

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-689

20.8.2024

HDI Global Specialty SE

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

Twist om forsinkelsesrente – skriftlig påkrav ved reklamasjon? – saksomkostninger for eget arbeid? – forsinkelsesrenteloven §§ 2 og 3.

En enebolig oppført i 1917, påbygget i 1976/1977, ble solgt "som den er" for kr 37 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.19. Kjøper oppdaget feil ved et bassenghus, og reklamerte til foretaket den 1.4.22. Mangelstvisten ble brakt inn for Finansklagenemnda den 4.1.23, og kjøper oppga et krav på kr 3,1 mill. i klagen. I FinKN 2023-617 ga nemnda kjøper medhold i at det forelå en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 1,7 mill. Foretaket betalte ut beløpet den 6.10.23. Den 9.10.23 fremsatte kjøper krav om forsinkelsesrenter beregnet fra 30 dager etter fremsatt reklamasjon i april 2022. Foretaket mente at forsinkelsesrenter ikke startet å løpe før 30 dager etter at kjøper klaget til FinKN den 4.1.23, og betalte ut dette rentebeløpet den 17.11.23. Kjøper opprettholdt at rente skulle beregnes fra 30 dager etter 1.4.22, og har i tillegg fremsatt krav om erstatning og saksomkostninger for eget arbeid med saken. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om forsinkelsesrente, erstatning og saksomkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder en enebolig i Oslo oppført i 1917, påbygget i 1976/77.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 37 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.10.18, og overtatt av kjøper den 1.4.19.

I forbindelse med at kjøper skulle oppgradere bassenghuset i midten av mars 2022, ble det oppdaget feil og mangler ved bassenghusets yttervegger og takkonstruksjon. Utførende entreprenør vurderte feilene og manglene som alvorlige. Ingeniører ble engasjert for å foreta statiske beregninger. Ingeniørene mente at takkonstruksjonene skjøv ytterveggene utover.

Kjøper reklamerte til foretaket 1.4.22:

Problemstillingene er sammensatt, men omfatter bl.a. at sperrene i takkonstruksjon sklir utover og at takkonstruksjon dermed trekker ytterveggene utover. Det er avdekket at det kun er benyttet en skrue mellom sperrene og takstolen, og at det er betydelig slark i skruefestene. Videre er bærende konstruksjoner i vegger betydelig underdimensjonert. Rådgivende ingeniør innen byggeteknikk, H.B. AS, har vurdert konstruksjonen og deres beskrivelse og vurdering av konstruksjonsmanglene fremgår i vedlagte epost.

For å utbedre disse konstruksjonsmanglene slik at bygget oppfyller kravene i byggeåret, og enn mer dagens krav, vil det påløpe omfattende kostander da konstruksjonen av bygget synes å være nesten helt forfeilet. Vi mener at konstruksjonsmanglene utgjør en kjøpsrettslig mangel, og at dette er et forhold som er dekket under eierskifteforsikring.

Bassenghuset slik det står i dag, er i en slik tilstand at utbedringsarbeider ikke kan utsettes. (...) Vi ønsker derfor en rask saksbehandling fra deres side. Vi vil anta at dere har behov for å sende en takstmann eller lignende for å befare eiendommen, og ber om at dette gjøres umiddelbart.

Foretaket rekvirerte et annet firma for en vurdering av forholdet. Firmaet mente at deformasjonene trolig hadde oppstått nokså umiddelbart, og i alle fall kort tid etter oppføringen. Firmaet vurderte det som usannsynlig at skjevhetene og deformasjonene var i utvikling, og usannsynlig at det var fare for kollaps. Kostnader ved sikringstiltak ble estimert til kr 100 000 inkl. mva. Tiltakene ble vurdert som påregnelig normalt vedlikehold på et 45 år gammelt tak.

Foretaket avviste ansvar, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde mindre enn 1 % av kjøpesummen. Kjøper klaget inn til Finansklagenemnda 4.1.23, og krevde et prisavslag på kr 3,1 mill.

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering, og krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Kjøper fremla i den forbindelse ny dokumentasjon, blant annet et notat fra ingeniørene, samt en e-post fra utførende entreprenør. Det fremgikk av dokumentasjonen at de rene utbedringskostnadene knyttet til konstruksjonsfeilen var ca. kr 1,7 mill.

Nemnda kom i FinKN 2023-617 til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at kjøper hadde krav på prisavslag på kr 1,7 mill. i tråd med estimatet til kjøpers entreprenør. Ettersom det ikke var krevd forsinkelsesrenter da nemnda behandlet saken, ble ikke kjøper tilkjent dette.

Den 6.10.23 betalte foretaket ut kr 1,7 mill. til kjøper. Tre dager senere, den 9.10.23, fremsatte kjøper krav om forsinkelsesrenter.

Den 10.11.23 orienterte foretaket om at de ville betale ut forsinkelsesrenter. Foretaket skrev imidlertid at det kun var beregnet forsinkelsesrenter fra 30 dager etter den 4.1.23, ettersom det først var ved kjøpers klage til Finansklagenemnda at det ble fremsatt et konkret krav.

Foretaket utbetalte det de mente var et korrekt rentebeløp den 17.11.23. Det ble utbetalt kr 127 186 for perioden fra 30 dager etter den 4.1.23, og frem til utbetalingen av prisavslaget skjedde den 6.10.23.

Begge parter har fremlagt sine beregninger av forsinkelsesrente.

Kjøper har anført at det utbetalte rentebeløpet var for lavt. Kjøper har vist til at reklamasjonen var å anse som et påkrav i lovens forstand, og at kjøper derfor også hadde krav på renter i perioden mellom reklamasjonen og klagen til Finansklagenemnda. Kjøper har påpekt at foretaket fikk tilgang til all nødvendig informasjon om hvilke tiltak som var nødvendige allerede i april 2022. Kjøper har videre krav på renter av det ubetalte rentebeløpet frem til betaling. Dersom det ikke kunne beregnes forsinkelsesrente av rentekravet, krevde kjøper erstatning for at han ikke mottok full betaling av hovedstol og forsinkelsesrenter den 6.10.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 3 tredje ledd og Rt. 1998 s. 198. Kjøper har dessuten fremsatt krav om erstatning for å ha utført arbeid med saken som normalt ville ha blitt utført av advokat, jf. prinsippet i tvl. § 20-5.

Kjøper har krevd forsinkelsesrente for perioden mellom 1.5.22 frem til 3.2.23, i tillegg til renter av det utestående rentebeløpet, jf. rentel. § 2. Kjøper har også krevd erstatning på kr 35 000 for egenarbeid med saken.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har mottatt et korrekt rentebeløp. Det ble vist til at det først ble fremsatt et påkrav ved klagen til Finansklagenemnda, og at rentene begynte å løpe 30 dager etter dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde krav på forsinkelsesrente fra 30 dager etter 1.4.22, og viste til FinKN 2022-350, FinKN 2022-440, FinKN 2024-75, FinKN 2024-358, samt LB-2012-197040 og LB-2023-5858. Sekretariatet påpekte at det ikke skulle beregnes forsinkelsesrente av rentekravet, jf. Rt. 1994 s. 25. Det var heller ikke grunnlag for å tilkjenne kompensasjon for egenarbeid med saken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper fikk ved nemndas tidligere behandling av saken medhold i at det forelå en kjøpsrettslig mangel, og ble tilkjent prisavslag med kr 1,7 mill. Den foreliggende saken gjelder tvist om forsinkelsesrentene på dette beløpet.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet viser til at forsinkelsesrenter er en objektiv misligholdsbeføyelse som kan gjøres gjeldende dersom det foreligger mangelsansvar, og at rentene løper fra 30 dager etter "påkrav" og frem til betaling skjer, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2.

Sekretariatet er enige i kjøpers anførsel om at reklamasjonen datert 1.4.22 bør anses som et "påkrav" i forsinkelsesrentelovens forstand. Det vises til følgende utdrag fra FinKN 2022-440:

"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."

Tilsvarende er lagt til grunn i FinKN 2022-350, FinKN 2024-75, og FinKN 2024-358 (dissens), sistnevnte med videre henvisning til note 2e i Karnov, lovkommentar til forsinkelsesrenteloven § 2. Av eksempler fra rettspraksis viser vi til LB-2012-197040 og LB-2023-5858.

I reklamasjonsbrevet datert 1.4.22 sto det at det var avdekket vesentlige konstruksjonsmangler på huset, og at kjøper anså disse som kjøpsrettslige mangler som var dekket under boligselgerforsikringen. Det må derfor ha fremstått mest sannsynlig at kjøper ville fremsette et pengekrav.

I rentel. § 2 andre ledd står det at det likevel ikke skal svares forsinkelsesrente dersom forsinkelsen er fremkalt ved "forhold på fordringshaverens side", såkalt "kreditormora". Sekretariatet har vurdert om unntaket kan komme til anvendelse i denne saken, ettersom helt avgjørende dokumentasjon først ble lagt frem i forbindelse med nemdsanmodningen. Vi finner imidlertid at den forsinkede betalingen alt i alt skyldes forhold som foretaket er nærmest til å bære risikoen for. Sekretariatet bemerker at foretakets betalingsforpliktelse inntreffer så snart foretaket har hatt rimelig tid til å klarlegge ansvarsforholdet og beregne erstatningen, jf. fal. § 8-2.

Kjøper har dermed også krav på forsinkelsesrenter i perioden fra 30 dager etter reklamasjonen datert 1.4.22, og frem til klagen til Finansklagenemnda, jf. rentel. § 2.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper har i brev av 4.7.24 med merknader til sekretariatets vurdering, fremholdt at foretaket fikk nødvendig informasjon allerede i april 2022 og at den nye dokumentasjonen *"som ble fremlagt for nemdsanmodningen, var kun en gjentakelse av hva som var nødvendige tiltak samt overslag på de kostnader som hadde påløpt for å gjennomføre nevnte tiltak"*. Da det ikke er av betydning for nemndas konklusjon, går den ikke nærmere inn på dette.

Nemnda kan ikke se at det påløper forsinkelsesrenter på kravet om forsinkelsesrenter, jf. Rt. 1994 s. 25. Det foreligger etter nemndas syn heller ikke annet rettslig grunnlag for at det påløper renter på forsinkelsesrentekravet i dette tilfellet. Kjøper har i denne forbindelse vist til Rt. 1998 s. 198, hvor det heter:

Det følger av dom inntatt i Rt-1994-25 at forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd og § 3 første ledd ikke inneholder noen hjemmel for å kreve forsinkelsesrente av forsinkelsesrente. Bestemmelsene er imidlertid ikke til hinder for at slik rentesrente kan kreves når dette følger av sedvane, jf dommen side 29. Høyesterett forstår dommen i Rt-1994-25 slik at § 3 tredje ledd kan tenkes å gi grunnlag for erstatning for rentetap som ikke dekkes av løpende forsinkelsesrente, men det skal meget til for å vinne fram med et erstatningskrav etter denne bestemmelse, jf sidene 29-30.

Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger sedvane for rentesrente i vedkommende skyldforhold.

Kjøpers krav om erstatning/kompensasjon for egenarbeid etter prinsippene i tvisteloven § 20-5 første ledd fører heller ikke frem. Tvisteloven gjelder ikke for nemnda og det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til hans egenarbeid i saken.

Kjøper tilkjennes etter dette ytterligere kr 119 943 i forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).