

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-714

5.10.2020

### If Skadeforsikring NUF

#### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig at skjeggkre utgjør en mangel? – kostnader ved domstolsbehandling – selvdømmeklausul – avtl. § 36.

Sikrede (kjøper) kjøpte et rekkehus i Klepp kommune i 2018, og tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med salget. Sikrede oppdaget skjeggkre i boligen etter overtakelsen, og det ble reklamert til selgers boligselgerforsikringsselskap. Sikrede valgte å engasjere en ekstern advokat, og selskapet bekreftet først dekning under boligkjøperforsikringen. Selskapet avsto imidlertid videre dekning da sikredes advokat oppga at det skulle sendes stevning til tingretten. Selskapet viste til at det ikke var sannsynlig at mangelskravet ville føre frem. Nemnda kom til at advokatkostnader var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, og ga sikrede medhold.

---

#### Saksfremstilling

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

Det hitsettes fra forsikringsvilkårene av 1.1.18:

#### 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 en 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 dekker alle nødvendige kostnader vedrørende sakshåndteringen, herunder advokatutgifter, takseringskostnader, rettsgebyr og eventuelt idømte saksomkostninger. Tilkjennes sikrede saksomkostningene tilfaller disse selskapet til dekning av de utlegg selskapet har hatt.

Dersom sikrede engasjerer advokat etter eget valg dekkes nødvendige kostnader lik den til enhver tid gjeldende offentlige salærsats for advokatbistand. Kostnader som kan utledes fra sikredes manglende medvirkning er ikke dekningsmessige.

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.

Den aktuelle boligen er et rekkehus på 106 m<sup>2</sup> (P-rom) i Klepp kommune oppført i 2010.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som "kjekt" med gjennomgående god standard og praktiske løsninger.

I egenerklærings skjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2010. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?

Det ble fremlagt en eierskifterapport fra takstmann S. datert 19.1.18:

Generell info om boligen

Boligen bærer preg av noe slitasje på vegger. Det er også en del av boligens innervegger mot tak og mot vegg hvor det fremkommer riss. Må påregnes som normalt i.h.h.t. alder.

De fleste bygningsdelene ble gitt TG 1 i eierskifterapporten. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger i rapporten av betydning for denne saken.

Inntatt i salgsprospektet var markedsføring for boligkjøperforsikring hos selskapet:

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, jurister og sakkyndige saksbehandlere spesialisert på avhendingsrett. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – (..).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kontrakt datert 13.4.18, og overtakelsen fant sted den 25.6.18. Det ble tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved salget.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen skjeggkre i forbindelse med oppussing av boligen.

Selskapet bekreftet dekning av ekstern advokat i e-post av 6.8.18.

Det ble fremlagt en analyserapport fra Mycoteam datert 25.10.18:

Nåværende eier overtok boligen 25.06.2018. De observerte kre første gang 27.06.2018 ved rivning av gulv på kjøkkenet.

(...)

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 50 feller i forhold til vår anbefaling på 50 feller. Eksponeringstiden var 28 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 84 % nymfer og 16 % voksne individer. Det er funnet 117 skjeggkre på opptil 5 mm (57 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 55 skjeggkre på 5-10 mm (27 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 33 voksne individer med en alder over 1,5 år (16 %).

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 59, mens den for 1. etasje var Fi er lik 75, Fi er lik 26 i 2. etasje og Fi er lik 68 i 3. etasje. Dette viser at skjeggkreene har spredt seg til alle etasjene. Hovedsakelig ser det ut til at de holder til i 3. etasje. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i dette området og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Basert på fangstresultatet kan slike arnesteder være i områder i 3. etasje rundt rom 1, 2 og 4. Vi er imidlertid ikke kjent med mikroklimatiske detaljer i den aktuelle bygningen. Det betyr at vi foreløpig ikke kan gjøre en detaljert vurdering av forholdene utfra kunnskapen vi har om bygningen.

Hvis det ikke blir startet opp tiltak for å redusere antall skjeggkre, regner vi derfor med at det over tid vil bli en mer omfattende utbredelse i bygningen.

Mycoteam oppga kostnader på kr 70 000 inkl. mva. for oppfølging og bekjempelse av skjeggkre.

I rapport fra takstmann E. datert 2.11.18 fremgikk bl.a. følgende:

Registrerte funn er av både store skjeggkre og mindre nymfer. Antallet av store og små skjeggkre viser at det har vært stor tilstedeværelse av skjeggkre i flere år.

Antall registrerte skjeggkre over gitt periode vurderes som høyt sammenlignet med andre tilsvarende saker. Omfanget av skjeggkre pr i dag viser at det er sannsynlig at selger også må ha vært plaget av disse insektene.

(...)

Da det pr i dag ikke finnes noen metoder for å bli kvitt skjeggkre i bolig, er det påregnelig med livslang bekjempelse av disse insektene. Livslang bekjempelse av skjeggkre vil både bli kostbart og føre til mye arbeid for kjøper. Systematisk sprøytebehandling og bekjempelse med insektsspray og limfeller må påregnelig utføres i uoverskuelig fremtid.

Bekjempelse krever i tillegg systematisk rengjøring og støvsuging for å fjerne insekter før de formerer seg ytterligere.

Det anbefales at det i leiligheten også gjøres bygningsmessige tiltak ved at listverk fjernes og at det sprøytes med gift inn i sprekker i en periode før sprekker fuges / tettes og nye lister monteres. Dette vil tette igjen gjemmemsteder for skjeggkre og gjøre det lettere å ha kontroll på bestanden. I tillegg anbefales, slik Mycoteam beskriver i rapport, at det bores hull inn i vegger for hver 30 cm bak fotlist for å legge gift inn i konstruksjonen.

Da tiltaket fra Mycotem ikke vil utrydde skjeggkre, kun kartlegge og redusere antallet, må i tillegg til tiltaket fra Mycoteam foretas kontinuerlig bekjempelse av huseier i uoverskuelig fremtid. Disse kostnadene vil da komme i tillegg til Mycoteams kostnader.

(...)

Forekomst av Skjeggkre vil som følge av årlige store bekjempelsesutgifter føre til en betydelig reduksjon av boligens verdi. Reduksjon av verdien, og arbeid med bekjempelse vil være enda mer utfordrende i flermannsbolig enn eks enebolig.

Ved kjent / opplyst Skjeggkre-problematikk vil det sannsynlig være svært laber interesse for kjøp av gjeldende bolig.

(...)

Konklusjon verditap bolig:

Verdireduksjon av bolig tilsvarer som regel reparasjonsomkostningene for utbedring av påvist skade pga skjeggkre i uoverskuelig fremtid, som vurderes til ca kr 1,88 mill.

Alternativ beregning:

Det vil allikevel være avgjørende hvordan boligmarkedet er (tilbud vs etterspørsel) for å kunne si noe om verditap som følge av skjeggkre.

Boligmarkedet i regionen er for tiden tregt. Påvist og opplyst skjeggkrefunn med opplysninger om hva dette i praksis fører til vil gjøre boligen så og si uomsettelig uten et betydelig prisavslag.

Det vurderes at gjeldende bolig har fått redusert verdi som følge av skjeggkre på ca 35 % av kjøpesum. Dette tilsvarer ca kr 1,12 mill.

I rapport fra Mycoteam datert 3.10.19 fremgikk det bl.a. at det ble observert voksne skjeggkre ved befaringen. Det ble redegjort for gjennomførte fuktmålinger i boligen, som påviste lokale områder i konstruksjonen med gunstige utviklingsforhold for skjeggkre. Det ble gitt følgende kostnadsoverslag for tiltak mot skjeggkre:

Kostnadsberegninger er avhengig av hvor god detaljkunnskap man har til tekniske installasjoner og løsninger. Vi har ikke kjennskap til ulike tekniske detaljer i (boligen) på et slikt nivå at vi kan beregne aktuelle kostnader, men vi kan gi et estimat av aktuelle kostnader for å sikre en tilfredsstillende fuktsikring.

Basert på vår erfaring fra andre, tilsvarende tilfeller ser vi at kostnadene for fuktsikring av en støpt gulvflate på 80-100 m<sup>2</sup> kan komme på ca.kr 200 000 pluss mva. Det er viktig å huske på at en rekke forhold påvirker kostnadsbildet, for eksempel hvor mye av materialer som kan gjenbrukes og om dyre konstruksjonsløsninger (bad o.l.) blir berørt. Slike detaljer kan man først ta stilling i forbindelse med en avdekking.

Boligen i (adresse) er på 106 m<sup>2</sup>. Det er en usikkerhet i hvilke kostnader det kan komme på for å gjøre boligen skjeggkresikker fordi de er to bad og et kjøkken, samtidig som det er uklart hvordan tekniske detaljer er utført i bland annet 3. etasje. Vi regner derfor med at man må regne med et kostnadsnivå i størrelsesorden kr 250-300 000 pluss mva.

Det ble også fremlagt servicereporter fra firma P. datert 30.10.19, 14.2.20 og 17.6.20 hvor det fremgikk at det var gjennomført giftbehandling, men fremdeles ble gjort funn av skjeggkre i limfeller i flere rom i boligen.

Selgers boligselgerforsikringselskap avsto ansvar i brev av 2.4.19. Selgers forklaring ble ikke fremlagt eller gjengitt.

Det ble fremlagt en uttalelse fra nabo i e-post av 17.2.20, som bekreftet å ha sett skjeggkre i sin bolig.

I e-post fra sikredes advokat av 20.2.20 ble det sendt en "*stevningsforespørsel*" til selskapet. Det ble oppgitt at sikrede ikke hadde blitt kvitt skjeggkre, og nå ønsket å ta ut stevning.

Selskapet besvarte henvendelsen i e-post av 26.2.20:

Selskapet har nå gjennomgått saken og kommet frem til at vi ikke vil innvilge dekning til å ta ut stevning i saken.

Dette på bakgrunn av nyere rettspraksis og endringer i rettsstilstanden hva gjelder skjeggkre.

Dere viser til andre saker (advokatkontoret) har hatt, hvor dere har vunnet frem i FinKN. Vi ønsker å bemerke at vi forholder oss til praksis fra domstolene hva angår gjeldende rettsstilstand, samt at hver enkelt sak også må vurderes særskilt. Selskapet vil på bakgrunn av dette legge til at også denne saken i så fall anses bedre egnet for vurdering av FinKN.

Vi beklager å meddele at deres forespørsel ikke kan innvilges.

**Sikrede** anførte at advokatutgifter ved stevning var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen. Sikrede har vist til at det var sannsynlig at boligen hadde en mangel etter avhendingslova, og anførte at selskapet ikke kunne instruere sikrede i spørsmålet om det skulle tas ut stevning eller klages til FinKN. Sikrede har bl.a. vist til LF-2019-136882.

**Selskapet** har anført at det ikke var sannsynlig at kjøpers mangelskrav ville føre frem, og at videre advokatutgifter dermed ikke var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen. Selskapet har bl.a. vist til at omfanget av skjeggkre etter sanering var lite, og at det i nyere retts- og nemndspraksis var lagt til grunn at skjeggkre ikke utgjorde en vesentlig mangel.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet viste til at tidligere nemndspraksis la til grunn en forståelse av "*sannsynlig*" slik at saken måtte være prosedabel, jf. bl.a. FinKN 2017-433. Etter en konkret vurdering, la sekretariatet til grunn at videre advokatkostnader var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sikrede har anført at det foreligger en mangel etter avhendingslova da det etter overtakelsen er avdekket at det er skjeggkre i boligen, og sikrede ønsker å ta ut stevning mot selger/boligselgerforsikringselskapet. Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på dekning av utgifter til stevning og domstolsbehandling under boligkjøperforsikringen.

Det følger av forsikringsvilkårene at det avgjørende for om forsikringen kommer til anvendelse, er om det "anses sannsynlig" at boligen har en mangel etter avhendingsloven. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at vilkåret "anses sannsynlig" må forstås i betydningen av "prosedabel", slik at terskelen for ansvar under en boligkjøperforsikring anses lavere enn under en boligselgerforsikring. Kravet til sannsynlighet vil være oppfylt når det er en slik mulighet for å nå frem at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysninger som foreligger. Vurderingen må bero på en forsvarlig juridisk vurdering med utgangspunkt i vanlige bevisregler.

I den foreliggende saken skal ikke nemnda ta stilling til om sikrede har et krav mot selgeren. Vurderingen av sannsynligheten for medhold må likevel ta utgangspunkt i reglene og rettspraksis om mangler ved kjøp av fast eiendom.

Før nemnda tar stilling til hvorvidt sikrede har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringen, finner nemnda grunn til å knytte noen merknader til selvdømmeklausulen i forsikringsvilkårene punkt 7. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Sekretariatet vil bemerke at bestemmelsene i forsikringsvilkårenes pkt. 7 om at "Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem" og at "Selskapet kan beslutte å avslutte saksbehandlingen", ikke kan tolkes etter sin ordlyd. Vilkaeret angir en såkalt selvdømmeklausul, og vil etter sin ordlyd innebære at selskapet selv bestemmer om det har inntruffet et forsikringstilfelle eller ikke. En slik avtalebestemmelse kan etter vår klare oppfatning ikke anvendes i forbrukerforhold. Forståelsen av vilkåret vil kunne ha betydning for vurderingen av om selskapet kan avslå dekning ved en domstolsbehandling, (...).

Selvdømmeklausuler er uvanlige i norsk rett, og det foreligger relativt lite praksis som omhandler spørsmålet. Et avtalevilkår som gir den næringsdrivende i en avtale med en forbruker selv en ensidig rett til å fortolke vilkåret, er angitt som et eksempel på et urimelig avtalevilkår i bilag til direktiv 93/13/EØF (bilagets bokstav m). Direktivet er gjennomført i norsk rett, jf. Ot.prp. nr. 89 (1993-94), og selvdømmeklausulen må dermed uten videre sensureres etter avtl. § 36. Se også til sammenligning nemndas vurdering om tilsvarende problemstilling i FinKN 2011-629.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Nemnda går etter dette over til å drøfte om det er prosedabelt at den aktuelle boligen har en kjøpsrettslig mangel. Det er for nemnda ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt det er prosedabelt at boligen har en mangel etter avhl. § 3-7, da nemnda uansett har kommet til at det ut fra de foreliggende opplysningene må anses prosedabelt hvorvidt saken har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker at skjeggkre i et slikt omfang som det er tale om i denne saken, fremstår som upåregnelig for kjøper. Av sentral betydning for om det foreligger en vesentlig mangel, er etter dette hvilket kvantitativt avvik som må legges til grunn.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Sekretariatet vil vise til at Finansklagenemnda Eierskifte i sin praksis har lagt til grunn at skjeggkre *kan* utgjøre en vesentlig mangel, men at dette beror på en helt konkret vurdering av den enkelte boligen. Hovedvekten av nemndspraksis fra 2019 og 2020 gir selskapet medhold i at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort et vesentlig verdiminus, og nemnda har stilt forholdsvis strenge krav til sakens dokumentasjon for å konkludere i kjøpers favør.

Motsetningsvis har nemnda i enkelte avgjørelser konkludert med at boligen hadde en vesentlig mangel som følge av skjeggkre, evt. sammenholdt med øvrige mangler ved boligen. Se bl.a. FinKN 2019-797, FinKN 2019-886, FinKN 2020-34, FinKN 2020-190, FinKN 2020-488 og FinKN 2020-559. Heller ikke LA-2018-144683 utelukker at det kan foreligge et verdiminus, men retten påpeker tvert imot at det "*må uansett foretas en helt konkret vurdering i det enkelte tilfellet*".

Etter en gjennomgang av enkelte ting- og lagmannsrettsavgjørelser som omhandler spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhendingsloven da det er avdekket skjeggkre i boligene, fremholder sekretariatet videre:

Som det fremgår ovenfor, foreligger det flere eksempler fra nemnds- og rettspraksis hvor kjøper gis medhold i krav om prisavslag som en følge av skjeggkre. Selv om dommene fra Agder (LA-2018-144683) og Borgarting (LB-2019-82701) ikke gir kjøper medhold, fremgår det av begge dommene at konklusjonen skjer etter en helt konkret vurdering av den enkelte boligen. Dommen fra Frostating (LF-2019-136882) gir kjøper medhold, etter samme konkrete vurdering.

I denne saken er det påvist et i utgangspunktet relativt stort omfang av skjeggkre, som etter gjentatte saneringsforsøk fremdeles ikke er fullstendig bekjempet. Hva gjelder den kvantitative vurderingen, vil vi kun kort bemerke at det er vanskelig å anse det kostnadsanslag/verditap som takstmann. E. har angitt som realistisk, men saken er like fullt prosedabel i den forstand at advokatutgifter vil være dekningsmessige under boligkjøperforsikringen.

Sekretariatet kan dermed vanskelig se at det ikke er "*sannsynlig*" – i forståelsen "*prosedabelt*", jf. ovenfor – at det kan foreligge mangelsansvar. På tross av at den foreliggende rettskildesituasjonen er noe uklar, er ikke dette alene tilstrekkelig grunnlag for å avslå videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og slutter seg til dets grundige begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om boligkjøperforsikringen må dekke advokatkostnader ved stevning mot selger/boligselgerforsikringsselskapet og domstolsbehandling. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet kan ikke se at selskapets forsikringsvilkår gir noe grunnlag for å begrense dekningen til en utenrettslig tvisteløsning ved nemndsbehandling fremfor en domstolsbehandling. Vilkårsbestemmelsen hvoretter "*Selskapet avgjør til enhver tid hvilke skritt som skal tas i saken*" kan vanskelig tolkes etter sin ordlyd uten å rammes av avtl. § 36, jf. (..) ovenfor. Vi antar videre at prinsippet om adgang til fritt advokatvalg under en rettshjelpsforsikring, jf. forskrift om rettshjelpsforsikring (forskrift 04.12.1992 nr. 909, jf. direktiv 87/344/EØF), vil utelukke enhver instruksjonsmyndighet overfor sikredes advokat.

Den eneste begrensningen iht. vilkårene er at kostnadene må fremstå som "*nødvendige*", jf. vilkårenes pkt. 4. I den grad en domstolsbehandling fremstår som nødvendig for å avgjøre kravet, vil slike kostnader dermed være dekningsmessige under forsikringen.

(...)

Konkrete bevisvurderinger knyttet til verditap vil kunne være utfordrende ved en skriftlig saksbehandling. Dette preger også nyere praksis fra nemnda, og i tilfeller der det er store avvik i partenes dokumentasjon knyttet til avvikets størrelse, vil gjerne tvilsrisikoen gå i kravstillers disfavør.

Sekretariatet er av den oppfatning at det må forventes av selskapet at de på ethvert trinn av saken ivaretar sikredes interesser i mangelssaken overfor selger, og om nødvendig får avklart bevisuenheter. I den grad det fremstår som avgjørende, vil dette måtte avklares ved en muntlig og umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og sakkyndige, og befaring av boligen.

Vi har etter dette kommet til at også advokatkostnader ved en domstolsbehandling fremstår som "*nødvendige*", jf. vilkårenes pkt. 4.

Nemnda slutter seg til dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at nødvendige kostnader til advokat er dekningsmessige under boligkjøperforsikringen slik denne saken ligger an, jf. forsikringsvilkårene punkt 4 og 7. Sikrede kan velge å la seg bistå av ekstern advokat, med de begrensninger dette medfører for dekningsomfanget, jf. vilkårene punkt 7.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Sikrede gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*