

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-808

7.11.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Twist om klageadgang til Finansklagenemnda – reelt behov? – fremtidig/betinget krav – vedtektene pkt. 1.4 – godkjenningsloven § 6.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salg av en bolig i 2022. Etter overtakelsen, reklamerte kjøper over flere feil og mangler ved boligen. Foretaket anførte at sikrede hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved inngåelse av forsikringsavtalen, og varslet sikrede om et mulig regresskrav den 30.6.23, for det tilfellet at kjøpers mangelskrav førte frem. Sikrede klaget saken inn for FinKN den 13.7.23. Foretaket opplyste at mangelstvisten med kjøper enda ikke var løst, og at det derfor foreløpig heller ikke var fremsatt noe regresskrav mot sikrede. Nemnda kom til at vilkåret om "*reelt behov*" for klagebehandling ikke var oppfylt, jf. vedtektene pkt. 1.4.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder twist om vilkårene for klageadgang til Finansklagenemnda er oppfylt, jf. vedtektene pkt. 1.4.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket ved salg av en bolig i 2022, og fylte i den forbindelse ut et egenerklæringsskjema.

Etter overtakelsen, reklamerte kjøper over flere feil og mangler ved boligen.

Foretaket sendte brev til sikrede den 30.6.23:

#### **Boligselgerforsikringsavtale (...) – Varsel om nedsettelse av forsikringsdekning**

(...)

Følgelig er det Selskapets oppfatning at dere i forbindelse med inngåelsen av boligselgerforsikringsavtalen har forsømt deres opplysningsplikt overfor Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, og at dette er en forsømmelse dere vil være "mer enn lite å legge til last" for. Selskapet har i en slik situasjon anledning til å gjennomføre avkortning i forsikringsdekningen, jf. FAL § 4-2.

(...)

Selskapet vil nå foreta en endelig mangelsvurdering av den fremsatte reklamasjon, (herunder de ovennevnte forhold) og for det tilfelle at det skulle foreligge mangelsansvar som berettiger [Kjøper] krav på prisavslag, vil Selskapet foreta en utbetaling i henhold til den tegnede boligselgerforsikringen. Deretter vil det bli fremsatt et regresskrav overfor dere tilsvarende den del av utbetalingen som relaterer seg til ovennevnte punkter.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 13.7.23. I foretakets svar til FinKN fremgikk følgende:

Saken mellom kjøper og selger er ikke løst. Det er heller ikke fremsatt noe regresskrav overfor selger på nåværende tidspunkt.

**Sikrede** har bestridt at det var grunnlag for avkortning/regress. Sikrede har i tillegg anført at vilkåret om reelt behov var oppfylt. Selv om foretaket ikke hadde tatt endelig stilling til

avkortingsbeløpet, var avkortningsspørsmålet ferdigbehandlet av foretaket.

**Foretaket** oppga at mangelstvisten med kjøper enda ikke var løst, og at det derfor ikke var fremsatt noe regresskrav overfor sikrede på nåværende tidspunkt. Foretaket ba om at saken ble satt i bero.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at vilkåret om *"reelt behov"* for å ta klagen til behandling ikke var oppfylt, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 1.4, og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 6 siste ledd. Sekretariatet viste til at vilkåret skulle forstås på samme måte som etter tvisteloven § 1-3, jf. Prop. 32 L (2015-16) s. 129, og medførte derfor både et krav om aktualitet og tilknytning. Sikredes klage gjaldt et fremtidig og betinget krav fra foretaket, og oppfylte ikke vilkåret om aktualitet.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om sikrede har et *"reelt behov"* for at klagen over foretakets brev av 30.6.23 tas under behandling av nemnda. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at så ikke er tilfelle, ettersom foretaket ikke har truffet noen endelig avgjørelse i saken om kjøpers mangelskrav, og heller ikke har fremmet noe regresskrav mot sikrede.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Foretaket har i e-post av 7.8.23 opplyst om følgende:

Saken mellom kjøper og selger er ikke løst. Det er heller ikke fremsatt noe regresskrav overfor selger på nåværende tidspunkt.

I lys av dette kan nemnda dermed ikke se at aktualitetskravet er oppfylt.

Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at foretakets brev av 30.6.23 har fått en uheldig utforming. Selv om brevet er betegnet som et varsel, og rettslig sett er forutsatt å gi sikrede anledning til å imøtegå/komme med supplerende opplysninger før en ev. avgjørelse om regress treffes, er det flere passasjer i brevet som klart trekker i retning av at en avgjørelse overfor sikrede mer eller mindre allerede er truffet fra foretakets side. I tillegg inneholder brevet en uklar sammenblanding av spørsmålet om regress og avkortning. Riktignok fremgår det helt til slutt i brevet at foretaket nå *"vil ta en nærmere gjennomgang av de foreliggende dokumentene"* og *"vurdere hvilke dokumenter som skal forelegges kjøper i anledning denne saken"*, men når det samtidig opplyses om at *"Selskapets avgjørelse om oppsigelse og fullstendig bortfall av retten til erstatning fra Selskapet kan forelegges Finansklagenemnda"* er det for nemnda utvilsomt slik at brevet i betydelig grad var egnet til å forvirre en alminnelig forbruker.

Som nevnt har imidlertid foretaket i sin e-post av 7.8.23 presisert at verken mangels- eller regressspørsmålet er avgjort, og noe av uklarheten er derfor ryddet av veien. Nemndas konklusjon om manglende aktualitet støttes uansett også av at det – som sekretariatet har angitt i sitt brev av 8.9.23 – anses både upraktisk og lite hensiktsmessig for nemnda å foreta en vurdering av et mulig fremtidig regresskrav før det er avklart om hovedkravet vil bli utbetalt.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken tas ikke til behandling.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*

