

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-504

17.6.2024

AmTrust International Underwriters DAC

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

Spørsmål om avvisning – forsinkelsesrenter og advokatkostnader.

Saken gjelder kjøpers krav om forsinkelsesrenter og advokatutgifter. Tvisten mellom partene har tidligere blitt behandlet i FinKN 2022-150, hvor kjøper ble gitt medhold, og det ble i etterkant av nemndsbehandlingen inngått forlik mellom partene. I ny klage av 11.10.23, fremsatte kjøper krav om kr 25 000 for "vegger" og kr 35 649 for "terrasser", i tillegg til renter og advokatutgifter. Sekretariatet for Finansklagenemnda ba gjentatte ganger om at kjøpers advokat fremla dokumentasjon for kostnadene, og at det ble oppgitt et rettslig grunnlag for kravene, men dette ble ikke etterkommet. Kjøper frafalt deretter hovedkravet, men opprettholdt krav om advokatkostnader og renter. Foretaket har avvist kravet, og vist til at kravet hverken var spesifisert eller dokumentert. Nemnda avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om advokatutgifter og rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om advokatutgifter og renter, herunder spørsmålet om klagen skal avvises fra nemndsbehandling.

I avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte av 14.2.22 (FinKN 2022-150), som gjaldt tvist om forståelsen av en inngått forliksavtale, ble kjøper gitt medhold.

Det ble dermed inngått et nytt forlik den 29.8.22 mellom partene på utbetaling av kr 294 465, som gjaldt "*behov for ny fasade på boligen*".

I brev fra kjøpers advokat av 13.3.23, ble det fremsatt følgende krav mot foretaket:

[Kjøper] sin andel er;

Kr. 25 000,- for veggene og

Kr. 35 649,- for terrassene

Det ble fremlagt to fakturaer på henholdsvis kr 303 018 og kr 35 649.

Kjøper sendte ny klage til Finansklagenemnda den 11.10.23, hvor det ble fremsatt krav om utbedringskostnader, forsinkelsesrente, og advokatutgifter.

Foretaket svarte i brev av 4.12.23 at de hadde utfordringer med å få tak i kjøpersiden, og å få avklart reelle og dokumenterte kostnader for terrassen. Foretaket hadde nå betalt fakturaen på kr 35 649, og erkjente å dekke kostnader for terrassen opptil kr 150 000.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ba i brev til kjøpers advokat om en avklaring om det fremdeles var en tvist knyttet til terrassen, samt at det ble redegjort for et rettslig grunnlag for kjøpers krav om advokatutgifter og rente.

Kjøpers advokat viste i brev av 9.2.24 til forsinkelsesrenteloven, og FinKN 2023-109. Det ble deretter fremlagt timeliste for advokatbistand.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket, herunder krav om advokatutgifter og forsinkelsesrente. Kjøper anførte at rente løp fra 21.12.22 til betaling skjer, men at de ikke kjente til når foretaket betalte kostnaden, siden dette ble betalt direkte til utførende. Kjøper har oppgitt advokatutgifter på kr 30 082.

Forsikringsforetaket har vist til at kjøpers krav ikke var tilstrekkelig dokumentert, da det ikke fremkom hva kjøper faktisk krevde av advokatutgifter og renter. Foretaket har videre vist til at de heller ikke kunne se at det var grunnlag for å kreve advokatkostnader, all den tid kravet knyttet til terrassene ikke hadde blitt bestridt av foretaket. Det var også uklart hvilket krav kjøper krevde renter av, og på hvilket rettslig grunnlag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og bemerket at saken ikke var fremstilt eller dokumentert på en måte som gjorde det mulig for sekretariatet å ta stilling til kjøpers krav.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at saken bør avvises fra nemnda, dog slik at det likevel er knyttet enkelte merknader til de anførte krav:

Sekretariatet bemerker innledningsvis at det har vært krevende å få oversikt over kjøpers anførsler og krav i saken, dette til tross for at klagers advokat gjentatte ganger har blitt bedt om å spesifisere krav og rettslig grunnlag.

Sekretariatet forstår det slik at klagers gjenstående krav utgjør kr 25 000 for vegger og kr 35 649 for terrasser. I tillegg forstår vi det slik at klager krever dekket advokatutgifter og forsinkelsesrenter.

Foretaket har akseptert å dekke kostnader til terrasser, og har utbetalt kr 35 649. Når det gjelder veggene, har foretaket anført at det er inngått en bindende forliksavtale om fullt og endelig oppgjør for fasade/vegger i en tidligere reklamasjonssak. Foretaket bestrider dermed kravet på kr 25 000 knyttet til veggene, samt kjøpers krav om advokatutgifter og renter.

Foretaket har fremlagt forliksavtalen datert 29.8.22, og hvor det fremgår at det ble inngått et forlik mellom foretaket og kjøper om fullt og endelig oppgjør for "alle forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato". Det fremgår også her at utbetalingen på kr 294 465 gjelder dekning av "kostnader i forbindelse med behov for ny fasade". Sekretariatet tar forbehold om at vi ikke har mottatt dokumentene i forbindelse med den opprinnelige reklamasjonssaken og forliket.

Sekretariatet har etter en gjennomgang av saken kommet til at den ikke er egnet for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Bakgrunnen er at vi ikke anser sakens dokumenter tilstrekkelige til å kunne foreta en forsvarlig vurdering.

Sekretariatet vil likevel knytte noen bemerkninger til saken. Vi kan ikke se at foretaket har bestridt kravet knyttet til terrassene, og det er dermed uklart for oss hvorfor dette kravet er fremmet i saken. Når det gjelder veggene, vil vi bemerke at kjøpers advokat ikke har anført eller fremlagt dokumentasjon som er egnet til å belyse eller sannsynliggjøre at forholdet ikke er omfattet av forliksavtalen. Det er heller ikke fremlagt noen nærmere dokumentasjon for mangelskravene som er fremsatt, og det understrekes at det er klager som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre sitt krav. Slik saken er opplyst for oss, kan vi heller ikke se at det er grunnlag for dekning av advokatutgifter eller renter.

I etterkant av sekretariatets uttalelse har foretaket 11.4.24 inngitt følgende merknad:

Hei. Vi kan ikke se at kjøpers krav er tilstrekkelig dokumentert da det ikke fremkommer hva kjøper faktisk krever av advokatutgifter og renter. Selskapet kan heller ikke se at det er grunnlag for å erkjenne advokatkostnader all den tid kravet ikke har blitt bestridt av selskapet. Det er også uklart hvilket krav kjøper krever renter av, og på hvilket rettslig grunnlag. Ber om at saken innstilles.

Nemnda er ikke kjent med at det har kommet ytterligere merknader fra kjøpers advokat. Nemnda finner derfor å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering og konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).