

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-156

29.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Selgers advokatutgifter i forbindelse med kjøpers tilbakehold av kjøpesummen – dekningsmessig under eierskifteforsikringen? – avtl. § 36.

Sikrede (selger) tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget av en bolig i Asker kommune i 2015. Kjøper varslet sikrede om at det ville holdes tilbake et beløp dersom ikke godkjenning av loftsarealet var i orden før overtakelsen. På overtakelsen den 28.4.15 ble det holdt tilbake kr 500.000. Selskapet anførte overfor kjøper at det ikke forelå en mangel etter avhendingsloven. Videre opplyste selskapet at kravet om fristillelse av kr 500.000 falt utenfor forsikringsdekningen, og at sikrede selv måtte håndtere dette. Sikrede engasjerte egen advokat og ble således påført advokatkostnader. Sikrede anførte at selskapet var rettslig forpliktet til å dekke nødvendige advokatutgifter i forbindelse med saken. Selskapet avviste ansvar og anførte at kostnadene iht. forsikringsvilkårene falt utenfor forsikringsdekningen. Nemnda kom til at selskapet ikke var ansvarlig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlet krav kr 371.865 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om selskapet er rettslig forpliktet til å dekke sikredes (selgers) nødvendige advokatkostnader i anledning en tvistesak med kjøper av boligen.

Sikrede tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget av en bolig i Asker kommune.

Følgende fremgikk av forsikringsvilkårene:

3.1. Selskapet svarer for selgers mangelskrav etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

...

8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

8.5. Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene.

Før overtakelsen ble det avdekket mulig feil ved godkjenning av loftsarealet. Kjøpers advokat varslet den 1.4.15 at kjøper ville holde tilbake et betydelig beløp på overtakelsen dersom slik godkjenning ikke var i orden.

Selskapet innhentet sikredes kommentar, samt uttalelse fra interntakstmann P av 15.4.15, som konkluderte med at søknaden og godkjenningen fra Asker kommune innebar at rommene var godkjent som soverom. Selskapet anførte overfor kjøper at det ikke forelå mangel etter

avhendingsloven, og anmodet kjøper til å ikke holde tilbake deler av kjøpesummen i tilknytning til forholdet. Videre opplyste selskapet følgende til kjøper samme dag som overtakelse fant sted:

Det bekreftes at Protector forsikring vil dekke selgers forpliktelser overfor kjøper i henhold til våre vilkår, så fremt det er grunnlag for mangelsansvar.

Overtakelse fant sted 28.4.15 og kjøper holdt tilbake kr 500.000 av kjøpesummen.

Sikrede ble opplyst av selskapet at prosessen knyttet til fristillelse av den tilbakeholdte delen av kjøpesummen ikke var dekket av forsikringen.

Sikrede kontaktet egen advokat og inngikk avtale om advokatoppdrag den 28.4.15. I advokatens oppdragsbekräftelse fremgikk følgende:

Oppdraget gjelder å gi juridisk bistand i forbindelse med å kreve prisavslag og erstatning etter reglene i avhendingsloven. Bakgrunnen for dette er at man har oppdaget feil og mangler på eiendommen i (adr).

...

Arbeidet faktureres med den tid som er medgått med alt arbeid i saken. Det faktureres hver måned. Rettshjelp er en refusjonsordning og man er således selv fullt ut ansvarlig for advokatutgiftene i saken. Vi vil kontakte Protector Forsikring ASA og de be bekrefte rettshjelp i saken.

Partene kom ikke til enighet vedrørende mangelsspørsmålet, og kjøper stevnet inn selskapet og sikrede den 8.12.15. Selskapet sendte sitt tilsvar den 8.1.16 og la ned påstand om frifinnelse. Selger sendte eget tilsvar datert 8.1.16 og la ned påstand om at kjøper skulle betale kr 500.000 med tillegg av forsinkelsesrenter, samt erstatning.

I dom fra Asker og Bærum tingrett av 21.11.2016 (15-195443TVI-AHER/2) ble kjøper dømt til å betale det tilbakeholdte beløpet på kr 500.000 til sikrede. Sikrede ble tilkjent erstatning på kr 50.000 av sine advokatkostnader, samt kr 28.084 for kostnader til å innhente en takstrapport.

Sikrede har anført at påførte kostnader på grunn av kjøpers tilbakeholdelse av kjøpesummen, herunder utgifter til advokat og til takstmann, falt inn under forsikringsdekningen til selskapet. Det ble vist til forsikringsvilkårene hvor det fremkom at selskapet svarte for selgers mangelsansvar dersom man ble dømt til å betalt kjøper prisavslag og erstatning, og at selskapet iht. vilkårene skulle betale "*nødvendige omkostninger*" i forbindelse med kjøpers mangelskrav i saken. Sikrede viste til at kjøper hadde engasjert to advokater og kommet med mange innsigelser, og at de således hadde hatt et behov for advokatbistand, og å engasjere takstmann for å bestride fremsatt krav. Videre anførte sikrede at selskapet trakk seg ut rett før overtakelse, vel vitende om at mangelskravet ikke var avsluttet fra kjøpers side. Selskapet henviste til annen advokat og trådte først inn i saken igjen da kjøper sendte stevning til tingretten. Sikrede har vist til forskrift om rettshjelpforsikring §§ 2, 3 og 4.

Selskapet har anført at sikredes krav mot kjøper om frigivelse av beløpet var et alminnelig pengekrav som falt utenfor forsikringsdekningen. Det ble vist til skillet mellom behandling av krav om prisavslag/erstatning, og sikredes krav om at kjøper skulle oppfylle sin kontraktsforpliktelse. Selskapet viste videre til forsikringsvilkårenes punkt 8.4. Selskapet anførte at de hadde behandlet mangelsspørsmålet fra kjøper i tråd med forsikringsdekningen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

De advokatkostnadene som saken gjelder, har sitt grunnlag i at sikrede (selger) så seg nødt til å engasjere advokat da kjøperen holdt tilbake kr 500.000 av kjøpesummen. Nemnda nevner her for ordens skyld at selskapets ansvar under eierskifteforsikringen ifølge forsikringsvilkårene punkt 3.1 omfatter selgerens mangelsansvar, og at selskapets standpunkt om ikke å bistå sikrede i denne tvisten, ikke var uriktig. Samtidig er det slik at sammenhengen mellom denne tvisten og det

mangelskravet som eierskifteforsikringen omfatter, kan medføre uklarhet om kostnadsspørsmålet når de to tvistene behandles parallelt. Denne uklarheten løses av forsikringsvilkårene punkt 8.4 om at forsikringen uansett ikke omfatter selgerens utgifter til egen advokatbistand. Nemnda kan ikke se at det unntaket fra eller den presiseringen av forsikringsdekningen som ligger i denne bestemmelsen, kan tolkes slik at bestemmelsen ikke gjelder i et tilfelle som dette, eller at den kan settes til side som urimelig i medhold av avtl. § 36. Nemnda kan etter dette ikke gi de sikrede medhold i kravet om dekning av advokatkostnader under eierskifteforsikringen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.