

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-459

25.6.2018

HELP Forsikring AS

Ansvar

Advokatansvar – boligkjøperforsikring.

Sikrede kjøpte en bolig fra 2011 for kr 5,1 mill. i 2014 og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Det ble oppdaget feil og mangler ved boligen etter overtakelsen. Etter å ha bistått sikrede overfor selger, avsluttet selskapet sin bistand i saken, og anførte at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav ville føre frem. Sikrede klaget selskapets avslag til FinKN Eierskifte, som ga sikrede medhold i at selskapets avslag ikke var berettiget. Selskapet gjenopptok deretter bistanden og sendte stevning til tingretten. Retten ga selger medhold i at det ikke forelå en mangel, ifølge sikrede som en følge av at utbygger endret sin forklaring i hovedforhandlingen. Sikrede har anført at et krav mot utbygger av boligen nå har falt bort som en følge av oversittet foreldelse/reklamasjonsfrist. Sikrede har fremsatt krav om erstatning mot boligkjøperforsikringsselskapet, og anført at selskapet må være ansvarlig for at det tok så lang tid før saken mot selger ble avklart, og at dette har medført at kravet mot utbygger nå har falt bort. Nemnda kom til at selskapet ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot boligkjøperforsikringsselskapet etter bistand i tvist med selger av boligen.

Den aktuelle boligen er en tomannsbolig, oppført i 2011 av B AS.

Sikrede kjøpte boligen "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.2.14, og med overtakelse den 26.3.14. Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøpet.

Etter overtakelsen oppdaget sikrede bl.a. feil ved isolasjon, yttertak, fasade, altan og parkett. Selskapet bisto sikrede i saken og reklamerte til selger. En del av feilene ble utbedret av utbygger av boligen.

Selskapet avsto videre bistand under boligkjøperforsikringen den 10.2.16, og anførte at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville kunne føre frem. I selskapets avslag fremgikk bl.a. følgende:

Jeg mener imidlertid at du bør engasjere en advokat som kan hjelpe deg med resterende krav mot utbygger.

Sikrede påklaget avgjørelsen til Finansklagenemndas sekretariat den 3.5.16.

Finansklagenemnda Eierskifte ga sikrede medhold i sin avgjørelse av 1.2.17 (FinKN-2017-030), og kom til at selskapets avslag på videre advokatbistand ikke var berettiget.

Selskapet gjenopptok deretter bistanden overfor sikrede i saken og sendte stevning til Bergen tingrett. Retten ga selgeren medhold i at boligen ikke hadde en mangel etter avhendingslova.

Ifølge sikredes klage, endret utbygger sin forklaring i hovedforhandlingen, slik at det ikke lenger kunne legges til grunn at selger hadde kjent til feilene.

Sikrede krever erstatning for sitt tap av selskapet og anfører at selskapets håndtering av kravet mot utbygger nå er foreldet, slik at hun har mistet sitt krav.

Selskapet avviser ansvar og anfører at boligkjøperforsikringen kun dekker krav mot selger og/eller selgers forsikringsselskap, og at sikrede selv måtte sørge for at nødvendige skritt ble tatt for å rette krav mot andre. Selskapet viser videre til at sikrede gjentatte ganger ble oppfordret til å forfølge et krav mot utbygger av boligen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for at sikrede har tapt sitt krav mot utbygger av boligen.

Den aktuelle boligkjøperforsikringen dekker krav mot selgeren og/eller selgerens forsikringsselskap. Krav mot utbygger faller derfor utenfor forsikringens dekningsfelt, og selskapet har ingen plikt til å gi rettshjelp i forhold til utbygger. Det fremgår også klart av vilkårene at sikrede "selv for egen regning må sørge for at nødvendige skritt blir tatt" dersom sikrede vil rette krav mot andre.

Nemnda forstår sikrede slik at hun mener selskapet er ansvarlig pga. uaktsomhet fordi det avslo krav om ytterligere bistand mot selger, og at dette forsinket prosessen slik at sikrede mistet sitt krav mot utbygger. Sikrede fikk imidlertid allerede ved selskapets avslag 10.2.16 en klar oppfordring til å rette kravet mot utbygger, og kravet mot utbygger var ikke avhengig av at kravet mot selgeren førte frem. Sikrede hadde derfor både oppfordring og anledning til å forfølge kravet mot utbygger uavhengig av kravet mot selgeren. At kravet mot utbyggeren nå evt. er foreldet, må derfor være sikredes egen risiko.

Det er for øvrig uklart for nemnda om kravet mot utbyggeren faktisk er bortfalt slik at sikrede har lidt noe tap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).