

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-471

10.5.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – krav om erstatning fra sikrede – dom fra tingretten ikke anket.

I forbindelse med kjøpet av en halv tomannsbolig i Larvik i 2018 tegnet sikrede (kjøper) boligkjøperforsikring hos selskapet. Sikrede oppdaget skjeggkre og lekkasjer i boligen, og kostnader til ekstern advokat ble dekket av selskapet. Etter at sikrede tapte saken i tingretten, avsto selskapet videre dekning av advokatutgifter, og anførte at det ikke var sannsynlig at kravet ville føre frem i en ankesak. Sikrede var uenig i dette, men anket ikke saken inn for lagmannsretten. Sikrede har krevd erstatning fra selskapet tilsvarende mangelskravet mot selger, og har anført at selskapet tok feil når videre advokatutgifter til ankesaken ble avslått. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om erstatning kr 480 000, samt saksomkostninger på kr 14 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot boligkjøperforsikringsselskapet.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Larvik kommune, som ble solgt "som den er" til sikrede for kr 6 950 000, og overtakelsen fant sted 12.10.18.

I forbindelse med kjøpet av den aktuelle boligen ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårenes pkt. 5 hitsettes:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers eierskifteforsikring, og teknisk bistand til å dokumentere kravet. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det anses som sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Sikrede oppdaget skjeggkre og lekkasjer i boligen etter overtakelsen. Det ble reklamert overfor selger og selgers boligselgerforsikringsselskap. Utgifter til advokat ble dekket av boligkjøperforsikringsselskapet.

I dom fra Vestfold tingrett av 20.9.19 ble selger og boligselgerforsikringsselskapet frikjent for krav om prisavslag og erstatning.

Selskapet avsto dekning av videre advokatkostnader i forbindelse med en evt. anke til lagmannsretten. Sikredes advokat anket ikke dommen.

Sikrede har anført at selskapet tok feil i sin vurdering av om det var grunnlag for å holde selger og boligselgerforsikringsselskapet ansvarlig for de påreklamerte manglene. Videre bistand under boligkjøperforsikringen var dermed dekningsmessig. Sikrede har krevd erstattet sitt økonomiske tap.

Selskapet har anført at det ikke forelå et krav etter avhendingsloven som med tilstrekkelig sannsynlighet ville føre frem, og har vist til tingrettens dom. Det var ikke grunnlag for et erstatningskrav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå erstatningsansvar for selskapet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder sikredes (kjøpers) klage på selskapets avslag om advokatbistand under boligkjøperforsikringen, som i punkt 5 har følgende vilkår:

Forsikringen dekker nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers eierskifteforsikring, og teknisk bistand til å dokumentere kravet. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det anses som sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Nemnda har i sin praksis (jf. bl.a. FinKN 2020-714) lagt til grunn at vilkåret "*anses sannsynlig*" må forstås i betydningen av "*prosedabel*", slik at terskelen for ansvar under en boligkjøperforsikring er 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 denne saken er det avsagt en tingrettsdom, hvoretter selger og boligselgerforsikringsselskapet er frikjent for krav om prisavslag og erstatning. En slik dom vil som utgangspunkt være et viktig moment i retning av at saken ikke lenger kan anses som prosedabel. Dommen gir heller ikke uttrykk for tvil, og sikrede ble også dømt til å betale motpartens sakskostnader. Nemnda har merket seg innvendingene mot dommen, men kan ikke se at det hefter slike feil eller mangler ved den at det er naturlig å anse saken som fortsatt prosedabel. Nemndas mulighet til å vurdere dommen må likevel ses i lys av at tingretten – i motsetning til nemnda – har hatt full bevisføring i saken.

Nemnda tiltrer etter dette sekretariatets konklusjon, og selskapet gis medhold i at avslaget var berettiget.

Nemnda tilføyer at anførselen om at dommen ikke ble anket fordi sikrede ikke lenger fikk dekket utgifter til advokat, vanskelig kan begrunne noe krav mot selskapet. I tilfeller hvor anke fører frem vil vinnende part normalt tilkjennes sakskostnader, og dekning for slike utgifter oppnås på den måte. Dersom sikredes sak var så sterk som fremført i klagen for nemnda, ville det derfor vært liten risiko for sikrede å bli sittende igjen med høye kostnader til advokat. Sikrede kan i en slik situasjon ikke unnlate å erklære anke, for så i stedet kreve erstatning av selskapet for påstandsbeløpet. Både tapsbegrensningsplikten og regelen om skadelidtes medvirkning vil da komme inn. Som angitt over har imidlertid nemnda kommet til at saken nettopp ikke kunne anses som fortsatt prosedabel etter tingrettens dom, og det er derfor under enhver omstendighet ikke sannsynliggjort noe krav mot selskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).