

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-34

10.1.2022

**AmTrust International Underwriters DAC**

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

Foreldet krav – fl. §§ 2 og 3 – fal. § 8-6 tredje ledd.

En leilighet i Oslo ble solgt "som den er" for kr 6,35 mill., og overtatt av kjøper den 14.6.17. Kjøper reklamerte den 7.1.19 over fukt i en bod, og anførte at selger måtte ha kjent til forholdet. Selskapet ba om dokumentasjon, og sendte senere ut varsel om foreldelse ved brev av 9.6.20. Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 20.5.21. Selskapet anførte at kravet var foreldet. Nemnda kom til at kravet var foreldet, og ga selskapet medhold.

---

#### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i bod, herunder spørsmålet om kravet er foreldet.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Oslo oppført i 1994. Det ble opplyst i salgsprospektet om en separat bod i kjelleren.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til fukt i kjeller, mv.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 6 350 000 ved kjøpekontrakt av 15.5.17, og overtatt av kjøper den 14.6.17.

Kjøper reklamerte per telefon 24.7.17 over ufaglært arbeid ved kjøkkenet. Det ble samtidig nevnt dårlig utført arbeid på baderommet. I sine kommentarer til reklamasjonen etterlyste selskapet blant annet sakkyndig dokumentasjon.

Kjøper reklamerte deretter per e-post 7.1.19 over fukt i boden, samt mangler ved bad og kjøkken. Vedlagt reklamasjonen fulgte blant annet bilder av boden, samt flere fakturaer.

Selskapet besvarte reklamasjon ved e-post av 14.1.19. Når det gjaldt boden skrev selskapet at det ikke forelå avvik fra det avtalte. Selskapet etterlyste også et samlet og dokumentert krav som beskrev avvikenes årsak, omfang og utbedringskostnad.

Selskapet ba den 10.5.19 igjen om ytterligere dokumentasjon av de faktiske forholdene knyttet til fukt i kjelleren.

I brev fra selskapet av 9.6.20 ble det varslet om foreldelse etter fal. § 8-6 tredje ledd. Selskapet opplyste om at det ville bli påberopt foreldelse tidligst seks måneder fra brevets dato, og at foreldelse kunne avbrytes ved å ta rettslige skritt, eller ved å sende klage til Finansklagenemnda.

Selskapet avtalte med kjøper på telefon å utsette foreldelsen til 31.12.20. Kjøper oversendte en fagkyndig rapport til selskapet den 16.12.20. Selskapet opplyste i e-post av 10.2.21 om at kravet var foreldet.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 20.5.21.

**Kjøper** har anført at selger ga mangelfulle opplysninger om fukt i boden, jf. avhl. § 3-7. Kjøper var av den forståelse av at reklamasjonstiden var 5 år. Kjøper anførte at foreldelsesfristen ikke kunne starte å løpe før hun hadde fått svar fra selskapet den 10.5.19.

**Selskapet** har anført at kravet var foreldet. Det var ikke tatt fristavbrytende skritt fra kjøper før foreldelsen inntrådte den 31.12.20.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at den alminnelige foreldelsesfristen startet å løpe ved overtakelsen den 14.6.17, jf. fl. § 3 nr. 2, og foreldelsen inntrådte tre år senere, jf. fl. § 2. Selv om foreldelsen senere ble utsatt til 31.12.20, var kravet foreldet ved kjøpers klage til FinKN av 20.5.21.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav må anses foreldet og i begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Selskapet varslet deg i brevet av 9.6.20 også om at du kunne avbryte foreldelsesfristen ved rettslig forfølgelse av kravet, altså ved å klage til Finansklagenemnda, eller å ta ut søksmål for domstolene.

Det ble senere gitt en utsatt frist for foreldelse til 31.12.20.

Klagen til Finansklagenemnda ble mottatt først 20.5.21, altså etter den fristen som er opplyst fra selskapet. Ettersom vi ikke kan se at det er lagt frem dokumentasjon som tilsier at du har fått utsatt foreldelsesfristen utover 31.12.2020, eller at saken er bragt inn for domstolene, var kravet i saken allerede foreldet før klagen kom inn til oss.

Selskapets standpunkt er i tråd med nemndspraksis i saker som gjelder krav mot selgers eierskifteselskap, se eksempelvis FinKN 2018-661.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har forståelse for kjøpers situasjon, men mener selskapets brev av 9.6.20 var meget tydelig på at kjøper måtte foreta seg noe senest innen seks måneder for å avbryte foreldelsesfristen, samt på hvilke handlinger som ville virke fristavbrytende. At kjøper valgte å tolke foreldelsesreglene – herunder fristens start og lengde – annerledes, er hun selv nærmest til å bære risikoen for.

Nemnda tilføyer at den er enig i sekretariatets vurdering av at det som til nå er fremlagt av dokumentasjon neppe innebærer at mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side kan anses sannsynliggjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).*