

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-440

16.5.2022

HDI Global Specialty SE

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

Tvist om beregning av forsinkelsesrente – er selskapet bundet av tidligere nemndsavgjørelse? – forsinkelsesrenteloven § 2.

I avgjørelse fra FinKN Eierskifte av 14.9.21 (FinKN 2021-847) ble kjøper tilkjent et prisavslag på kr 1 500 000, erstatning på kr 20 000, og forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Selskapet aksepterte avgjørelsen. Partene har i etterkant av avgjørelsen blitt uenige om hvilket tidspunkt forsinkelsesrentekravet skulle regnes fra. Kjøper har anført at rentene startet å løpe 30 dager etter 28.11.18, som var tidspunktet kjøper fremsatte første krav om prisavslag mot selskapet. Kjøper viste også til at det ble fremsatt krav om rente fra samme tidspunkt i den opprinnelige klagen til FinKN, og at dette ikke ble bestridt av selskapet. Selskapet har anført at kjøpers krav i 2018 gjaldt andre mangelsforhold, og at nemnda i FinKN 2021-847 ikke behandlet rentespørsmålet. Nemnda ga kjøper delvis medhold i krav om forsinkelsesrente.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd forsinkelsesrente beregnet fra 28.12.18, subsidiært fra 29.8.19.

Saksfremstilling

Saken gjelder tvist mellom kjøper og selskapet om beregning av forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, herunder spørsmålet om selskapet er bundet av tidligere avgjørelse fra nemnda (FinKN 2021-847), jf. saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 15.

Den aktuelle boligen ble solgt i 2017, og det ble deretter fremsatt en rekke mangelskrav. Kjøper reklamerte første gang den 13.3.18, for feil ved bad, og lekkasje fra tak. Den 30.9.18 ble det reklamert over sopp og råte i gulvet i spisestuen.

I brev av 28.11.18 fremsatte kjøpers advokat krav om prisavslag på kr 1,9 mill., bl.a. som en følge av feil ved bad, lekkasje, svikt i gulv, skadedyr, lysekrone, kloakklukt, og mangelfull montering av foringer. Kravet ble bestridt av selskapet i brev av 7.3.19.

Kjøper oppdaget deretter ekte hussopp. I e-post av 30.7.19 ble rapporter fra Mycoteam oversendt til selskapet, og kjøper oppga at det hadde vært soppangrep i boligen i lang tid før kjøper overtok den.

I e-post av 6.12.19 oppga kjøper *"for ordens skyld"* at de ville reklamere på alle tilfellene av ekte hussopp, ulike råtesopper, samt alle tekniske svakheter som var påpekt i Mycoteams rapport.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 4.12.20. Klagen gjaldt forekomst av ekte hussopp, feil ved tak og feil ved bad. Det hitsettes fra klagen:

Totalt kreves 1 855 000 i prisavslag. Renter løper fra 30 dager etter at skriftlig påkrav om betaling ble sendt innklagd, jf. Forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd annet punktum. Dette skjedde ved reklamasjon til Claims Link fra advokat B. den 28. november 2018, slik at renter tilkjennes fra 28. desember 2018.

(...)

(Kjøper) fikk utbedret taket og dette kostet kr 470 596. Beløpet kreves erstattet med hjemmel i § 4-12. Man er innforstått med at det skal gjøres et standardfradrag. Renter løper fra 30 dager etter at skriftlig påkrav om betaling ble sendt innklagd, jf. Forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd annet punktum. Dette skjedde ved reklamasjon til Claims Link fra advokat B. den 28. november 2018, slik at renter tilkjennes fra 28. desember 2018.

Selskapet oversendte klagesvar den 9.4.21. Kjøpers krav om forsinkelsesrente ble ikke nevnt eller imøtegått.

Sekretariatet ga kjøper medhold i brev av 26.5.21. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 1 500 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet klaget inn saken for nemnda ved brev av 16.6.21. Selskapet ba nemnda om å ta stilling til prisavslagets størrelse, og en redegjørelse for dette. Selskapet mente at det ikke var gjort tilstrekkelig fradrag for standardheving. Krav om forsinkelsesrente ble ikke nevnt eller imøtegått.

I avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte av 14.9.21 (FinKN 2021-847) ble kjøper gitt delvis medhold. Fra avgjørelsen hitsettes:

Sekretariatet fant etter en konkret vurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 1,5 millioner, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

(...)

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig enig i at prisavslaget etter en skjønnsmessig vurdering passende kan settes til kr 1,5 millioner. Beløpet inkluderer nødvendige utgifter til sakkyndige.

(...)

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 1,5 millioner inkludert takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, og erstatning for advokatkostnader på kr 20 000, jf. avhl. § 4-14. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemndas avgjørelse ble oversendt selskapet ved brev av 14.9.21, hvor det samtidig ble opplyst om at selskapet ble bundet av avgjørelsen dersom det ikke ble gitt tilbakemelding om at avgjørelsen ikke ville bli fulgt innen 5.10.21. Melding om at selskapet ikke aksepterte nemndas avgjørelse ble ikke mottatt innen fristen.

Kjøper opplyste deretter i e-post av 8.10.21 om at selskapet ikke hadde dekket kjøpers advokatutgifter på kr 20 000. Videre viste kjøper til at det var uenighet mellom partene om hvilket tidspunkt forsinkelsesrentene skulle regnes fra. Kjøper har fremlagt korrespondanse med selskapet etter nemndavgjørelsen.

Selskapet svarte at det var utbetalt kr 1,65 mill., som inkluderte prisavslag på kr 1,5 mill., erstatning på kr 20 000, og et skjønnsmessig beløp for forsinkelsesrenter. Selskapet mente at forsinkelsesrentene ikke kunne beregnes fra 2018, og viste til at flere av manglene var avdekket senere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under tvil til at selskapet ikke var forpliktet til å betale forsinkelsesrente fra 28.12.18 som en følge av nemndas avgjørelse i FinKN 2021-847. Videre kom sekretariatet til at forsinkelsesrentene måtte utmåles skjønnsmessig.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Kjøper anførte prinsipalt at rentekravet måtte beregnes fra 28.12.18, og subsidiært

fra 29.8.19. Kjøper viste til at nemnda hadde avgjort rentespørsmålet i FinKN 2021-847, og at det i alle tilfeller løp forsinkelsesrente fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder tvist om beregning av forsinkelsesrente av prisavslag som kjøper ble tilkjent i FinKN 2021-847.

Det er for det første et spørsmål om selskapet i henhold til nemndas avgjørelse i FinKN 2021-847 er forpliktet til å betale forsinkelsesrenter fra 28.12.18. Dette er et spørsmål om rekkevidden av nemndas avgjørelse. Sekretariatet fremholdt følgende om dette etter å ha sitert pkt. 14 og 15 i saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda:

Nemndas avgjørelse er i utgangspunktet ikke rettslig bindende, jf. pkt. 14. Selskapet blir imidlertid bundet til å følge avgjørelsen dersom det ikke gis melding om at avgjørelsen ikke vil bli fulgt, jf. pkt. 15. Slik melding er ikke gitt i denne saken, og selskapet er dermed rettslig forpliktet til å følge avgjørelsen i FinKN 2021-847 – så langt den rekker.

En tvist om rekkevidden av nemndas avgjørelsen reiser i prinsippet de samme vurderingstemaene som ved vurderingen av en doms materielle rettskraftvirkning, hvoretter det skal foretas en objektiv ordlydstolkning hvor domsslutningen sammenholdes med rettens begrunnelse, domspremissene, og partenes påstander, se Schei m.fl.: Tvisteloven, kommentarutgave (2007) s. 859-860. Til forskjell fra domstolene er nemnda ikke bundet av partenes anførsler eller rettsgrunnlag, jf. saksbehandlingsreglene pkt. 13, noe som etter vårt syn taler for at det må legges større vekt på nemndas begrunnelse for å ta stilling til hva nemnda rent faktisk har avgjort.

I denne saken er det på det rene at kjøpers krav om rente fra 28.12.18 ble fremsatt i klagen til Finansklagenemnda. Det fremstår som svært uheldig at rentekravet ikke ble bestridt eller kommentert av selskapet, men utgangspunktet for rentekravet ble altså hverken drøftet av nemnda, eller angitt i nemndas begrunnelse.

Sekretariatet har – under tvil – kommet til at nemndas avgjørelse ikke binder selskapet til å betale forsinkelsesrente fra 28.12.18. Vi legger her avgjørende vekt på at tidspunktet for rentekravet ikke er nevnt i avgjørelsen, hverken i nemndas begrunnelse eller konklusjon, eller ved gjengivelsen av partenes påstander. Vi viser også til at hverken sekretariatet eller nemnda har drøftet forfallstidspunktet, og kjøper hadde heller ikke merknader til sekretariatets fremstilling av faktum og partenes anførsler som ble sendt ut til partene før nemndas behandling.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Når det gjelder spørsmålet om forsinkelsesrente, skal denne beregnes fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrenteloven oppstiller ikke et krav om at beløpet må være spesifisert, fiksert eller dokumentert, jf. NOU 1974:54 s. 51. Kjøpers reklamasjon etter avhl. § 4-19 vil kunne anses som et påkrav etter renteloven, jf. Bergsåker (2013) s. 497. Også en nøytral reklamasjon uten et angitt beløp/pengekrav vil dermed kunne anses som et påkrav etter loven såfremt *"et pengekrav (heving, erstatning, prisavslag) fremstår som det mest sannsynlige utfallet hvis reklamasjonen tas til følge"*, og henvendelsen fremstår som et bestemt betalingskrav, jf. Bergsåker (2020) s. 177.

Sekretariatet fremholdt videre i sin vurdering av saken:

Det er altså ikke riktig som selskapet synes å anføre at det ikke kan kreves forsinkelsesrente før det ble fremsatt krav på et bestemt beløp.

På den andre siden, kan vi heller ikke se at det er grunnlag for å kreve rente av hele kravet fra 2018, slik kjøper har anført. Selv om rente starter å løpe 30 dager etter påkrav, vil vi bemerke at det må være tale om samme krav for at kjøper skal kunne kreve dekket forsinkelsesrente for hele denne perioden. Påkravet av 28.12.18 omhandlet feil ved bad i 2. etasje, lekkasje ved takfot, svikt i gulv ved spisestue, skadedyr/mus, lysekrone, kloakklukt på kjøkken, og mangelfulle foringer i inngangsparti. Noen av mangelsforholdene er til en viss grad overlappende og er vanskelige å skille fra hverandre, men vi er av den forståelse at med unntak

av taket gjelder kravet som ble sendt i 2018 forhold som i all hovedsak ikke førte frem, og at det i den påfølgende perioden ble avdekket ekte hussopp flere steder i boligen som det ble reklamert over.

Krav om forsinkelsesrente må altså beregnes ut ifra det mangelskravet som faktisk førte frem.

Slik denne saken er fremstilt for oss, er det vanskelig å ta helt konkret stilling til når forsinkelsesrente for de ulike deler av mangelskravet startet å løpe. For den delen av kravet som gjelder taket, løper rentekravet fra 2018. Forekomst av ekte hussopp har deretter blitt avdekket i løpet av 2019 og 2020. Ekte hussopp ble påvist i analyserapport fra Mycoteam av 3.6.19, og rapport av 3.12.19. Kjøper reklamerte i e-post av 6.12.19 over "alle tilfellene av ekte hussopp, ulike råtesopper (kjellersopp/ tømmeropper o.l.), samt alle tekniske svakheter ved boligen som er påpekt i Mycoteams rapport av 3. desember 2019". Etterfølgende korrespondanse mellom partene er ikke mottatt her, men selskapet har vist til et krav av 1.9.20. Kjøper klaget deretter saken inn for Finansklagenemnda den 4.12.20, hvor det var angitt et samlet krav om prisavslag på kr 1 855 000, i tillegg til krav om erstatning på kr 768 096.

Kjøpers mangelskrav har økt suksessivt, og den endelige utmålingen av prisavslaget, herunder standardhevingsfradraget for de ulike mangelspostene, er til dels svært skjønnsmessig beregnet. I en slik situasjon må også nødvendigvis beregningen av forsinkelsesrente bli nokså skjønnsmessig. Se til sml. bl.a. FinKN 2012-082, og FinKN 2012-573.

Etter en skjønnsmessig beregning, med utgangspunkt i det tidsforløpet som er gjengitt ovenfor, har sekretariatet kommet til at samlet krav om forsinkelsesrente kan settes til kr 180 000, jf. rentel. § 2. Av dette beløpet, har selskapet utbetalt kr 130 000. Det skal ikke beregnes forsinkelsesrente av rentekravet, jf. Rt. 1994 s. 25.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse. Kjøpers mangelskrav har i denne saken økt suksessivt, og endelig utmåling av prisavslag og erstatning er skjønnsmessig beregnet. I en slik situasjon må også nødvendigvis beregningen av forsinkelsesrentene bli nokså skjønnsmessig. I tillegg til de nemndsavgjørelsene sekretariatet nevner, viser nemnda til FinKN 2022-350. I likhet med sekretariatet finner nemnda at forsinkelsesrentene passende kan settes til kr 180 000, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, hvorav selskapet allerede har utbetalt kr 130 000. Som fremholdt av sekretariatet, skal det ikke beregnes forsinkelsesrente av rentekravet.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av sakens spørsmål.

Selskapet har fremsatt et forlikstilbud til kjøper i tråd med sekretariatets vurdering. Siden tilbudet er avgitt uten erkjennelse av ansvar fra selskapets side, kan nemndas konklusjon ikke bli at selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).