

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-781

30.10.2020

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – begrensninger i forsikringsvilkårene når sikrede velger ekstern advokat.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av en bolig i Oslo i 2018. Sikrede oppdaget skjeppkre i boligen, og det ble reklamert til boligselgerforsikrings-selskapet, som avsto ansvar. Sikrede valgte å benytte ekstern advokat. Selskapet har erkjent dekning under boligkjøperforsikringen, men partene var uenige om begrensningene i forsikringsvilkårene til den offentlige salærsatsen, og unntak for idømte saksomkostninger ved valg av ekstern advokat kom til anvendelse. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes (kjøpers) krav om å få dekket advokatutgifter under boligkjøperforsikringen, herunder spørsmålet om selskapet kan påberope seg begrensninger i forsikringsvilkårene.

Det hitsettes fra forsikringsvilkårene av 1.5.18:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom (..) det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger én eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringselskap. Det er selskapet som gjør denne vurderingen.

(...)

7. Selskapets plikter og rettigheter

Selskapet dekker nødvendige kostnader ved dekningsmessig sak, jf. vilkårenes punkt 4.

Hvis Sikrede i stedet ønsker at saken skal håndteres av en annen advokat etter eget valg, må dette meldes til Selskapet.

Selskapet skal gi dekningstilsagn når kravet anses dekningsmessig, jf. vilkårenes punkt 4.

Advokatbistanden dekkes med en timesats begrenset oppover til den offentlige salærsatsen (jf. salærforskriften § 2).

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader.

8. Begrenset dekning der sikrede velger advokat

I de tilfeller der saken håndteres av advokat som ikke er utpekt av Selskapet, dekkes ikke ansvar for idømte saksomkostnader eller rettsgebyrer.

Den aktuelle boligen er en del av en tomannsbolig på 193 m² (P-rom) i Oslo oppført i 2014.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som særdeles lekker og romslig, med påkostede løsninger og meget velholdt. Det ble videre opplyst at det var foretatt standardheving i forhold til opprinnelig leveranse. Meglers prisantydning var kr 14 950 000.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2014. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende?

Inntatt i salgsprospektet var også markedsføring for boligkjøperforsikring hos selskapet:

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøper, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14,3 mill. ved kontrakt datert 21.11.18, og overtatt av kjøper den 16.12.18.

Sikrede har forklart at de straks etter overtakelsen oppdaget skjeggkre i huset.

Det ble innhentet en analyserapport fra Mycoteam datert 27.5.19 etter kartlegging i perioden 24.3.19-29.4.19. Mycoteam anga samlede kostnader for oppfølging/bekjempelse på kr 69 375 inkl. mva.

Selgers boligselgerforsikringsselskap avsto kjøpers krav i brev av 25.7.19, og oppga at selger ikke var kjent med skjeggkre.

Det ble fremlagt verdivurderinger av boligen fra megler P.S. og megler C.S. datert hhv. 18.6.19 og 10.2.20.

Selskapet avsto først dekning under boligkjøperforsikringen, og viste til at det ikke var sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde en mangel, jf. vilkårenes pkt. 4. Etter sekretariatets vurdering av sikredes klage, aksepterte selskapet å gi dekning under boligkjøperforsikringen. Sikrede valgte å benytte ekstern advokat.

Sikrede har krevd å få dekket sine fulle kostnader til advokat, og anført at vilkårsbegrensningen til offentlig salær ved bruk av ekstern advokat ikke kunne anvendes. Sikrede har bl.a. vist til at saken på grunn av interessekonflikten mellom selskapet og sikrede ikke falt inn under vilkårenes pkt. 7, og viste til EU-direktiv 87/344/EØF og rettshjelpsforskriften § 3. Begrensningen til offentlig salær medførte at retten til fritt advokatvalg ble gjort illusorisk. Unntaket for idømte saksomkostninger i pkt. 8 innebar en stor finansiell risiko som i praksis utelukket muligheten til å velge ekstern advokat.

Selskapet har erkjent ansvar for advokatkostnader i saken, men har anført at dekningen ved valg av ekstern advokat var begrenset til den offentlige salærsatsen, jf. vilkårenes pkt. 7. Selskapet har oppgitt at denne begrensningen ikke ble påberopt dersom sikrede benyttet et advokatfirma som selskapet hadde avtale med.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at selskapet kan påberope seg begrensningene i forsikringsvilkårenes punkt 7 og 8 i saken. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda mener saken reiser samme problemstilling som ble vurdert i FinKN 2016-185, og finner ikke grunnlag for å fravike denne avgjørelsen. Selskapet kan således fritt begrense sitt ansvar, så lenge man ikke gjør det umulig for sikrede å gjøre et "rimelig valg" av egen advokat. Nemnda kan ikke se at begrensningen til den offentlige salærsatsen medfører at sikrede fratas en slik "rimelig valgadgang", herunder at sikrede ikke kan få tilstrekkelig kvalifisert advokathjelp. Særlig må dette

gjelde i herværende sak, der selskapet i tillegg har gitt sikrede en liste med sju eksterne advokater der dekningen heller ikke begrenses til den offentlig salærsatsen. Endelig viser nemnda til at sikrede har kjøpt et produkt der vilkårsbegrensningen om offentlig salærsats tydelig fremgår, og en full tilsidesettelse av vilkåret vil innebære at selskapet i stor grad mister kontroll over kostnader ved bruk av ekstern advokat. Det vises også til FinKN 2016-313, der det fremgår at Finanstilsynet har akseptert disse vilkårene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).