

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-940

4.1.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Krav fra selger (sikrede) om å få dekket egne advokatkostnader under boligselgerforsikringen.

Sikrede (selger) kjøpte en bolig i Stavanger i 2017 fra selskapet, som et ledd i et tidligere hevingsoppgjør. Ved sikredes kjøp ble det fremlagt omfattende dokumentasjon over bl.a. skader etter rotter. Etter at sikrede overtok boligen ble det iverksatt utbedringsarbeider, og sikrede benyttet et firma han selv eide til å foreta arbeidene. Etter at arbeidene var gjennomført videresolgte sikrede eiendommen, og det ble i den anledning tegnet boligselgerforsikring hos selskapet. Ny kjøper fremsatte deretter reklamasjon overfor selskapet. Selskapet oppga at for det tilfellet at det forelå mangelsansvar, ville det fremsettes regresskrav mot sikrede. Selskapet sendte i tillegg reklamasjon etter håndverkertjenesteloven til firmaet som hadde utført arbeid i boligen i sikredes eiertid. Selskapet behandlet samtidig reklamasjonene fra kjøper. Sikrede engasjerte egen advokat, og det ble anført at det forelå en interessekonflikt mellom sikrede og selskapet slik at påløpte og fremtidige advokatkostnader var dekningsmessige under boligselgerforsikringen. Selskapet avviste sikredes krav, og det ble bl.a. vist til at sikredes advokatkostnader etter forsikringsvilkårene var unntatt dekning. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om dekning av advokatkostnader på kr 75 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede om å få dekket sine advokatkostnader under boligselgerforsikringen.

Sikrede kjøpte leiligheten i 2017 av HDI Global Specialty SE (tidl. Inter Hannover). Salget skjedde i forbindelse med et tidligere hevingsoppgjør hvor det bl.a. var avdekket skader etter rotter.

Sikrede engasjerte entreprenørfirmaet O. AS til å forestå utbedringsarbeidene. Firmaet er heleid av sikrede.

I 2018 videresolgte sikrede eiendommen, og det ble i den anledning tegnet boligselgerforsikring hos selskapet. Fra tilhørende forsikringsvilkår hitsettes:

5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

6.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 6.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

Etter videresalget fremsatte ny kjøper reklamasjon overfor selskapet over bl.a. rotteproblematikk i boligen. I brev av 27.1.20 fremsatte selskapet reklamasjon etter håndverkertjenesteloven mot firmaet som foresto utbedringsarbeidene, O. AS. I brev av 26.2.20 oppga også selskapet at de etter

avklaring av mangelsaken med kjøper forbeholdt seg retten til å fremsette regresskrav mot sikrede. I senere korrespondanse bekreftet selskapet at det ikke var aktuelt å kreve regress av sikrede.

Sikrede engasjerte advokat som kontaktet selskapet ved e-post 4.3.20, og i senere korrespondanse frem til 20.04.20 ble det bl.a. knyttet bemerkninger til regressvarselet, mangelsaken med kjøper, samt sikredes kostnader til ekstern advokatbistand.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet måtte dekke kostnader til ekstern advokatbistand for sikrede. Det ble bl.a. vist til at selskapet som en følge av reklamasjonen mot sikredes firma O. AS var i en interessekonflikt med sikrede.

Sikrede har fremsatt krav om å få erstattet påløpte advokatkostnader på kr 75 000.

Selskapet har anført at forsikringen ikke dekket sikredes advokatkostnader, jf. vilkårene. Det forelå ingen interessekonflikt med sikrede. Det var heller ingen egen hjemmel for å kreve saksomkostninger ved behandling i Finansklagenemnda, jf. FinKN 2019-540.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at advokatkostnader var unntatt dekning i vilkårene, og at det ikke forelå en interessekonflikt mellom selskapet og sikrede. Kostnader til sikredes advokatbistand var dermed ikke dekket under forsikringen, jf. bl.a. FinKN 2018-956.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder dekning av advokatkostnader under boligselgerforsikringen. Av forsikringsvilkårene fremkommer bl.a. følgende:

5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

Sikrede har krevd kr 75 000 i advokatutgifter dekket av selskapet, under henvisning til en interessekonflikt som skal ha oppstått på selskapets hånd i saken. Bakgrunnen for konflikten er at selskapet i anledning sak om mangler ved boligen varslet sikrede om mulig regress, samtidig som selskapet fremmet reklamasjon etter håndverkertjenesteloven mot firmaet som hadde forestått utbedringsarbeidene i boligen. Firmaet er heleid av sikrede.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for å gjøre unntak fra forsikringsvilkårene i denne saken, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Nemnda har imidlertid unntaksvis lagt til grunn at dersom det er på det rene at det foreligger en interessekonflikt mellom selskapet og sikrede som eks. regresskrav i samme sak, så er sikredes advokatkostnader for "avgjørelse av mangelskravet fra kjøper" dekningsmessige under boligselgerforsikringen.

I denne saken forstår vi det slik at selskapet fortsatt håndterer mangelskravet på vegne av sikrede og selskapet, ref. vilkårenes pkt. 5.4. Regresskravet er heller ikke rettet mot sikrede personlig, men et utenforstående entreprenørselskap. Selv om sikrede eier samtlige aksjer i samme firma, så er firmaet et selvstendig rettssubjekt og kan ikke likestilles med "sikrede" i vilkårenes forstand.

Sikrede har selv valgt å benytte et entreprenørfirma hvor han har eierinteresser til de aktuelle arbeidene, og han måtte dermed ta høyde for at det senere kunne komme reklamasjonskrav. Vi kan dermed ikke se at det foreligger en "interessekonflikt" mellom "sikrede" og "selskapet" som gjør at selskapet ikke kan håndtere mangelskravet fra kjøper.

Dersom sikrede ønsker å la en advokat være talerør i korrespondansen med selskapet eller entreprenørselskapet ser det nødvendig med advokatbistand i reklamasjonssaken, så kan vi ikke se at det foreligger hjemmel for at disse kostnadene kan kreves dekket av selskapet.

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Det fremgår klart av vilkårene i boligselgerforsikringen at utgifter til advokatbistand ikke dekkes, og nemnda mener unntakstilfellet som er oppstilt i praksis ikke kommer til anvendelse i denne saken. Som sekretariatet, legger nemnda vekt på at en eventuell interessekonflikt i dette tilfellet er utløst av at sikrede har benyttet eget firma til å forestå utbedringsarbeider i boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).