl.a. spørsmålet om kostnader til andre seksjoner i sameiet skulle medtas i beregningen av forsikringssummen under boligselgerforsikringen.

Finansklagenemnda Eierskifte uttalte i FinKN 2021-312:

Kjøper har subsidiært anført at prosjekteringskostnadene knyttet til seksjon 1 må holdes utenfor beregningen. Nemnda er enig i dette. Det vises til at kjøper har et direktekrav etter forsikringsavtalen og det er et tolkningsspørsmål hvilke krav som inngår i forsikringsavtalen. Da forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven overfor kjøper, omfattes etter ordlyden ikke kostnader som faller på andre seksjoner enn den seksjonen kjøper har overtatt under dette ansvaret.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at rettekostnader, herunder prosjekteringskostnader, knyttet til kjøpers seksjon inngår i forsikringssummen. Prosjekteringskostnader knyttet til andre seksjoner enn kjøpers seksjon, faller utenfor forsikringsdekningen og kan ikke regnes inn i forsikringssummen som selskapet svarer for overfor kjøper.

Selskapet aksepterte nemndas avgjørelse i brev av 7.4.21.

Kjøper klaget inn saken til Finansklagenemnda på nytt den 21.4.21. Kjøper viste til at det hadde oppstått en tvist om tolkningen av nemndas avgjørelse som en følge av at seksjon 1 og 4 var forvekslet i kjøpers opprinnelige klage til nemnda.

Kjøper har bedt om en presisering/korrigerende fra nemnda om at det var kostnader knyttet til seksjon 4 som skulle holdes utenfor beregningen av forsikringssummen. Det var tale om en ren skrivefeil, som kunne rettes iht. saksbehandlingsreglene pkt. 18.

Selskapet har vist til at det hadde akseptert nemndas avgjørelse, og ville forholde seg til denne. Avgjørelsen var akseptert, og en tolkningsløsning kunne ikke rette feilen. Avgjørelsen måtte også være bindende for kjøper. Selskapet hadde full forståelse for at det var uheldig at det var angitt feil seksjonsnummer og at det dermed ble et lavere oppgjør, men dette var i så fall klagers feil, og ikke selskapets.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om retting av FinKN 2021-312.

Det følger av punkt 18 i saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda at *"sekretariatet kan rette åpenbare skrive- og regnefeil, samt andre sammenlignbare tydelige feil, i avgjørelser fra sekretariatet og nemndene"*. Videre følger at sekretariatet kan beslutte at avgjørelsen skal tas til ny behandling, noe som er besluttet i denne saken.

Nemnda viser til at i saksfremstillingen til FinKN 2021-312 er loftsseksjonen i sameiet gjennomgående benevnt som seksjon nr. 1 og kjellerseksjonen er benevnt som seksjon nr. 4. Det er uomtvistet at korrekt seksjonsnummer for loftsseksjonen er nr. 4 og at korrekt seksjonsnummer for kjellerseksjonen er nr. 1. Videre er det uomtvistet at det er selger som er eier av loftsseksjonen (seksjon nr. 4).

Sekretariatet har i brev 4.6.21 fremholdt følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte uttalte bl.a. i FinKN 2021-312:

"Kjøper har subsidiært anført at prosjekteringskostnadene knyttet til seksjon 1 må holdes utenfor beregningen. Nemnda er enig i dette. Det vises til at kjøper har et direktekrav etter forsikringsavtalen og det er et tolkningsspørsmål hvilke krav som inngår i forsikringsavtalen. Da forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven overfor kjøper, omfattes etter ordlyden ikke kostnader som faller på andre seksjoner enn den seksjonen kjøper har overtatt under dette ansvaret.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at rettekostnader, herunder prosjekteringskostnader, knyttet til kjøpers seksjon inngår i forsikringssummen. Prosjekteringskostnader knyttet til andre seksjoner enn kjøpers seksjon, faller utenfor forsikringsdekningen og kan ikke regnes inn i forsikringssummen som selskapet svarer for overfor kjøper."

Selskapet aksepterte nemndas avgjørelse i brev av 07.04.21, og er dermed rettslig forpliktet til å følge avgjørelsen, så langt den rekker.

Slik vi forstår selskapet, anføres det at selskapet på bakgrunn av nemndas avgjørelse kun er forpliktet til å holde utenfor prosjekteringskostnader knyttet til seksjon 1, og ikke til seksjon 4.

Sekretariatet deler ikke denne oppfatningen. Selv om nemnda innledningsvis henviser til seksjon 1 i stedet for seksjon 4 ved gjengivelsen av kjøpers subsidiære anførsel, kommer det klart frem av den etterfølgende begrunnelsen at nemnda har konkludert med følgende:

"Prosjekteringskostnader knyttet til andre seksjoner enn kjøpers seksjon, faller utenfor forsikringsdekningen og kan ikke regnes inn i forsikringssummen som selskapet svarer for overfor kjøper."

Selskapet har selv uttrykkelig gitt en aksept av ovennevnte, og er følgelig bundet til å foreta et oppgjør hvor *"andre seksjoner enn kjøpers seksjon"* holdes utenfor.

Sekretariatet har dermed kommet til at selskapet er rettslig forpliktet til å foreta oppgjør hvor prosjekteringskostnader tilknyttet andre seksjoner i sameiet holdes utenfor, jf. saksbehandlingsreglene pkt. 15.

Nemnda er enig i dette. Slik nemnda ser det, følger dette klart av nemndas avgjørelse lest i sammenheng hvor det i saksfremstillingen fremgår hvordan de enkelte seksjonene er benevnt. Det er imidlertid beklagelig at nemnda har brukt uriktig seksjonsnummer på loft- og kjellerseksjonen i sin avgjørelse ut fra hva som fremgår av offentlige registre. Nemnda ser det slik at det i

FinKN 2021-312 er *"åpenbare skrive- og regnefeil, samt andre sammenlignbare tydelige feil"* ved at loftsseksjonen uriktig er benevnt som seksjon nr. 1, mens riktig seksjonsnummer for loftsseksjonen altså er nr. 4. Videre er det *"åpenbare skrive- og regnefeil, samt andre sammenlignbare tydelige feil"* i FinKN 2021-312 ved at kjellerseksjonen uriktig er benevnt som seksjon nr. 4, mens korrekt seksjonsnummer er nr. 1. FinKN 2021-312 rettes i samsvar med dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).