

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-671

2.11.2017

Qudos Insurance A/S

Rettshjelp

Boligkjøperforsikring – tvist med både selger og nabo – manglende innbetaling av egenandel.

Sikrede (kjøper) kjøpte en bolig i Hønefoss for kr 5,6 mill. i 2015 og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Sikrede oppdaget etter overtakelsen at deler av tomten og en vei var solgt til en nabo før salget. Sikredes advokat reklamerte til selgers eierskifteforsikring, men valgte senere å i stedet forfølge kravet mot naboen. Boligkjøperforsikringsselskapet har avvist at sikredes advokatutgifter i forbindelse med kravet mot selger/eierskifteforsikringen er dekningsmessig under forsikringen, og vist til at krav mot andre enn selger av boligen er unntatt i vilkårene. Videre har selskapet vist til at egenandelen ikke er innbetalt. Nemnda kom til at tvisten var omfattet av vilkårene, men at selskapet kunne avvente utbetaling til sikrede hadde betalt egenandelen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav er at selskapet betaler advokatutgifter på kr 5.472,50, mot at sikrede betaler egenandel på kr 4.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om utbetaling av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen.

Sikrede (kjøper) inngikk avtale om kjøp av en bolig "som den er" for kr 5,6 mill. den 22.6.15 og tegnet i den forbindelse boligkjøperforsikring hos selskapet.

Forsikringen inneholder bl.a. følgende vilkår:

4. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers eierskifteforsikring dersom (...) det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

Forsikringen dekker alle omkostninger som påløper etter at Selskapet har overtatt saken med unntak av kostnader som er nevnt under punkt 6.

5. Hvilke krav dekkes ikke av forsikringen?

Forsikringen dekker ikke krav mot andre enn selger av boligen eller selgers eierskifteforsikringsselskap.

...

7. Selskapets plikter

...

Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om saken skal bringes inn for domstolene. Selskapet avgjør også om det skal engasjeres advokat og hvilken advokat som i så fall skal benyttes.

Selskapet dekker alle nødvendige kostnader vedrørende sakshåndteringen, herunder advokatutgifter, takseringskostnader, rettsgebyr og eventuelt idømte saksomkostninger.

...

Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem og avgjør deretter om kravet mot selger skal forfølges videre.

...

Dersom sikrede ønsker representasjon av en annen advokat enn selskapets (ekstern advokat), skal dette meldes til selskapet ved registrering av saken. Selskapet dekker da rimelige og nødvendige omkostninger oppad begrenset til de offentlige salærsatser. (jf. Salærforskriften §2)

...

For bruk av ekstern advokat gjelder vilkårene vedlagt som vedlegg 1 til forsikringsvilkårene.

...

5. Fakturering

...

Egenandelen skal faktureres og betales av sikrede, og Selskapet har ingen plikt til å betale fakturaene fra den eksterne advokaten før betalingen av egenandelen er dokumentert.

Etter overtakelsen den 29.8.15, oppdaget sikrede at selger hadde overdratt en del av tomten og en vei til en nabo uten at det var gitt opplysninger om dette ved salget av eiendommen.

I brev til sikrede fra nabo N datert 14.2.16 ble det oppgitt at deler av en vei lå på naboens tomt. Det ble videre oppgitt at selger flere ganger hadde bekreftet at sikrede ble orientert om *"denne handel"*. I brev datert 20.4.16 oppga samme nabo at *"Jeg hadde ventet at korrigeringen av eiendomsgrensene var tatt inn, ved eiendoms overdragelsen og tinglyst i denne forbindelse"*.

Sikredes advokat sendte e-post til selskapet i februar 2016, hvor det heter at henvendelsen gjaldt *"ny sak som omhandler tvist vedrørende tilbakeholdt opplysning om eiendomsrett til vei, samt tomtestørrelse"*.

Sikredes advokat reklamerte til selgers eierskifteforsikringsselskap den 3.3.16, og anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt som ga grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova.

Kravet mot selgeren ble senere frafalt, og sikredes advokat har fremlagt en timeliste som viser at hans arbeid f.o.m. 30.3.16 utelukkende gjaldt tvisten mot naboen. Timelisten viste et arbeid på til sammen 5,5 timer i perioden 9.2.16 til 30.3.16.

Sikrede krever dekning for advokatutgifter på kr 5.472,50, mot at sikrede betalte egenandelen på kr 4.000 og anfører at advokatbistand frem til kravet ble rettet mot naboen i stedet for selger/eierskifteforsikringsselskapet er dekningsmessig under forsikringen.

Selskapet bestrider kravet, og anfører at forsikringen ikke dekker krav mot andre enn selger av boligen, jf. vilkårenes pkt. 5. Selskapet anfører videre at det ikke er dokumentert at egenandelen på kr 4.000 er innbetalt, jf. retningslinjer for bruk av ekstern advokat pkt. 5.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning for rettshjelp.

Ifølge vilkårene dekker selskapet "nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers eierskifteforsikring dersom (...) det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven". Ifølge FinKN

2017-030 kan "den sannsynligheten som vilkårene krever, ikke ... tilsvare beviskravet for mangel i sak mot selgeren. Sannsynligheten for mangel kan ikke settes så høyt at det i realiteten tilsvarer beviskravet for medhold i retten. Forsikringsvilkårenes krav til sannsynlighet må være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger". Ut fra de fremlagte opplysninger mener nemnda at det fremstår som sannsynlig at boligen hadde en kjøpsrettslig mangel frem til 30.3.16. De vedlagte timelister viser at arbeidet frem til denne datoen gjaldt kravet mot selgeren. Det er uten betydning for selskapets ansvar at kravet mot selgeren deretter ble frafalt og sikrede heller gikk på naboen. Nemnda forstår saken slik at selskapet nå har akseptert dette ansvaret.

Selskapets ansvar ved bruk av ekstern advokat er etter vilkårene pkt. 7 begrenset til offentlig salærsats, som i 2016 utgjorde kr 995. Denne begrensningen er godtatt i FinKN 2016-185. Salærkravet for 5,5 timer utgjør derfor kr 5.472,50. Fra dette skal det gjøres fradrag på kr 4.000 i egenandel.

Vilkårene sier videre at "Egenandelen skal faktureres og betales av sikrede, og Selskapet har ingen plikt til å betale fakturaene fra den eksterne advokaten før betalingen av egenandelen er dokumentert". Selskapet kan derfor vente med å betale til sikrede har dokumentert innbetaling av egenandelen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).