

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-167

14.3.2019

DAS Legal Expenses Insurance Company Limited

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

Boligkjøperforsikring – krav om tilbakebetaling av premie.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en bolig utenfor Bergen for kr 3,15 mill. i januar 2017. Boligen ble overtatt av sikrede i februar, og i mars oppdaget hun en lekkasje fra kjøkkentaket. Sikrede kontaktet selger per telefon. Ifølge sikrede innrømmet selger å ha visst om mangler ved taket, uten å ha opplyst om dette i egenerklæringsskjemaet. Sikrede kontaktet boligkjøperforsikringsselskapet, og fikk bistand av advokat. Advokaten fremmet krav om prisavslag mot selgers boligselgerforsikringsselskap som avslo reklamasjonen, men fremsatte et minnelig tilbud på kr 20 000. Sikrede ønsket å avslå tilbudet og ta saken til Forliksrådet. Advokaten rådet sikrede til å akseptere tilbudet og skrev at sikrede ikke ville få bistand i en videre rettslig prosess. Sikrede avslo tilbudet og tok selv saken til Forliksrådet, hvor hun fikk medhold fullt ut. Sikrede krevde deretter å få tilbakebetalt forsikringspremien fra boligkjøperforsikringsselskapet. Selskapet avviste kravet og anførte at det ikke var rettslig grunnlag for dette. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav kr 8 900.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) om å få tilbakebetalt forsikringspremien fra boligkjøperforsikringsselskapet (selskapet).

I forbindelse med kjøp av den aktuelle boligen tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. I forsikringsvilkårene fremgikk:

4. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers boligselgerforsikring dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

...

7. Selskapets plikter

Selskapet skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet skal håndtere hele saksbehandlingen og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller forsikringsselskap med mindre annet avtales særskilt. Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om saken skal bringes inn for domstolene.

...

Selskapet står fritt til å innstille saksbehandlingen på bakgrunn av sakens dokumenter samt eventuelle råd og konklusjoner som fremlegges av sakkyndig og/eller advokat/saksbehandler. 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 Selskapet etter å ha påbegynt saksbehandlingen ikke anser kravet mot selger for å

ville føre frem, kan Selskapet beslutte å avslutte saksbehandlingen. Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egen hånd og for egen kostnad og vinner frem med sitt krav mot selger, dekkes nødvendige kostnader. Vurderingen gjøres med bakgrunn i tvistelovens regler om fastsettelse av sakskostnader.

Boligen er en enebolig utenfor Bergen som ble oppført omkring 1980. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill. i januar 2017, og overtatt av sikrede 1.2.17. I mars oppdaget sikrede en lekkasje fra kjøkkentaket. Hun kontaktet selger per telefon. Ifølge sikrede innrømmet selger å ha kjent til problemene uten å opplyse om dette i egenerklæringen.

Sikrede kontaktet selskapets representant den 14.3.17 for å få bistand under boligkjøperforsikringen, og det ble reklamert overfor selgers boligselgerforsikringsselskap. I reklamasjonen ble det anført at det var avdekket lekkasjer, og at selger hadde tilbakeholdt opplysninger.

Selskapet rekvirerte takstmann som var på befaring 20.3.17. Takstmannen oppga i e-post at lekkasjen trolig skyldtes utett gjennomføring av ventilasjon til takhette. Utbedringskostnader ble anslått til mellom kr 30 000 og kr 40 000.

Sikrede innhentet et pristilbud på kr 51 970 for å utbedre skaden.

Den 31.3.17 fremsatte selskapet et krav om prisavslag på kr 51 970. Etter noe korrespondanse fremsatte selgers boligselgerforsikringsselskap et forlikstilbud på kr 20 000, og selskapet rådet sikrede til å godta tilbudet. Selskapet har forklart at rådet hovedsakelig ble gitt fordi sannsynligheten var stor for at sikrede ville tape saken på grunn av manglende dokumentasjon på selgers kunnskap, og fordi det uansett ville bli gjort fradrag på grunn av alder.

Sikrede ønsket ikke å akseptere tilbudet, men ville ta saken til Forliksrådet. Selskapet har anført at sikrede fikk tilbud om bistand i saken overfor Forliksrådet, mens sikrede har anført at hun aldri fikk noe slikt tilbud.

I e-post til sikrede den 28.4.17 skrev selskapet blant annet at:

Kort oppsummert er det svært tvilsomt om forholdet i det hele tatt utgjør en mangel, og vår vurdering er at forholdet neppe utgjør en mangel etter avhendingsloven. På denne bakgrunn kan vi heller ikke bistå deg i en eventuell videre rettslig prosess i saken.

Videre skrev selskapet i e-post til sikrede 26.5.17 at:

Vi kan heller ikke bistå deg i en videre rettslig prosess under din boligkjøperforsikring, og du må derfor i så fall gjøre dette på egenhånd.

Sikrede tok selv saken til Forliksrådet. Ved dom av 14.11.17 fikk sikrede fullt medhold i sitt krav på kr 51 970 pluss rettsgebyret. Forliksrådet la til grunn at det forelå en mangel etter avhendingslova.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet ga henne dårlig hjelp fra første stund, og at hun ikke fikk den tjenesten hun hadde betalt for. Sikrede har anført at hun aldri fikk tilbud om bistand ved forliksklagen. Sikrede har fremsatt krav om å få tilbakebetalt forsikringspremien på kr 8 900.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke foreligger noe rettslig grunnlag for å kreve forsikringspremien tilbakebetalt. Selskapet har levert en ryddig og juridisk korrekt bistand, og oppfylt sine plikter etter politen fullt ut. At sikrede oppnådde et bedre resultat i Forliksrådet enn hva som ble tilbudt mens selskapet håndterte saken, representerte på ingen måte sviktende juridisk bistand. Selskapet har påpekt at jobben som ble gjort av selskapets representant utgjorde det vesentligste av grunnlaget for behandlingen i Forliksrådet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet foreslo at saken skulle avgjøres ved en minnelig løsning, jf. lov om godkjenning av klageorganer § 18 samt Finansklagenemndas saksbehandlingsregler pkt. 12. Selskapet aksepterte ikke sekretariatets forslag og ba om at saken ble fremlagt for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det må legges til grunn at sikrede har fått en viss juridisk bistand i saken, selv om det nok hadde vært ønskelig at selgers forklaring ble innhentet. Heller ikke nemnda kan se at det foreligger rettslig grunnlag for å kreve tilbakebetalt selve forsikringspremien. Utgifter som den sikrede pådrar seg i anledning en tvist vil eventuelt kunne dekkes etter punkt 4 i forsikringsvilkårene om "*nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers boligselgerforsikring*". Dersom sikrede derfor mener at avgjørelsen fra forliksrådet ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til kostnader etc. som hun har pådratt seg i sakens anledning, vil krav etter dette punktet i avtalen kunne fremsettes. Selve premien kan imidlertid ikke kreves tilbakebetalt etter punkt 4, og nemnda kan heller ikke se at det i denne saken er grunnlag for å tilkjenne dette beløpet på annet grunnlag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).