

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-654

1.7.2021

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – tvist om kostnader til fagkyndige er dekningsmessige under forsikringen – rimelige og nødvendige kostnader?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøpet av en andel av en tomannsbolig i Oslo, oppført i 1955 og tilbygd/ombygd i 2011 og 2014. Etter overtakelsen avdekket sikrede flere feil og mangler ved eiendommen, og selskapet reklamerte overfor selger på sikredes vegne. Sikrede engasjerte deretter en ekstern advokat, og selskapet informerte i den forbindelse om fremgangsmåten for innhenting av sakkyndig bistand for å få kostnadene dekket av selskapet. Selskapet dekket deretter takseringskostnader på til sammen kr 150 994. Sikrede krevde dekket sine resterende takstkostnader, samt erstatning fra selskapet for påløpte advokatkostnader i tvisten med selskapet. Partene var i hovedsak uenige om de resterende takstutgiftene var å anse som "*rimelige og nødvendige kostnader*" som kunne dekkes iht. forsikringsvilkårene. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om takstutgifter kr 59 238, advokatkostnader kr 83 594, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) om å få dekket kostnader til sakkyndig bistand under boligkjøperforsikringen.

Sikrede inngikk avtale om kjøp av bolig ved kjøpekontrakt datert 7.6.17, og overtok boligen den 1.9.17. I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra boligkjøperforsikringens vilkår hitsettes:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en 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. Se nærmere under punkt 7.

(...)

7. Selskapets plikter og rettigheter

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

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil og mangler ved boligen.

I saken mot selgersiden ønsket sikrede å benytte seg av en ekstern advokat, og sikredes advokat sendte den 27.3.19 forespørsel om advokatbytte til selskapet.

Selskapet bekreftet dekning av ekstern advokat den 28.3.19, og oppga samtidig at rekvirering av fagkyndige måtte avklares med selskapet i forkant. Selskapet opplyste at sikredes dekning for kostnader til fagkyndige var begrenset til nødvendige kostnader, og at skriftlig mandat skulle oversendes takstmann.

Sikrede innhentet flere sakkyndige rapporter i forbindelse med reklamasjon mot selgersiden, hvor selskapet dekket de fleste av disse. Imidlertid har sikrede forklart at følgende tre rapporter foreløpig ikke var dekket av selskapet:

- Faktura av 16.05.2019 fra (el-takstmann S.) på kr 31 125 vedrørende reklamasjonsrapport elektro av 16.05.2019.
- Faktura av 28.08.2019 fra (takstmann B.) på kr 15 725 vedrørende reklamasjonsrapport av 29.08.2019.
- Faktura av 05.11.2019 fra (el-takstmann S.) på kr 12 437,50 vedrørende tilleggsnotat elektro av 15.10.2019.

Sikrede fremsatte deretter spesifisert reklamasjon til selgers boligselgerforsikring datert 18.12.19, med prinsipalt krav om heving, og subsidiært krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 3 562 138. Reklamasjonen henviste til flere takstrapporter, bl.a. fra takstmann S. og takstmann B.

Selgers boligselgerforsikringsselskap innhentet deretter reklamasjonsrapport fra firma B. datert 20.1.20, og sikrede sendte den 28.2.20 ytterligere dokumentasjon til selskapet ved tilleggsnotat fra takstmann B., samt rapport fra firma P.

Sikrede inngikk deretter en avtale med boligselgerforsikringen om fullt og endelig oppgjør for alle de påreklamerte forholdene på kr 2,5 mill., bekreftet i e-post fra boligselgerforsikringen datert 30.3.20.

Sikredes advokat sendte på nytt forespørsel til selskapet om dekning av de gjenstående sakkyndige rapportene den 29.5.20.

Sikrede anførte i hovedsak at gjenstående kostnader til sakkyndig bistand var dekningsmessig under vilkårene. Rapportene var nødvendige for å dokumentere kravet og komme frem til en løsning med selgersiden. Det ble bemerkt at selskapet kun hadde stilt spørsmål knyttet til takstmann B.s oppdrag, men hadde heller ikke betalt ut for takstmann S.s rapporter. Sikrede krevde dekket resterende kostnader til sakkyndig bistand på kr 59 238. Videre krevde sikrede å få dekket kostnader for juridisk bistand i tvisten med selskapet på kr 83 594 inkl. mva., primært under forsikringsvilkårene som rimelige og nødvendige kostnader, subsidiært som følge av ulovfestet culpagrunnlag. I tillegg krevde sikrede forsinkelsesrenter, jf. fal. § 8-4.

Selskapet anførte at sikrede ikke hadde oversendt tilstrekkelig dokumentasjon for å sannsynliggjøre at resterende takstutgifter var dekningsmessige. Det var sikrede som hadde bevisbyrden for at kostnadene var dekningsmessige under vilkårene. Det var allerede utbetalt over kr 150 000 i takseringskostnader så langt, og sikrede hadde ikke overholdt sine plikter om å fremlegge dokumentasjon slik at selskapet kunne avgjøre kravet om dekning. Selskapet avdekket at de tidligere hadde dekket den ene fakturaen fra el-takstmann S. på kr 31 125, slik at sikredes gjenstående krav var på totalt kr 28 163. Selskapet har videre erkjent ansvar for å dekke deler av den gjenstående fakturaen fra takstmann S., oppad begrenset til 3 timer. Kravet om advokatkostnader kunne ikke føre frem, idet selskapet ikke hadde opptrådt culpøst, men heller tilstrebet en god dialog og løsninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder tvist mellom sikrede (kjøper) og boligkjøperforsikringselskapet om kostnader til fagkyndige er dekningsmessig under forsikringen. Slik saken er opplyst for nemnda, legger den til grunn at selskapet har dekket utgifter til fagkyndig bistand med omkring kr 151 000 totalt. Tvisten gjelder hvorvidt en faktura fra takstmann B. på kr 15 725 og en faktura fra el-takstmann S. på kr 12 437,50, er dekningsmessige.

Sekretariatet fremholdt følgende om utgangspunktet for vurderingen:

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at hvilke kostnader og tap selskapet svarer for avhenger av de til enhver tid gjeldende vilkår som er tilknyttet den aktuelle forsikringsavtalen som er inngått med selskapet. Forsikringen dekker ikke begivenheter ut over de som er angitt i vilkårene. Det er videre sikker praksis at det er sikrede som må dokumentere at kostnadene er dekningsmessige under vilkårene.

Boligkjøperforsikringens dekningsområde fremgår av vilkårenes pkt. 4 og 7:

"4. Hvilke tap dekkes av forsikringen?

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringselskap.

(...)

7. Selskapets plikter og rettigheter

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader."

Forsikringen dekker altså rimelige og nødvendige kostnader knyttet til en reklamasjon eller rettslig tvist mot selger, dersom det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere mangler ved kjøpet. I denne saken er det inngått forlik med selgersiden om prisavslag på kr 2,5 mill. for feil og mangler ved eiendommen, og det fremstår dermed uomtvistet at juridisk og sakkyndig bistand i henhold til vilkårene som utgangspunkt er dekningsmessig. Spørsmålet i saken er dermed om de anførte kostnadene til ytterligere sakkyndig bistand må anses som "nødvendige og rimelige".

Nemnda er enig i disse utgangspunktene, og bemerker for øvrig at det er sikrede som har bevisbyrden for at et krav er dekningsmessig under forsikringens vilkår.

Selskapet har i tilsvaret til klagen til nemnda vist til at det er dekket utgifter til B. med kr 46 799,50 for 32 timers arbeid i forbindelse med befarng og utarbeidelse av rapport (faktura nr. 1411 datert 17.9.19), og det er anført at ytterligere arbeid på 11 timer ikke har vært nødvendig for å dokumentere saken mot selger (faktura nr. 1385 datert 28.8.19 pålydende kr 15 725). Sikrede har ikke kommet tilbake til saken etter selskapets tilsvar. Selv om det kan synes som at B. har vært på befarng både 6.8.19 og 13.8.19, og ikke kun én gang slik selskapets tilsvar kan forstås, kan nemnda slik saken er opplyst ikke se at kjøper har sannsynliggjort at fakturaen fra B. på kr 15 725 er dekningsmessig sett i lys av de øvrige utgiftene til fagkyndig som er dekket. Nemnda legger selskapets opplysninger om at dekning av utgifter til oppdraget ikke var forhåndsgodkjent til grunn, og viser for øvrig til at deler av reklamasjonspunktene er dekket av en fagkyndig rapport fra mai 2019, som selskapet har dekket utgiftene til. Selskapet har også dekket utgifter til fagkyndig bistand fra B. med kr 46 799,50.

Hva gjelder kostnader til fagkyndig bistand fra S., så legger nemnda til grunn at selskapet har dekket faktura nr. 10749, datert 16.5.19, pålydende kr 31 125. Faktura nr. 10804, datert 5.11.19, pålydende kr 12 437,50 er ubetalt. Selskapet har i tilsvaret til klagen til nemnda erkjent at deler av fakturaen er dekningsmessig, oppad begrenset til tre timers arbeid. Det dekningsmessige arbeidet er knyttet til nye forhold som ble vurdert, mens selskapet anfører at arbeid knyttet til å *"fjerne/ redusere poster som var medtatt i rapport fra B."* ikke er dekningsmessig. Sikrede har heller ikke på dette punktet kommet tilbake til saken, og nemnda kan ikke se at det er

sannsynliggjort at arbeid ut over tre timer må anses som nødvendig og rimelig sett i lys av de øvrige utgifter til fagkyndige som er dekket.

Oppsummeringsvis har nemnda følgelig kommet til at sikrede ikke har krav på dekning av faktura nr. 1385 datert 28.8.19 fra B., men at sikrede har krav på dekning av tre timers arbeid knyttet til faktura nr. 10804 datert 5.11.19 fra S.

Nemnda kan ikke se at boligkjøperforsikringsselskapet har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt eller at det foreligger annet rettslig grunnlag for å ta sikredes krav om dekning av advokatutgifter i anledning tvisten med selskapet til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).