

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1182

19.12.2024

HELP Forsikring AS

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – tvist om nødvendige advokatkostnader – var saken prosedabel ved ankebehandling i lagmannsretten? – fal. § 21-2.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig i 2021. På bildene i salgsprospektet og på to privatvisninger var det satt opp påler med gjerdestrå langs ytterkanten av hagen, og før fellesvisningen hadde selger oppført en tujahekk der gjerdet hadde vært. I tilstandsrapporten var det opplyst at tomten hadde "*hekk i nabo grense*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at eiendomsgrensen ikke gikk langs hekken, men midt gjennom hagen. Foretaket erkjente at sikredes krav var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, og sikrede engasjerte en ekstern advokat etter eget valg. Sikrede tapte saken mot selger i tingretten, hvor det bl.a. ble lagt vekt på at reguleringskartene ved salget viste korrekt grense, og at selger mest sannsynlig hadde gitt korrekte opplysninger om grensen muntlig på privatvisning. Sikrede anket saken inn for lagmannsretten, bl.a. under henvisning til tingrettens bevisvurdering, og at sikrede avdekket og fremla mer tidsnære bevis og ytterligere vitner. Sikrede klaget også megleren inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som kom til at megleren hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved salget. Nemndsavgjørelsen ble imidlertid ikke fulgt. Foretaket avslo videre dekning av advokatutgifter etter tingrettsdommen, og anførte at det ikke lengre var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Sikrede tapte deretter saken i lagmannsretten, men opprettholdt at det hadde vært sannsynlig å nå frem med en anke. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om advokatutgifter i tvisten med selger, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter i tvisten med foretaket på kr 23 375.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) om dekning av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen.

Sikrede kjøpte den aktuelle eneboligen i 2021. Ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde en tomt på 482 kvm, og i salgsprospektet var det bl.a. inntatt bilder som viste boligens tomt og hage. I vedleggene til salgsprospektet lå det flere reguleringskart.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk:

Tomten er opparbeidet med gressplen, lødd naturstein, terrasser, asfalt i gårdsrom og med hekk i nabo grense.

Før salget var sikrede på to privatvisninger med selger, samt på en fellesvisning med megler. På privatvisningene var det satt opp påler med gjerdestrå langs hagen, mens selger før fellesvisningene hadde satt opp en hekk. Hekken skal ha blitt oppført etter krav fra naboen, idet selger hadde klippet og beskåret mer trær og busker på naboen eiendom enn det naboen hadde

tillatt. På privatvisning ble det omtalt en tursti som gikk utenfor/langs eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.21, og overtatt av kjøper den 30.7.21.

Ved kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. Forsikringen dekket iht. forsikringsvilkårene følgende:

#### 5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring) dersom det er sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Om lag 8 måneder etter overtakelsen ble sikrede gjort oppmerksom på at deler av det som fremsto som eiendommens hageareal i realiteten tilhørte en annen grunneier.

Sikrede meldte forholdet til foretaket, som erkjente dekning under boligkjøperforsikringen. Det ble innledningsvis gitt bistand av foretaket, før sikrede engasjerte ekstern advokat.

Twisten mellom sikrede og selger ble behandlet i tingretten, som avsa dom i saken den 20.9.23. Sikrede tapte ved tingrettens behandling. Sikrede anket tingrettens avgjørelse til lagmannsretten, og krevde i den forbindelse dekket videre advokatutgifter under boligkjøperforsikringen. Foretaket avslo dekning etter tingrettens avgjørelse. Sikrede klaget foretakets avslag inn for Finansklagenemnda den 2.2.24. Lagmannsretten avsa dom den 10.4.24 (LG-2023-165491), hvor sikredes anke ikke ble tatt til følge.

#### Tingrettens vurdering:

Twistetemaet for tingretten gjaldt i korte trekk hvilken informasjon selger hadde gitt muntlig på visningene. Tingretten la i sin begrunnelse vekt på reguleringskartet som var inntatt i vedleggene til salgsprospektet, og kom etter en konkret vurdering til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde gitt uriktige opplysninger om eiendommens grenser muntlig. Tingretten uttalte at både sikrede og selgers forklaringer om hva som ble sagt muntlig fremsto like troverdig, og la deretter stor vekt på forklaringen til en annen interessent (S.) som hadde pratet med selger på en annen privatvisning. S. hadde gitt en skriftlig redegjørelse i mai og september 2022, hvor hun etter det opplyste hadde tilkjennegitt at hun var kjent med korrekt grense. I sin forklaring for tingretten ga S. uttrykk for problemer med å huske presist hva som ble sagt og påvist av selger muntlig, og at hun hadde forsøkt å svare etter beste evne – men at hukommelsen var svekket av tiden som hadde gått. Tingretten la til grunn at hun husket bedre ved sin skriftlige og mer tidsnære redegjørelse i 2022. Tingretten la deretter til grunn at det måtte antas at sikrede hadde fått noenlunde lik informasjon på sin privatvisning, som S. hadde fått på hennes. Tingretten viste også til at opplysningsbildet talte imot at selger hadde forsøkt å holde de reelle eiendomsgrensene skjult for mulige kjøpere.

Tingretten viste videre til at en annen interessent (H.) mente at han hadde fått påvist uriktige grenser av megler, men fant det ikke sannsynlig at megler hadde gitt tilsvarende uriktige opplysninger til sikrede. Tingretten la deretter til grunn at opplysningene om tursti og eiendommen som ble gitt muntlig, ga eventuelle interessenter oppfordring til å undersøke kartet som var vedlagt salgsdokumentene. I tingrettens fremstilling av saken fremgikk det videre at sikrede fikk medhold i klage mot eiendomsmegleren i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester ved avgjørelse av 12.6.23, uten at dette ble omtalt i tingrettens vurdering av saken.

### Anke til lagmannsretten:

Sikrede anket over tingrettens vurdering bl.a. av bevisene tilknyttet vitnemålet til S., som forklarte at det hun husket best var at selger viste henne at turstien gikk på utsiden av hekken. Sikrede anførte at S. sine skriftlige redegjørelser fra 2022 kunne tolkes på to måter, og sikrede inntok et utdrag fra S. sin e-post av 8.5.22:

Men det vi kan si er at hvis vi hadde vist at turstien var så langt inne på eiendommen og at vi ikke kunne bruke det som vi forstod ville vært vår hage, så ville vi ikke gitt så mye for huset. Jeg tror vi enda ville vært interessert, men en hage var viktig for oss og ble profilert i prospektet, så det ville definitivt påvirket vår budgivning.

I etterkant av tingrettens behandling har sikrede hatt ytterligere kontakt med interessent S., og kalte for lagmannsrettens behandling også inn S. sin ektefelle og stefar som vitner. Også disse to hadde vært med på privatvisningene, og begge hadde uttrykt en forståelse av at selgers forklaring tilsa at hekken markerte grensen på eiendommen mot turstien. Videre hadde sikrede avdekket en SMS-korrespondanse mellom S. og megleren som gjennomførte salget, som fant sted etter privatvisningen og før budrunden. Fra SMS-korrespondansen fremgikk bl.a. følgende:

**S:** Han nevnte noe med regulering av gangvei langs tomten. Men vi forstod ikke helt det har du noe mer info

**Megler:** Du ser en lysegrønn stripe som går til friarealet

**S:** Den er grei. Skjønner. Takk

Megler hadde i sitt svar inntatt et bilde av reguleringskartet fra vedleggene til salgsprospektet. Det ble også fremlagt ytterligere skriftlige uttalelser fra de aktuelle vitnene.

### Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester:

Sikrede klaget også megleren som gjennomførte salget inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. I avgjørelse av 12.6.23 (RFE-2023-20) ble sikrede gitt medhold:

#### **Undersøkelses- og opplysningsplikten**

Spørsmålet er om megler har overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt vedrørende hvor tomtegrensen går, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7. Nemnda har kommet til megleren har forsømt seg her. Riktignok var korrekt areal oppgitt i salgsoppgaven, men det var ikke sagt noe om hvor grensen gikk. Det var opprinnelig satt opp noen påler med en ståltråd, og nemnda forstår det slik at det her ble satt opp en tjuahekk før salget. Takstmannen gikk ut i fra at grensen gikk i hekken, men det har vist seg i ettertid at det er feil, og at grensen går nærmere huset.

Det springende punkt er følgelig om megler skulle beskrevet nærmere hvor tomtegrensen går, og at den ikke går i tjuahekken. Det var i salgsoppgaven lagt frem fire forskjellige kart. Etter nemndas syn er det ikke alltid like lett for en alminnelig kjøper å se ut fra kartene nøyaktig hvor grensen går. Meglerforetaket har imidlertid i tilsvaret opplyst at eiendomsmegler må kunne legge til grunn at kjøperne setter seg godt inn i eiendomskartene. Det er videre anført at det da var enkelt å se at eiendomsgrensen på langsiden hvor det ikke var garasje, gikk nærmere huset, og at ikke hele det grønne arealet som var vist på bildene, tilhørte eiendommen. Da megleren var på eiendommen, var tjuahekken ikke oppført, men pålene m/ståltråd var der. Ut fra det meglerforetaket selv har anført, burde det vært enkelt for megleren å se at grensen ikke kunne gå der pålene var satt. Megleren skulle da foretatt nærmere undersøkelser. Da megler ikke gjorde det, har han ikke overholdt undersøkelses- og opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7.

#### **Erstatningskravet**

Meglerforetaket kan bli erstatningsansvarlig for en meglers uaktsomme handlinger forutsatt at skadelidte har lidt et økonomisk tap, og det er årsakssammenheng mellom meglers forsømmelse og tapet. Megler har her vært uaktsom (culpa). Nemnda finner også at klagerne har lidt et økonomisk tap som følge av dette. Klagerne har fremlagt to meglervurderinger og en takst i den forbindelse. Disse verdivurderinger viser en verdireduksjon på henholdsvis 500 000 kroner, 800 000 kroner og 900 000 kroner. Meglerforetaket har ikke innhentet noen verdivurdering. Kjøpesummen var 8,8 millioner kroner.

Nemnda må her utvise et skjønn, og i mangel av andre holdepunkter blir det riktigst å ta utgangspunkt i gjennomsnittet av de innhentede verddivurderinger. Dette utgjør 733 000 kroner, som avrundes til 750 000 kroner, inklusive renter.

Det fremgikk av saksfremstillingen at innklagede ikke hadde etterkommet nemndsavgjørelsen.

**Sikrede** anførte at det forelå sannsynlighetsovervekt for at de ville nå frem med sitt krav ved ankebehandlingen i lagmannsretten. Vilåårene for rettshjelpsdekning var oppfylt. Det ble vist til mangelfull bevisvurdering i tingretten, til innsendt anke og til nye bevis i saken.

Sikrede krevde dekning for juridisk bistand i saken mot selger, samt erstatning for advokatutgifter i tvisten med foretaket.

**Forsikringsforetaket** anførte at saken for lagmannsretten ikke kunne anses prosedabel, og at det ikke hadde vært sannsynlig å nå frem med kravet. De nye vitnene ville ikke utgjøre nye bevis som kunne anses uavhengige og tidsnære, og det ble vist til at de nye vitnene var i nær familie med S. Foretaket påpekte at avgjørelsen fra Reklamasjonsnemnda ikke fikk avgjørende betydning, ettersom identifikasjon mellom selger og megler forutsatte grov uaktsomhet. Det måtte uansett foretas en vurdering ut ifra det samlede bevisbildet, og det var sikrede som hadde bevisbyrden. Sikrede virket også å ha benyttet ankebehandlingen for å forsøke å fremforhandle et forlik om sakskostnader. Foretaket bemerket at idømte sakskostnader ikke var dekningsmessig når sikrede utpekte advokat etter eget valg, og anke inngitt for å forhandle bort utgifter som ikke var dekket av forsikringen kunne ikke anses som nødvendige kostnader.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga sikrede medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at sikredes krav mot selger måtte anses som prosedabelt ved ankebehandlingen i lagmannsretten, og at sikredes rimelige og nødvendige advokatutgifter dermed var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen. Sekretariatet bemerket videre at foretaket var ansvarlig for advokatutgifter i tvisten med foretaket, som en følge av at foretaket hadde misligholdt forsikringsavtalen, enten etter fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567, eller på ulovfestet grunnlag, jf. bl.a. FinKN 2024-506, Rt. 1983 s. 205, og Rt. 1978 s. 25.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at saken var prosedabel og at sikrede har krav på dekning av ytterligere advokatkostnader for det anførte mangelsforholdet. Spørsmålet er altså om det er sannsynlighetsovervekt for at eiendommen har en mangel etter kjøpekontrakten, jf. avhendingslovens bestemmelser. Nemnda legger til grunn at partene er enige om at saken var prosedabel frem til tingrettens dom forelå, og spørsmålet er om tingrettens avgjørelse tilsier at saken ikke lenger kunne anses som prosedabel. Det er på det rene at sikrede tapte saken både for tingretten og lagmannsretten. Selv om dette kan kaste lys over sannsynligheten for at kjøpers anke til lagmannsretten ville føre frem, er nemnda enig med sekretariatet i at vurderingen av om saken var prosedabel for lagmannsretten må vurderes ut fra opplysningsbildet etter tingrettens dom, men før lagmannsrettens dom.

I sekretariatets vurdering heter det for øvrig:

Sekretariatet ser at rettens vurdering i tingretten kan bidra å belyse hvordan saken står seg rettslig, og at et tap i tingretten kan tilsi at det ikke er sannsynlig å nå frem med kravet ved en ankebehandling i lagmannsretten. På den andre siden kan det vanskelig anses å være en hovedregel om at alle krav som tapes i tingretten ikke lenger er prosedable. Det vises til at domstolsapparatet nettopp består av tre instanser, og at lagmannsretten jevnlig kommer til et annet resultat enn tingretten. At tingretten ga motparten medhold, er dermed ikke ensbetydende med at kravet ikke ville nå frem i lagmannsretten. Det bemerkes herunder at lagmannsretten i denne saken slapp inn anken, som tilsier at anken ikke var helt grunnløs.

Resultatet i tingretten og lagmannsretten kan altså si noe om sakens godhet, men vil likevel ikke alene være avgjørende for vurderingen om saken måtte anses prosedabel i tiden mellom tingrettens og lagmannsrettens behandling. Vurderingen må gjøres konkret, og i denne saken har vi etter en helhetsvurdering kommet til at saken fortsatt var å anse som prosedabel ved ankebehandlingen i lagmannsretten.

Hva gjelder foretakets begrunnelse for å avslå videre bistand etter tingrettens behandling, viser vi til foretakets e-post av 18.10.23:

"Saken er fremlagt for fagansvarlig for boligkjøperforsikring som har lest gjennom dommen, og kommet til at vi dessverre ikke kan innvilge videre dekning i saken. Dette på grunn av det som fremgår av nest siste og siste avsnitt på side 7 i dommen. Dommeren ser ut til å se noe bort fra etterfølgende forklaringer og mener at det må ses hen "til andre bevis og særlig slike som fremstår som mer uavhengige og begivenhetsnære." Vi anser derfor at en ny vitneuttalelse som har sammenheng med vitnet som allerede er ført, ikke vil endre resultatet."

De aktuelle avsnittene i tingrettens dom lyder som følger:

"Alle parter har forklart seg troverdig om hva som ble sagt under visningen, men minst en av forklaringene må være uriktig. Retten kan vanskelig se at den ene siden i utgangspunktet fremstår som mer troverdig enn den andre. Retten vil i tillegg bemerke at forklaringene er preget av at det er lang tid siden visning, slik at partene også husker forhold uten betydning for tvisten svært ulikt.

Retten må derfor særlig se hen til andre bevis og særlig slike som fremstår som mer uavhengige og begivenhetsnære. Det er særlig to forhold som styrker saksøktes forklaring. For det første er det innhentet skriftlige uttalelser fra interessent (S.) som også fikk gjennomført privatvisning med saksøkte. I e-post av 8.5.22 til saksøker H. uttaler hun de (S. og ektefelle/partner) ble gjort oppmerksom på at en del av hagen var regulert til tursti og vist hvor denne lå, av saksøkte. Hun er uklar på om det ble opplyst om denne var offentlig eller privat eid av annen eier. S. fremholder også at saksøkte sa det kun var tale om et lite område uten praktisk betydning. Det samme fastholdes i neste skriftlige uttalelse av 15.9.22 til saksøkers prosessfullmektig. Som vitne i retten mente S. at turstien ble påvist å ligge utenfor hagearealet, men ga uttrykk for problemer med å huske presist hva som ble sagt og påvist. Det fremgår av første e-post at hun har tenkt tilbake og diskutert med sin partner før hun svarte. Retten må legge til grunn at hun samvittighetsfullt har forsøkt å besvare spørsmålet etter beste evne i begge e-poster og som vitne, men at hukommelsen var svekket av tiden som har gått da hun møtte som vitne. Retten må følgelig legge til grunn at hennes hukommelse omkring dette var bedre i mai og september 2022, og at e-postene dermed gir det mest presise bildet av hvilken informasjon hun fikk fra saksøkte."

Foretaket synes dermed i sitt avslag å legge avgjørende vekt på tingrettens vurdering av vitnet S., og vi forstår det slik at foretaket mener at det ikke var sannsynlig at lagmannsretten ville vekte bevisene annerledes. Det fremstår ikke som at det er andre grunner til at foretaket mener at saken sto dårligere for lagmannsretten enn for tingrettens behandling, annet enn tingrettens vekting av bevisene tilknyttet den muntlige dialogen på privatvisningene før salget. At tingretten ikke fant vurderingen særlig tvilsom, tilsier heller ikke at lagmannsretten ikke kan vurdere saken annerledes.

Sikrede har i ettertid av tingrettens vurdering og foretakets avslag avdekket og fremlagt en SMS-korrespondanse mellom S. og megler like etter privatvisningen, og før budrunden. I SMS-korrespondansen fremgår det at S. ikke hadde forstått informasjonen selger ga muntlig på privatvisning, at S. hadde forstått at turstien skulle gå "langs tomten", og uttrykte på enda et område at selgers opplysninger var "vanskelig å få tak i". Det ble dermed etter tingrettens bevisvurdering fremlagt enda mer tidsnære og objektive bevis, som tilsa at S. ikke hadde fått hele opplysningsbildet på en tydelig måte av selger muntlig.

Ettersom tingretten la til dels betydelig vekt på S. sine skriftlige uttalelser i 2022 som mer tidsnære enn hennes forklaring i forbindelse med tingrettens behandling, ga det etter sekretariatets oppfatning dermed grunn til å tro at enda mer tidsnære bevis i form at SMS-utveksling rett etter privatvisningene kunne få en betydning for bevisvurderingen i saken. Dette særlig ettersom ytterligere to vitner som var til stede ved de aktuelle privatvisningene hadde forklaringer som var egnet til å stille bevisvurderingen i et annet lys.

Videre har sekretariatet funnet grunn til å legge stor vekt på at sikrede fikk medhold i klage på megleren til Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester. Nemndsavgjørelsen er datert 12.6.23, altså kort tid før tingrettsdommen ble avsagt i september, og synes å ha blitt viet lite oppmerksomhet ved tingrettsbehandlingen. I begrunnelsen fra nemnda var det vist til at megler skulle ha avdekket at

eiendomsgrensen ikke gikk ved hekken, og det ble vist til at takstmannen hadde opplyst at eiendomsgrensen nettopp gikk ved hekken. Det ble også vist til at det ikke alltid vil være like lett for den alminnelige kjøper å se hvor den nøyaktige eiendomsgrensen går ut ifra reguleringskart vedlagt salgsdokumentene. Nemnda kom til at megleren hadde vært uaktsom, og at sikrede hadde lidt et økonomisk tap på bakgrunn av meglerens brudd. Som kjent, hefter selger prinsipalt solidarisk for en slik forsømmelse fra meglers side, jf. Rt. 2005 s. 870, og nemndas avgjørelse må dermed kunne sies å ha betydning for sannsynligheten for å nå frem også mot selger.

I et slikt tilfelle finner sekretariatet det vanskelig å ikke anse saken som prosedabel. Dette særlig ettersom det samtidig forelå stor uenighet om hva som hadde blitt formidlet av selger muntlig under privatvisningene, og at selger i tiden mellom privatvisningene og fellesvisningen hadde satt opp en hekk langs plenens ytterkant – på det som i ettertid har vist seg å være en annens eiendom.

Sekretariatet bemerker for ordens skyld at også Finansklagenemnda Eierskifte i sin praksis har lagt til grunn at uriktig påvisning av eiendomsgrensen kan utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, dersom tomtens opparbeidelse gir kjøperen en klar forventning om eiendommens faktiske grenser. Eksempelvis kan dette gjelde dersom et gjerde eller plenens naturlige utbredelse tilsier at tomtearealet er en del av eiendommen. Nemnda har også lagt til grunn at tomtens naturlige utforming kan gi grunnlag for en mangel selv om tomtens oppgitte størrelse isolert sett er korrekt. Se til sammenligning FinKN 2022-747, FinKN 2022-137 og FinKN 2020-398. Tilsvarende fremgår av Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81, LB-1997-1715, LB-2010-27040, samt Benestad Anderssen (2008) s. 123., og Bergsåker (2023) s. 309.

Nemnda har i sin praksis videre lagt til grunn at informasjon inntatt i vedleggene til salgsoppgaven – herunder reguleringskart, ikke nødvendigvis vil være tilstrekkelig til å rette opplysninger som fremgår i mer sentrale salgsdokument – som salgsprospekt, tilstandsrapport eller eiendommens synlige tilstand. Se til sammenligning FinKN 2022-747, FinKN 2018-484, FinKN 2017-436 og FinKN 2016-523.

Videre har nemnda i tidligere avgjørelser lagt til grunn at det er selger som har bevisbyrden for at opplysninger er gitt muntlig der disse ikke fremgår av de skriftlige dokumentene. Se FinKN 2022-556, FinKN 2021-1191 og FinKN 2018-484.

I lys av både det rettslige utgangspunktet og de faktiske forholdene i saken, vurderingen fra eiendomsmeglernemnda og ny informasjon etter tingrettens behandling, finner sekretariatet totalt sett at saken fortsatt måtte anses prosedabel etter tingrettens avgjørelse. Vi finner det slik saken er belyst uten betydning for vurderingen at sikrede samtidig vurderte muligheten for å inngå et forlik med motparten.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. For ordens skyld bemerker nemnda at det vil være et moment i lagmannsrettens vurdering av om det er klar sannsynlighetsovervekt for at anken ikke vil føre fram, jf. tvisteloven § 29-13 andre ledd, at parts- og vitneforklaringer er sentralt i saken, herunder at det er påberopt nye vitner. Dette kan tilsi at det ut fra sakens dokumenter var vanskelig å finne lovens vilkår for å nekte anken fremmet oppfylt. Men uansett er det et moment ved vurderingen av om saken er prosedabel, at anken ikke ble nektet fremmet etter tvisteloven § 29-13 andre ledd.

For så vidt gjelder avgjørelsen fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglertjenester (RFE-2023-20) og betydningen av denne, har nemnda ved sin vurdering sett hen til de ulike skyldkrav som gjelder for meglerens ansvar og for identifikasjonsansvar etter avhendingsloven, jf. foretakets nemndsansmodning av 29.10.24.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at saken måtte anses prosedabel også etter tingrettens dom, og sikrede har krav på dekning av rimelige og nødvendige advokatkostnader i tråd med vilkårene.

Sikrede har også krevd erstattet advokatkostnader i forbindelse med klagebehandlingen av saken. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Foretakets ansvar kan enten hjemles i fal. § 21-2, jf. § 1-5 (jf. FinKN 2023-567), eller på ulovfestet grunnlag som en følge av at foretaket har misligholdt forsikringsavtalen, jf. FinKN 2024-506 (Skade) og FinKN 2023-109

(Person).

At et forsikringsforetak pådrar seg erstatningsansvar ved urettmessig å avslå ansvar under en forsikringsavtale er også lagt til grunn i Høyesterettspraksis, se f.eks. Rt. 1983 s. 205 (på s. 212):

"I utgangspunktet er det etter min mening klart at [Sikrede] har krav på erstatning for tap han har lidt ved at selskapet nektet å gjøre opp i henhold til forsikringsavtalen. Det foreligger fra selskapets side et mislighold som skyldes en uriktig oppfatning av dets plikter i kontraktsforholdet, og et slikt mislighold må vanligvis anses erstatningsbetingende."

Se tilsvarende i bl.a. Rt. 1978 s. 25 og Rt. 2006 s. 367. Vi viser videre til fremstillingen hos Bull/Wilhelmsen: Forsikringsrett (2. utg., 2024) s. 682-684 og Brynildsen m.fl.: Forsikringsavtaleloven med kommentarer (4. utg., 2024) s. 849-853.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Sikrede har krevd dekket advokatkostnader med kr 23 375, og kravet tas til følge da kostnadene anses rimelige og nødvendige.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Sikrede gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*