

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-623

13.6.2025

Protector Forsikring ASA

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

Twist om forsinkelsesrenter – foretaket bundet av nemndsavgjørelse? – avhl. § 7-3 – rentel. § 2.

En halvpart av en tomannsbolig i Trondheim oppført i 2014 ble solgt «som den er» for kr 3,99 mill. og overtatt av kjøper i 2020. Etter overtakelsen ble det avdekket feil ved en felles forstøtningsmur. I FinKN 2024-275 kom nemnda til at foretaket ikke hadde adgang til å foreta avkortning overfor kjøper, og at kjøper hadde krav på prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter. I forbindelse med nemndsbehandlingen hadde kjøper anført at forsinkelsesrente løp fra 12.1.21, og nemnda tilkjente kjøper rente i tråd med det fremsatte kravet. Foretaket aksepterte nemndsavgjørelsen. I forbindelse med utbetaling oppsto det twist om beregning av forsinkelsesrentene. Kjøper mente at foretaket var bundet av nemndas avgjørelse, og at rentene uansett løp fra den 12.1.21. Kjøper krevde også renter på det forfalte hovedkravet, som foretaket ikke hadde betalt fullt ut, samt erstatning for advokatutgifter pådratt i anledning rentetvisten. Foretaket bestred at avgjørelsen i FinKN 2024-275 kunne forstås som at nemnda hadde tatt stilling til rentetidspunktet, og mente at rentene begynte å løpe adskillig senere enn det kjøper hadde gitt uttrykk for. Foretaket bestred at de hadde misligholdt noen betalingsforpliktelse, og mente at det ikke var grunnlag for erstatning for advokatutgifter i anledning rentetvisten. Nemnda kom til at foretaket var bundet av nemndas avgjørelse, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om renter fra 12.1.21 til utbetaling skjer, samt renter for manglende utbetaling av hovedkravet, og erstatning for advokatutgifter på kr 40 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om utbetaling av forsinkelsesrenter og erstatning mot foretaket.

Twisten mellom partene er tidligere behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2024-275.

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Trondheim oppført i 2014. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill. i 2020. En ideell andel i et realsameie fulgte med salget, og realsameiets felles eiendom besto bl.a. av en forstøtningsmur (gabionsmur). Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at forstøtningsmuren var i dårlig forfatning og måtte utbedres.

Foretaket var enig med kjøper i at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i egenerklæringen, men mente at det derfor var grunnlag for 100 % direkteavkortning overfor kjøper.

Kjøper klaget inn foretakets vurdering for Finansklagenemnda Eierskifte. I FinKN 2024-275 kom nemnda til at det ikke var adgang til å foreta direkteavkortning overfor kjøper, og at kjøper hadde krav på prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter. I avgjørelsen ble kjøpers krav fremstilt slik:

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 222 414, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand kr 102 656, og forsinkelsesrente fra 12.1.21.

(...)

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 222 414, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 102 656, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 12.1.21, jf. rentel. § 2.

Nemnda ga kjøper medhold, og uttalte:

Nemnda slutter seg også til dette, og fastsetter prisavslaget til kr 205 060, med tillegg av forsinkelsesrente.

Foretaket informerte kjøper om at de valgte å følge nemndsavgjørelsen, og det ble foretatt en utbetaling til kjøper på kr 276 792 den 4.4.24.

Det oppsto imidlertid uenighet om rentekravets størrelse. Foretaket mente at rentene løp fra 15.10.23, slik at korrekt rentebeløp var kr 11 732. Kjøper mente derimot at rentene løp fra den 12.1.21, slik at riktig rentebeløp var kr 63 846.

Kjøper forsto nemndsavgjørelsen som at nemnda hadde sluttet seg til at rentene løp fra den 12.1.21. Foretaket forsto derimot nemndsavgjørelsen som at nemnda ikke hadde tatt stilling til når rentene begynte å løpe.

Partene var også uenige om når det ble sendt "påkrev" i forsinkelsesrentelovens forstand. Kjøper mente at rentene begynte å løpe etter kjøpers e-post til selger datert 12.1.21:

(...) Emne: Reklamasjon/brudd på opplysningsplikten ved kjøp av (...)

Dear all,

We have recently been informed that there is a severe problem with the "støttemur" supporting the road (...) from the "sameiet" parking space. From conversation with other owners we have learned that this is a twist that started in 2018 and that was not resolved at the time we purchased the house. This is therefore a clear violation of the "opplysningsplikt". This is also something the previous owners knew about and would therefore also be considered a "skjult mangel". The "sameie" is now working on getting offers from contractors and we will forward the claim for our housing unit when we know what the decision will be. (...)

Kjøper mente at rentene i alle tilfeller senest begynte å løpe etter e-post fra kjøpers advokat til foretaket datert 8.3.22:

Hei,

Legger ved vurdering av muren.

Mine klienter anfører at boligen de kjøpte hadde mangler kostnadsestimert til kroner 2.406.875 jf vedlagte kostnadsoppsett.

Foretaket mente derimot at rentene først begynte å løpe etter klagen til Finansklagenemnda den 15.9.23.

Kjøper har anført at det utbetalte rentebeløpet var for lavt, og at foretaket pliktet å betale renter fra 30 dager etter den 12.1.21, subsidiært fra 30 dager etter den 8.3.22, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2. Det ble vist til at nemndsavgjørelsen i FinKN 2024-275 måtte forstås slik at kjøper var tilkjent renter fra den 12.1.21, og at skrivet som ble sendt til selger da uansett måtte anses som et påkrev i forsinkelsesrentelovens forstand. Subsidiært måtte skrivet til foretaket den 8.3.22 anses som et slikt påkrev. Kjøper har videre anført at det også måtte betales renter som følge av at foretaket ikke hadde foretatt korrekt oppgjør, og bl.a. vist til HR-2012-1818-A. Kjøper viste til at dette var noe annet enn renters rente.

Kjøper har prinsipalt krevd dekket renter fra den 12.1.21 til den 4.4.24, totalt kr 52 114 etter at det utbetalte beløpet på kr 11 732 var trukket ut, med tillegg av renter av beløpet som hittil ikke var utbetalt, samt kr 40 000 i erstatning for saksomkostninger i forbindelse med rentetvisten.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper allerede hadde fått utbetalt et korrekt rentebeløp, og at kjøper ikke hadde mer å kreve av foretaket i forbindelse med mangelssaken. Det ble vist til at nemnda ikke tok stilling til perioden for forsinkelsesrenter i FinKN 2024-275, og at det heller ikke ble sendt påkrav før klagen til Finansklagenemnda den 15.9.23. Kjøper hadde ikke angitt noe krav eller oppfordret til å betale før dette, og hadde heller ikke angitt et forfallstidspunkt. Siden kravet var oppgjort, var det ikke grunnlag for ytterligere utbetaling fra foretakets side.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at foretaket var bundet av nemndas avgjørelse i FinKN 2024-275, jf. Saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 15, subsidiært at rentene i alle tilfeller begynte å løpe 30 dager etter den 12.1.21. Foretakets betalingsmislighold var erstatningsbetingende, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at foretaket må anses bundet av nemndas avgjørelse i FinKN 2024-275, og at denne fastsatte rentespørsmålet. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Det er på det rene at foretaket er rettslig forpliktet til å følge avgjørelsen fra Finansklagenemnda Eierskifte av 3.4.24 (FinKN 2024-275), jf. saksbehandlingsreglene pkt. 15.

I nemndsavgjørelsen angis det innledningsvis hvilket krav som er behandlet:

«ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 222 414, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand kr 102 656, og forsinkelsesrente fra 12.1.21.»

Samme krav er gjentatt under partenes anførsler for nemnda:

«Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 222 414, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 102 656, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 12.1.21, jf. rentel. § 2.»

I nemndas avgjørelse fremgår følgende:

«(...) Nemnda slutter seg også til dette, og fastsetter prisavslaget til kr 205 060, med tillegg av forsinkelsesrente.»

Foretaket hadde ingen innvendinger mot kjøpers rentekrav før nemndsbehandlingen, og kravet ble derfor tatt til følge av nemnda. Foretaket har som kjent ikke varslet ikke-aksept av nemndas avgjørelse, og er dermed bundet av denne.

Se motsetningsvis FinKN 2022-440, hvor rentekravet ikke var nevnt i avgjørelsen, verken i nemndas begrunnelse eller konklusjon, eller ved gjengivelsen av partenes påstander.

Forfallstidspunktet hadde ikke blitt drøftet av nemnda eller sekretariatet, og kjøper hadde heller ikke gitt merknader til sekretariatets fremstilling av faktum og partenes anførsler som ble sendt ut til partene før nemndas behandling.

Nemnda har kommet til samme konklusjon. I denne saken går det klart frem av nemndsavgjørelsen hvilket rentekrav kjøper har fremsatt, og nemnda har lagt kjøpers krav til grunn. Foretaket ble altså gitt full anledning til å bestride kjøpers krav i forkant av nemndas behandling. Når det ikke ble gjort, og nemnda la kjøpers krav til grunn, er foretaket bundet. Den motsatte løsningen vil for øvrig kunne åpne for at et foretak risikofritt kan unnlate å bringe opp rentespørsmålet under hovedsaken – og i stedet anlegge ny klagesak om dette. Dette er ikke ønskelig. Særskilte tvister utelukkende om forsinkelsesrente vil i betydelig grad kunne gå utover nemndas effektivitet og dermed hindre forbrukerne i å få en rask avklaring av sin tvist.

Nemnda tilføyer at den uansett er enig i sekretariatets vurdering av påkravstidspunktet i denne saken må anses å ha vært 12.1.21. Det vises til sekretariatets grundige redegjørelse på dette punktet.

Kjøper har i tilsvar til nemndsansmodningen fremsatt krav om rente som følge av at foretaket ikke har foretatt korrekt oppgjør. Det er i nemndsansmodningen vist til følgende:

Forsinkelsesrenter på tilkjent prisavslag og erstatning pålydene kr. 205 060,-, f.o.m 12.01.2021, t.o.m. 04.04.2024,-, beløper seg til kr. 63.846,-. Protector har tidligere betalt 11.732,- i renter.

Resterende som ikke er betalt av nemndsavgjørelsen er følgelig 52.114,-. Kravet på 52.114,- forfalt til betaling den 04.04.2024 og er å anse som et ordinært forfalt pengekrav. Det er sikker rett at det løper forsinkelsesrente på forsinkelsesrentekrav (ikke det samme som rentesrente). Forsinkelsesrente fra 04.04.2024 til d.d. er 5.484,-

Kjøpers krav iht. avgjørelsen blir følgelig 57.598,- p.t.

Nemnda er enig med kjøper i at kravet på kr 52 114 forfalt til betaling den 4.4.24, og at kjøper dermed skal tilkjennes kr 57 598 i forsinkelsesrente. Forsinkelsesrenter for prisavslag og erstatning er et ordinært pengekrav som det skal beregnes forsinkelsesrenter på fra forfall til innfriende betaling skjer, jf. forsinkelsesrenteloven §§ 2 og 3. Dette er rettslig sett noe annet enn renters rente, som altså er en løpende rente som tillegges hovedrenten frem til utbetaling skjer.

Nemnda slutter seg endelig til kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat i anledning nærværende rentetvist, jf. avhl. § 4-14. Nemnda kan dog ikke se at det er grunnlag for å tilkjenne kr 40 000, som nå er krevd. Kjøpers brev av 4.4.25 er i det alt vesentlige en gjentakelse av det som fremgikk i klagen av 6.2.25. Innenfor kontrollansvaret etter avhl. § 4-14 er det etter fast praksis kun rimelige og nødvendige kostnader til advokat som kan kreves dekket av selger. Erstatningen settes derfor skjønnsmessig til kr 25 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).