

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-489

12.6.2024

ROLAND Rechtsschutz Versicherungs AG

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – oversittet meldefristen? – fal. § 8-5 første ledd.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig høsten 2020. Etter overtakelsen opplevde sikrede at boligens varmeanlegg var mangelfullt, og tok kontakt med leverandøren av anlegget i oktober 2020. Sikrede hadde jevnlig kontakt med leverandøren, som utførte flere utbedringsforsøk uten at sikrede opplevde en nevneverdig bedring, senest i januar 2021. Sikrede opplyste at leverandøren hele veien hevdet at det ikke var noe galt med anlegget, og at det kun handlet om justeringer. Ettersom sikrede ikke opplevde bedring, tok sikrede kontakt med et annet firma, som i rapport datert 27.5.22 vurderte at det var avvik ved varmeanlegget. Sikrede meldte forholdet til foretaket samme dag. Foretaket avslo bistand i saken, blant annet under henvisning til at sikrede hadde tapt eventuelle krav mot selger som følge av for sen reklamasjon. Foretaket viste videre til at meldefristen på ett år var oversittet, jf. fal. § 8-5. Sikrede engasjerte deretter ekstern advokat, og leverandøren aksepterte etter nærmere korrespondanse å skifte varmeanlegget kostnadsfritt, selv om leverandøren fortsatt ikke mente at det forelå noe avvik. Ekstern advokat reklamerte videre overfor selgersiden den 20.6.22. Selgers boligselgerforsikring avslo den 2.12.22 sikredes krav, under henvisning til at utbedringskostnadene allerede var dekket av leverandøren, og sikrede måtte prøve å få dekket advokatkostnadene av sin egen rettshjelpsdekning. Sikrede krevde deretter kostnader til juridisk og sakkyndig bistand dekket under boligkjøperforsikringen, og anførte at kostnadene var pådratt som ledd i forfølging av kravet mot selger. Nemnda kom til at meldefristen var oversittet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om erstatning for juridiske kostnader på kr 58 446.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes krav under boligkjøperforsikringen for dekning av kostnader til juridisk og fagkyndig bistand.

Sikrede tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig høsten 2020. I forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene fremgikk følgende:

Melding om skade:

Melding om skade skal skje til Legal24. Sikrede mister retten til dekning dersom kravet ikke er meldt til selskapet senest ett år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som ligger til grunn for kravet jfr. FAL § 8-5. Vær imidlertid oppmerksom på at eventuelle dekningsmessige krav overfor selger av eiendommen normalt foreldes før den absolutte fristen går ut. Det er derfor sentralt at skadebehandler kontaktes uten opphold dersom det avdekkes mangler som kan være dekningsmessige hos selger.

(...)

4. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader og bistand ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers boligselgerforsikring dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakt og/eller avhendingsloven.

(...)

5. Hvilke krav dekkes ikke av forsikringen?

Forsikringen dekker ikke krav mot andre enn selger av boligen eller selgers boligselgerforsikringsselskap. Krav mot tidligere salgsledd dekkes ikke. Dersom Sikrede vil rette krav mot andre, må Sikrede selv og for egen regning sørge for at nødvendig sakshåndtering skjer. Forsikringen gjelder heller ikke andre krav enn de som kan utledes fra kjøpet av eiendommen.

6. Sikredes plikter

Dersom Sikrede oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel, skal Sikrede snarest mulig etter at den mulige mangelen ble oppdaget, kontakte Selskapet og gi melding om de aktuelle forhold. (...) Dersom Sikrede ikke gir melding om et eventuelt krav så snart dette er mulig, kan Sikrede miste retten til å få sin sak behandlet av Selskapet.

(...)

7. Selskapets plikter

(...) Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egen hånd og for egen kostnad og vinner frem med sitt krav mot selger, dekkes nødvendige kostnader.

Den 27.5.22 meldte sikrede forholdet til foretaket, hvor det fremgikk følgende:

Denne henvendelsen gjelder luft-til-varme anlegget som gir vannbåren gulvvarme i huset. Vi har ingen erfaring med denne type gulvvarme, men opplevde varmen som ustabil og fraværende i tiden etter husovetakelse. I detalj merket vi at noen rom nede i første etg. stort sett hadde jevn varme, mens andre gulvflater var mer ustabile. Et spesielt problem var (og har vært) baderommet oppe. Leverandør har vært hos oss en rekke ganger og finner vel egentlig ikke noe galt, og sier at alt er som det skal. Han påpeker at vi også må vurdere temperaturen i rommet og ikke bare i gulvet. Jeg har uansett ikke vært overbevist om at dette fungerer som det skal, og hvertfall ikke fornøyd med å være kald på føttene på baderommet. Vi har også tidvis merket at varmvannet går tomt etter en dusj og litt oppvask. Det oppleves som at dette varierer, på samme nivå som gulvvarmen.

Tidslinje vedr. kontakt med leverandør (firma S.).

05.01.21 får vi kontakt med leverandør som avlegger første besøk påfølgende dag og justerer opp minimumstemp.

17.01.21 vi melder til leverandør at vi opplever liten/ingen bedring. Vi påpeker at spesielt baderommet oppe er kaldt, selv om vi lukker dører og vinduer en hel natt. Vi får svar at han skal komme og resette og ta service på varmepumpen. Jeg mener å huske at han kom og gjorde dette.

18.10.21 Jeg har målt gulvvarmen med infrarødt kamera (bilder kan fremlegges ved behov)

27.10.21: Jeg rapporterer til leverandør at fremdeles er det kaldt, spesielt på badegulvet oppe (målt til 21-22 grader) mens badet nede er 27 grader. Generelt mer stabilt nede enn oppe. Leverandør var innom.

28.11.21: Ber igjen om besøk av leverandør. Rapporterer iskalde gulv utenom på ett rom nede. Leverandør kommer samme dag.

19.12.21: Spør leverandør om han har flere triks i ermet. Jeg rapporterer ingen endring, spesielt ustabilt i andre etg. Vi opplever lite/ingen merkbar varme. Leverandør kommer innom.

Etterhvert som jeg snakker med folk, blir jeg opplyst om at det er flere hus som sliter med samme problemet fra nettopp samme leverandør, og at ved ett tilfelle har forsikringssak endt med utbetaling til huseier for innkjøp av nytt anlegg. Jeg har vært i direkte kontakt med denne familien. Jeg oppfordres til å ta kontakt med et annet firma her i kommunen.

Mai. 2022: Jeg kontakter (firma R.) for en uavhengig vurdering av anlegget mitt. De finner en rekke feil og mangler. Se vedlagt rapport.

Jeg anser selvfølgelig dette som en vesentlig feil / mangel ved huset som vi kjøpte. Det er urimelig at jeg som kjøper skal måtte kartlegge det tekniske ved luft-til-varme anlegget ved kjøp av brukt bolig, når forrige eier har bodd her i omtrent 4 år. Jeg ber derfor om en vurdering av dere, samt tilbakemelding om eventuell videre gang av saken.

Det ble fremlagt SMS-korrespondanse og e-poster fra leverandøren, hvor det fremgikk at sikrede hadde hatt ytterligere kontakt med leverandøren i tillegg til de ovennevnte datoene.

I rapport fra firma R. datert 27.5.22 fremgikk det videre:

Vi ble kontaktet av (sikrede) i uke 19 2022 angående ett varmeanlegg som fungerer dårlig og har gjort overtid. Vi har vært på ett anlegg tidligere som var montert av samme firma og her var det også problemer og her endte det opp med at hele anlegget måtte skiftes. Kunde ønsket at vi skulle komme og gå over anlegget og lage en rapport på dette. Vi avdekket fort at det var mye av det samme problematikken som på det andre huset vi hadde vært. Jeg setter opp en liste under med punkter som jeg mener ikke er gjort i henhold til krav forvarmeanlegg.

Feildimensjonering på rør fra innedel varmepumpe til fordelerskap. Her er det brukt 25mm pex rør som ikke er godkjent til mere en ca 70 kvadrat med gulvvarme. Her er det ca 125 kvadrat. Dette innebærer dårlig sirkulasjon på kursene når mye står åpent og dermed problemer med varme.

Dimensjonering på varmepumpe utedel kunne vært større ut ifra hva vi kan finne ut om denne modellen.

Det er ikke montert ekstra ekspansjonskar på varmeanlegget og dette kan innebære problemer med å holde trykket stabilt.

Det er ikke montert akkumulatortank på anlegget. Dette er ikke ett krav men Absolutt noe vi anbefaler med tanke på økonomi og levetid på anlegget.

Det finnes ikke noe dokumentasjon eller beregningsgrunnlag på anlegget.

Dette anlegget har etter våre erfaringer med tidligere anlegg av samme type ikke lang levetid igjen. Grunnen til at levetiden er så redusert er at anlegget ikke har tilstrekkelig ekspansjons muligheter og at det ikke er akkumulatortank her. Dette innebærer at utedel som i utgangspunktet er underdimensjonert jobber knallhardt hele tiden og derfor går levetiden betydelig ned.

Foretaket avsto videre bistand i saken den 2.6.22 under henvisning til at kravet mot selger etter foretakets vurdering mest sannsynlig var tapt som følge av oversittet reklamasjonsfrist. Foretaket opprettholdt vurderingen i e-post datert 8.6.22.

Sikrede engasjerte deretter en advokat, og det ble fremlagt oppdragsbekreftelse datert 20.6.22. Advokaten reklamerte overfor selger samme dag, den 20.6.22. Reklamasjonen ble oversendt til selgers boligselgerforsikring den 29.6.22.

Firma R. fremsatte tilbud datert 21.6.22 på nytt varmeanlegg til kr 205 250 inkl. mva.

Etter nærmere korrespondanse aksepterte leverandør S. å utbedre anlegget i tråd med firma R. sine anbefalinger, og at dette skulle være kostnadsfritt for sikrede. Det ble fremlagt bekreftelse datert 5.9.22.

Den 30.6.23 fremsatte sikrede et krav mot foretaket om å få dekket takst- og advokatutgifter på til sammen kr 58 446 inkl. mva. under boligkjøperforsikringen. Det ble fremlagt flere fakturaer og timelister fra sikredes advokat, og dekningsbekreftelse fra sikredes rettshjelpsforsikring om dekning av kostnader i tvist rundt klimaanlegget fra og med 12.8.22. Det ble også fremlagt en oppsummering fra sikredes advokat den 26.10.23.

Det ble videre fremlagt deler av korrespondansen sikredes advokat hadde med selgers boligselgerforsikring, hvor boligselgerforsikringen bl.a. den 2.12.22 avsto å dekke utbedringskostnader og advokatutgifter under henvisning til at leverandøren hadde utbedret anlegget kostnadsfritt, og at sikrede måtte få dekket sine advokatkostnader hos rettshjelpsdekningen. Boligselgerforsikringen fant uansett ikke grunnlag for erstatning i saken.

Sikrede har anført at han hadde krav på dekning for takseringskostnader og utgifter til juridisk bistand under boligkjøperforsikringen. Foretaket hadde avslått kravet med begrunnelse om at kravet aldri ville ha nådd frem i en domstol, men sikrede vant saken uten at en domstolsbehandling engang var nødvendig. Leverandøren erkjente manglene og godtok kravet. Kravet ble fremsatt overfor selger, som benyttet muligheten til å utbedre feilen ved å involvere håndverker. Sikrede krevde kun kostnader sikrede selv hadde hatt.

Sikrede fremsatte krav om erstatning på kr 58 446.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke hadde krav på å få dekket kostnadene under boligkjøperforsikringen. Kostnadene var pådratt i forbindelse med forfølgelse av et krav mot håndverker, som ikke var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen. Da sikrede kontaktet foretaket var et eventuelt krav allerede bortfalt, som følge av at meldefristen på ett år ikke var overholdt, jf. fal. § 8-5. Det var i alle tilfelle ikke sannsynlig å nå frem med krav mot selger, ettersom sikrede hadde oversett reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19. Sikrede avdekket feil ved varmeanlegget etter overtakelsen, og reklamerte til håndverker allerede 6.10.20. Selv om leverandøren ikke fant noe feil ved anlegget, opprettholdt sikrede reklamasjonen overfor håndverker over lengre tid som følge av at anlegget ikke fungerte som det skulle. Foretaket fremsatte krav om dekning for sakens kostnader på kr 6 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik sekretariatet forsto saken, ville sikrede hatt mulighet til å få juridisk bistand fra foretaket på et tidspunkt tidligere enn 27.5.21, og sikredes skademelding til foretaket var dermed fremsatt etter utløpet av meldefristen iht. fal. § 8-5 første ledd, jf. særlig FinKN 2020-659. Sekretariatet kunne heller ikke se at sikrede kunne anses å ha vunnet frem med krav mot selger etter foretakets avslag, jf. vilkårenes punkt 7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om dekning av kostnader til juridisk og fagkyndig bistand under en boligkjøperforsikring. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at sikrede har tapt sitt krav grunnet oversett meldefrist i fal. § 8-5 første ledd. Her fremgår at den sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til forsikringsforetaket innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner det. Henviing til bestemmelsen er inntatt i forsikringsbeviset under "*Melding om skade*".

Sekretariatet har begrunnet sin vurdering slik:

Sikrede mister altså retten til dekning dersom "kravet" ikke er meldt til foretaket innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om "de forhold som begrunner det". Forsikringsbeviset og lovteksten inneholder ingen konkret presisering av hvordan lovteksten skal forstås, herunder hva som menes med "kjennskap til de forhold som begrunner kravet".

Sekretariatet er kjent med praksis fra Finansklagenemnda Skade, hvor det under alminnelig rettshjelpsdekninger er vurdert at sikrede først må anses kjent med "de forhold som begrunner" et krav om dekning for advokatkostnader når advokatkostnadene faktisk er pådratt. En boligkjøperforsikring som i denne saken vil imidlertid skille seg noe fra alminnelige rettshjelpsdekninger, all den tid sikrede i henhold til vilkårene har krav på direkte juridisk bistand under vilkårene – og ikke kun dekning av advokatkostnader sikrede pådrar seg i egen regi. Da du meldte saken inn til foretaket den 27.5.22 var det nettopp med krav om bistand for veien videre i sak mot selger, og for en vurdering av saken fra foretaket.

I henhold til juridisk teori ved Brynhildsen mfl. i "Forsikringsavtaleloven med kommentarer", 3. utgave, starter meldefristen å løpe når sikrede har kunnskap om et faktum som utgjør et forsikringstilfelle. Høyesterett har definert "forsikringstilfelle" som "en omstendighet, begivenhet eller tilstand som utløser ansvar for forsikringsselskapet", jf. eksempelvis HR-2020-1262-A.

Vi finner dermed at "kravet" under vilkårene for boligkjøperforsikringen, vil være sikredes rett på juridisk bistand i sak mot selgersiden. I tråd med det ovennevnte har sikrede krav på juridisk bistand dersom et mangelskrav mot selger må anses prosedabelt. Det er når kravet mot selger anses prosedabelt, at foretakets ansvar under boligkjøperforsikringen utløses.

Vi finner i lys av dette at meldefristen overfor foretaket starter å løpe på det tidspunktet sikredes krav mot selger må anses prosedabelt, og at sikrede dermed må melde kravet til foretaket innen ett år etter at saken mot selger tidligst måtte anses prosedabelt. Det bemerkes at det ikke er noe krav om at sikrede må ha kjent til at forholdet var prosedabelt, men at det er tilstrekkelig at sikrede kjente til det faktiske forholdet som begrunner kravet – altså kunnskap om det fysiske forholdet som ligger til grunn for et prosedabelt krav.

Fristen vil normalt starte å løpe når sikrede oppdager et avvik fra forventbar tilstand, selv om årsak, omfang og utbedringsbehov ikke er kjent eller endelig avklart.

Se til sammenligning tidligere avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2020-659, hvor det avgjørende var tidspunktet når sikrede avdekket skaden/feilen ved boligen.

Dette støttes av formuleringen i forsikringsbeviset om at det er sentralt at foretaket kontaktes uten opphold dersom det avdekkes mangler som "kan være" dekningsmessige hos selger.

I denne saken meldte sikrede kravet til foretaket den 27.5.22, slik at skjæringstidspunktet for når sikrede "fikk kunnskap om de forhold som begrunner" kravet vil være ett år før – den 27.5.21.

Dersom saken måtte anses prosedabel overfor selger før dette tidspunktet, vil det dermed ha gått over "ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner det" før sikrede meldte kravet inn til foretaket. Dette vurderes altså i lys av hvilken kunnskap sikrede hadde på det aktuelle tidspunktet.

Vi finner det klart at du hadde kjennskap til problemer med varmeanlegget på et tidligere tidspunkt enn 27.5.21. Likevel har du opplyst at du fikk beskjed fra leverandøren at det ikke var noe galt med anlegget, men at det handlet om justeringer. Dersom du ikke hadde grunn til å tro at det var noe feil utover vanlig bruksmessige justeringer, er vi enige i at du etter omstendighetene ikke hadde grunn til å tro at det var noe feil selger kunne holdes ansvarlig for. Det bemerkes at selger vanskelig kan holdes ansvarlig hvis det kun er tale om alminnelig justering av et fullt fungerende anlegg.

I denne saken opplyste du imidlertid ved første melding til foretaket at du fra tiden etter overtakelse opplevde gulvvarmen som ustabil og fraværende. I januar 2021 var leverandøren inne og regulerte systemet, hvor du etter det opplyste ikke opplevde noen bedring. Dette kunne tilsi at en regulering av anlegget ikke var tilstrekkelig, og at det var noe som ikke stemte. Sekretariatet tar likevel ikke stilling til om kontakten i januar 2021 alene må anses tilstrekkelig til å si at du hadde kjennskap til feil ved gulvvarmen, som måtte anses som et prosedabelt krav mot selger.

Foretaket har i klagesvaret beskrevet at "Etter overtagelse påviste sikrede feil ved luft-til-varme- anlegget som gir vannbåren gulvvarme i huset. Sikrede opplevde varmen som ustabil og fraværende i tiden etter overtagelse. På bakgrunn av det fremsatte sikrede en reklamasjon direkte mot leverandøren av denne bygningsdelen allerede 06. oktober 2020". Vi kan ikke se at du har bestridt opplysningen, og vi legger dermed til grunn at du allerede den 6.10.20 hadde innledende kontakt med leverandøren.

Vi forstår det dermed slik at du helt fra overtakelse høsten 2020 opplevde at det var avvik tilknyttet varmeanlegget. At avviket viste seg såpass kort tid etter overtakelse styrker at det kunne være tale om noe selger kjente til, eller et avvik som var til stede også i selgers eiertid. Videre hadde du altså flere kontakter med leverandøren, inkludert 1-2 utbedringsforsøk før den 27.5.21, uten at varmeanlegget ble fullt fungerende. På dette tidspunktet måtte det etter sekretariatets oppfatning anses nærliggende at det kunne foreligge et avvik ved varmeanlegget, og kravet mot selger måtte etter vår vurdering i det minste ha blitt ansett prosedabelt. Vi forstår det slik at boligen og varmeanlegget kun var 5 år ved salget, som tilsier at du som utgangspunkt kunne ha høye forventninger til anleggets funksjon. Videre vil det raskt kunne bli dyrt ved behov for å skifte ut et slikt varmeanlegg, og vi finner dermed at det måtte anses prosedabelt at det forelå et avvik ved varmeanlegget selger muligens kunne være ansvarlig for. På bakgrunn av det ovennevnte har vi dermed kommet til at avvik ved varmeanlegget i lys av sikredes kunnskap, må anses å ha vært prosedabelt på et tidligere tidspunkt enn 27.5.21.

Sikrede hadde etter sekretariatets oppfatning dermed kunnskap om de forhold som begrunnet et krav om juridisk bistand under vilkårene før 27.5.21. Skademeldingen hvor du fremsatte krav om juridisk bistand under vilkårene den 27.5.22 må dermed anses for sent.

Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at foretakets avslag om juridisk bistand som følge av oversittet meldefrist må anses korrekt, jf. fal. § 8-5.

Du har på bakgrunn av at meldefristen ble oversittet tapte eventuelle krav mot foretaket, og vi tar av den grunn ikke stilling til partenes øvrige anførsler tilknyttet de påberopte kostnadene.

Nemnda er enig med sekretariatet i at meldefristen på ett år overfor foretaket starter å løpe på det tidspunktet sikredes krav mot selger må anses prosedabelt. Om den konkrete vurderingen av når denne fristen må sies å ha startet å løpe i nærværende sak, har nemnda vært noe i tvil.

Nemnda mener som et utgangspunkt at sikrede måtte innrømmes noe tid innledningsvis til dialog med leverandøren før fristen startet å løpe. Det springende punktet blir når de konkrete forholdene i saken lå slik an at det er naturlig å anse kravet mot selgersiden (inkludert leverandøren) som prosedabelt.

I saken henvendte kjøper seg til leverandøren den 27.10.20 og spurte om de kunne komme å se til anlegget. Det ble vist til at det var kaldt på gulvet og uttalt følgende: *"Må da være noe som ikke er riktig"*. Kjøper purret deretter 28.11.20, og leverandøren synes å ha kommet den 30.11.20 for å sjekke forholdene. Forholdene bedret seg ikke, og kjøper henvendte seg derfor på nytt den 19.12.20 om *"liten/ingen varme"* i badersgulvet. Ut fra de fremlagte SMS-ene synes et nytt besøk å ha skjedd den 6.1.21. Den 17.1.21 uttrykker kjøper igjen at de merker *"liten/ingen bedring"* og badet rommet fortsatt er *"iskaldt"*. Det anmodes om service på varmepumpen og "reset" av systemet. Nemnda oppfatter at dette ble forsøkt et par dager senere.

Sikrede meldte kravet til foretaket den 27.5.22, slik at skjæringstidspunktet for når sikrede *"fikk kunnskap om de forhold som begrunner"* kravet vil være ett år før – altså den 27.5.21.

Etter en samlet vurdering av de tidsnære bevisene – dialogen mellom sikrede og leverandøren – har nemnda kommet til at avvikene ved varmeanlegget må sies å ha vært såpass langvarige og markante våren 2021 at fristen må anses å ha startet å løpe noe tid før 27.5.21. Sikredes fremsettelse 27.5.22 er dermed for sent fremsatt etter fristregelen i fal. § 8-5 første ledd.

Nemnda har i og for seg forståelse for at kjøper velger å forholde seg til leverandøren, men meldepliktsregelen er bl.a. oppstilt for å gi forsikringsforetaket anledning til å styre saken, sikre bevis og unngå at preklusive frister på selgersiden utløper.

Sekretariatet har videre vurdert bestemmelsen i forsikringsvilkårene punkt 7, dog slik at den ikke kan sies å komme til anvendelse:

Du har likevel anført at du etter foretakets avslag vant frem med krav mot selger, og at selger må anses å ha benyttet seg av utbedringsretten ved at leverandøren utbedret forholdet kostnadsfritt.

I forsikringsvilkårenes punkt 7 fremgår det følgende:

"Dersom Selskapet etter å ha påbegynt saksbehandlingen ikke anser kravet mot selger for å ville føre frem, kan Selskapet beslutte å avslutte saksbehandlingen. Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egen hånd og for egen kostnad og vinner frem med sitt krav mot selger, dekkes nødvendige kostnader."

Det kan stilles spørsmål ved om et eventuelt krav om påløpte advokatkostnader som følge av at sikrede likevel har nådd frem overfor selger etter foretaket avslå bistand må anses som et nytt krav, men sekretariatet finner ikke grunn til å vurdere hvordan et slikt krav vil stille seg i henhold til meldefristen i fal. § 8-5 første ledd.

Vilkåret forutsetter uansett at sikrede "vinner frem" med "sitt krav mot selger", noe vi ikke kan se at er sannsynliggjort i denne saken. Det fremgår tvert imot av den fremlagte korrespondansen med boligselgerforsikringen at selgersiden har bestridd ansvar for både utbedringskostnader og utgifter til juridisk bistand. Selgersiden har heller ikke på noen måte erkjent ansvar i saken, selv om de riktignok ikke har tatt tydelig stilling til selve mangelsgrunnlaget.

Ettersom verken selger eller selgers boligselgerforsikring har erkjent ansvar eller akseptert å dekke noen deler av kravet ditt, kan vi altså ikke se at du har sannsynliggjort å ha "(vunnet) frem med (ditt) krav mot selger".

Vi kan dermed heller ikke se at du har krav på dekning av pådratte advokatkostnader under vilkårenes punkt 7.

Nemnda oppfatter at vilkårenes punkt 7 forutsetter at meldeplikten etter fal. § 8-5 er overholdt. Når nemnda over har konkludert med at så ikke er tilfellet, kan nemnda uansett ikke se at dette vilkåret kan komme sikrede til unnsetning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).