

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-859

5.11.2019

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring for nybygg – tvist mot utbygger – krav på ytterligere bistand? – advokatansvar – kan selskapet holdes ansvarlig på annet grunnlag?

Sakskomplekset startet da klager kjøpte en fritidseiendom i Levanger for ca. kr 1,5 mill. i 2007. Eiendommen var bebygd med en eldre hytte og et annek. Klager ønsket å rive hytta og bygge ny, og inngikk derfor en avtale med byggefirma N. Planlagt ferdigstilling var våren 2009, og prisen ble ca. kr 2,1 mill. Under arbeidene oppsto det en rekke problemer, og det ble til slutt en omfattende tvist mellom klager og N. Tvisten omhandlet blant annet en støttemur, hyttas areal, annekset og en rekke feil ved den nyoppførte hytta. Klager hadde tegnet boligkjøperforsikring for nybygg hos selskapet og kontaktet selskapet for juridisk bistand. Innledningsvis ble bistanden gitt fra selskapet, men saken ble etter hvert satt ut til ekstern advokat, og det ble gjennomført en rekke advokatbytter i løpet av saksgangen. Klager vant delvis frem mot byggefirmaet i tingretten, men tapte i lagmannsretten. Klager har gjennom saken blitt påført et stort økonomisk tap, både som følge av feilene ved hytta, og at hun har måttet dekke en del av advokatutgiftene selv. Saken reiste i hovedsak spørsmål om hvorvidt selskapet skal dekke ytterligere kostnader til juridisk bistand under boligkjøperforsikringen, og om selskapet kan holdes ansvarlig for klagers økonomiske tap på annet grunnlag. Nemnda kom til at selskapet ikke hadde noe ytterligere ansvar i saken.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav mot boligkjøperforsikringen etter en omfattende tvist om oppføring av en hytte.

Forsikringsavtalen var en boligkjøperforsikring for nybygg. Fra vilkårene gjengis:

4. Hvilke krav dekkes ikke av forsikringen?

Forsikringen dekker ikke krav mot andre enn Selger og hans kontraktsmedhjelpere. Eventuelle krav mot eiendomsmegler dekkes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder heller ikke andre krav enn de som kan utledes av avtalen, bustadoppføringslova eller generelle rettsregler, som regulerer forholdet mellom Sikrede og Selger.

5. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med Selger dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid eller det anses sannsynlig at boligen har en eller flere mangler i henhold til avtalen og bustadoppføringslova. Forsikringen dekker alle omkostninger som påløper etter at Selskapet har overtatt saken, med unntak av kostnader som er nevnt under punkt 6.

6. Sikredes plikter

Dersom boligen ikke stilles til rådighet som avtalt, eller Sikrede oppdager ett eller flere forhold ved oppføringen som kan utgjøre en mangel, skal Sikrede straks reklamere til Selger. Dersom Selger avviser reklamasjonen, skal Sikrede straks kontakte Selskapet og gi melding om det aktuelle forhold. Sikrede plikter å ta vare på all dokumentasjon knyttet til avtalen og eventuell mangel, og forevise dette til Selskapet på forespørsel. Sikrede skal for egen kostnad stille seg til disposisjon for sakkyndig, herunder fremvise boligen og

eventuelle mangler, i den grad Selskapet ber om det. Så lenge Selskapet håndterer saken overfor selger skal Sikrede ikke selv ta skritt i saken uten uttrykkelig avtale med Selskapet ...

7. Selskapets plikter

Selskapet skal ivareta Sikredes rettigheter i henhold til avtalen og gjeldende lovgivning om oppføring av bolig. Selskapet skal håndtere hele saksbehandlingen og representere Sikrede overfor Selger. Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om saken skal bringes inn for Boligtvistnemnda eller 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 ilagte saksomkostninger. Kostnader som er nevnt under punkt 6 er likevel unntatt.

Det forutsettes at Sikrede aksepterer de avgjørelser som Selskapet treffer på bakgrunn av sakens dokumenter samt eventuelle råd og konklusjoner som fremlegges av sakkyndig og/eller advokat. 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.

Sakskomplekset startet da sikrede kjøpte en fritidseiendom i L. for ca. kr 1,5 mill. i 2007.

Eiendommen var bebygd med en eldre hytte og et annek. Sikrede ønsket å rive hytta og bygge ny, og inngikk derfor en avtale med byggefirma N. Planlagt ferdigstillelse var våren 2009, og prisen ble ca. kr 2,1 mill.

Under arbeidene oppsto det en rekke problemer, og det ble til slutt en omfattende tvist mellom klager og N. Tvisten omhandlet blant annet en støttemur, hyttas areal, annekset og en rekke feil ved den nyoppførte hytta.

Sikrede hadde tegnet boligkjøperforsikring for nybygg hos selskapet og kontaktet selskapet for juridisk bistand. Sikrede var ikke fornøyd med oppfølgingen fra selskapet, og i årsskiftet 2011/2012 ble det besluttet at saken skulle settes ut til en ekstern advokat. Selskapet foreslo advokat H.

Advokat H skal ha overtatt saken 19.1.12. I mars 2012 gjennomførte byggefirma R. to befaringer og påpekte flere mangler ved oppføringen. Dette gjaldt blant annet setninger og sprekker i betonggulvet, manglende tetting mellom bindingsverk og grunnmur, og manglende lufting bak kledning.

Sikrede var misfornøyd med oppfølgingen fra H. og kontaktet selskapet. I e-post 26.6.12 skrev selskapet blant annet:

Jeg må (...) beklage at du ikke har fått oppfølging av advokaten (...) Vi satte saken din dit nettopp fordi noen med kapasitet skulle følge opp saken (...) Jeg har orientert jur.direktør hos oss om dette, og han vil kontakte ansvarlig advokat (...) for å høre hva som har skjedd og status. Inntil da er det fint om du sender meg faktura for takstmannen, og tidspunktet for når vedkommende ble rekvirert. Så skal vi se hva vi kan gjøre med det.

Advokat H. beholdt ansvar for saken, og den 10.4.13 ble det gjennomført en rettsmekling. Dette resulterte i partene inngikk et forlik. Tvisten ble derimot ikke løst gjennom forliket og advokat H. reiste nytt søksmål mot N. i februar 2014.

Advokat D. skal ha overtatt saken i april/mai 2014. Hovedforhandling ble avholdt 2. og 3.9.14. Under hovedforhandlingen ble det frafalt krav knyttet til diverse bygningsmessige mangler ved den nyoppførte hytta. Dette var i hovedsak de feilene som var påpekt i rapporten fra byggefirma R. 28.3.12. Tingretten skrev følgende under saksøkers påstandsgrunnlag:

Krav knyttet til mangelfull utførelser av div, byggearbeider.

Det anføres at hytten har mangler ved at det er for dårlig lufting bak yterpanel, manglende "musebånd", manglende tettelist mellom bunnsvill og topp ringmur, utettheter mellom grunnmurplate, feilmontering av fluenetting, og manglende samsvarerklæring, dekklist og kursfortegnelse ved sikringsskap.

Det erkjennes at det er reklamert for sent hva gjelder disse forhold, og dette kravet frafalles.

For de resterende kravene vant sikrede delvis frem i tingretten, men begge parter anket saken til lagmannsretten. For lagmannsretten var det advokat K. som var prosessfullmektig. Ankeforhandling ble avholdt 18.–20.5.15, og sikrede tapte saken.

Etter tapet i lagmannsretten ønsket sikrede å ta saken videre til Høyesterett. Advokat K. skrev at han var uenig i lagmannsrettens dom, men at han frarådet en anke til Høyesterett ettersom saken ikke ville bli tatt til behandling. Advokat L. overtok saken, men Høyesterett avviste anken.

Advokat L. forfulgte også andre sider av saken, herunder krav mot selskapet, advokat H., advokat D. og advokat K. Det oppsto etter hvert også en tvist mellom sikrede og advokat L. Dette omhandlet blant annet salæret og advokatens rådgivning.

Saken har også blitt begjært gjenåpnet. I den sammenheng ble det blant annet anført at to vitner hadde gitt bevisst uriktig forklaring. Gjenåpning ble nektet av alle instanser.

Selskapet dekket alle kostnader frem til avgjørelsen i lagmannsretten 16.6.15. Av kulansehensyn dekket selskapet også 30 timers advokatarbeid for å fremme anke til Høyesterett. Selskapet dekket kun deler av L. sine fakturerte kostnader for Høyesterett. Dette forholdet ble behandlet av Finansklagenemnda Skade i FinKN-2016-493 og har kun begrenset betydning for denne saken. Etter dette har selskapet avslått videre dekning. Selskapet har dekket totalt kr 1 549 643 for advokatutgifter, takstkostnader, rettsgebyr og idømte sakskostnader.

Sikrede krever at selskapet dekker pådratte og fremtidige omkostninger i saken, og at selskapet skal holdes ansvarlig for det økonomiske tapet klager er påført. Hun anfører at hun er blitt satt i en vanskelig situasjon. Sikrede engasjerte et profesjonelt firma for å oppføre en ny hytte, men firmaet håndterte saken på en dårlig måte. Hele oppføringsprosessen ble rotete, og da hytta sto ferdig hadde den omfattende mangler. Selskapet har gitt sikrede dårlig bistand i saken, sammen med mange andre advokater. Selskapet har ikke tatt det ansvaret de plikter etter forsikringsavtalen. Sikrede sitter derfor igjen med et stort økonomisk tap.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det ikke er sannsynlig at sikrede kan nå frem med et krav mot selger slik saken står nå. Selskapet har allerede dekket utgifter for kr 1 549 643. Selskapet har også avvist ansvar for sikredes økonomiske tap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for ytterligere bistand under boligkjøperforsikringen, evt. om forsikringsselskapet er ansvarlig for klagers økonomiske tap.

Sikredes forsikringsavtale har bl.a. følgende vilkår:

Det forutsettes at Sikrede aksepterer de avgjørelser som Selskapet treffer på bakgrunn av sakens dokumenter samt eventuelle råd og konklusjoner som fremlegges av sakkyndig og/eller advokat. 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.

Tvisten mellom sikrede og N. ble i hovedsak rettskraftig avgjort ved dom fra Frostating lagmannsrett 16.6.15. Sikrede forsøkte å anke til Høyesterett, men anken ble nektet fremmet. Sikrede har også forsøkt å få saken gjenåpnet, men dette ble avslått av både tingretten, lagmannsretten og Høyesterett. I disse kjennelsene var også fiberduken og fyllmassen under hytta et tema.

Ut fra dette finner nemnda det lite sannsynlig at sikrede har et krav mot N. Avslaget fra selskapet på videre dekning må i så fall regnes som berettiget, jf. siste setning i vilkåret referert ovenfor.

Nemnda peker for øvrig på at forsikringen dekker "nødvendige" utgifter i en tvist. Når det har påløpt utgifter på mer enn kr 1,5 mill. i et kontraktsforhold for oppføring av en hytte som kostet kr 2,1 mill., er det vanskelig å se at ytterligere utgifter kan regnes som nødvendige.

Nemnda forstår sikrede slik at hun krever at selskapet skal holdes ansvarlig for det økonomiske tapet sikrede er påført i dette sakskomplekset. Boligkjøperforsikringen gir i utgangspunktet ikke grunnlag for et slikt krav, og det må derfor evt. ha sitt grunnlag i alminnelig erstatningsrett.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at det foreligger et ansvarsgrunnlag for selskapet i denne saken.

Selskapet har etter dette ikke noe ytterligere ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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