

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-605

3.7.2024

HELP Forsikring AS

Retts hjelp

Twist med håndverker – unntak for twist hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse.

Det oppstod twist mellom sikrede og håndverker etter utførte ombyggingsarbeider på sikredes bolig. Sikrede reklamerte over påståtte mangler ved det utførte arbeid. I forbindelse med reklamasjonen lot sikrede seg bistå av advokat. Sikredes utgifter til juridisk bistand ble søkt dekket under foreliggende advokatforsikring i foretaket. Foretaket avsto sikredes krav under henvisning til vilkårmessig unntak for twist i saker om nyoppføring/totalrehabilitering av bolig/fritidsbolig hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse. Sikrede bestred at arbeidene var av en slik karakter at de falt inn under bustadoppføringslova sitt anvendelsesområde. Nemnda kom til at sikredes utgifter til juridisk bistand var dekningsmessige, og viste til at bustadoppføringslova ikke kom til anvendelse på tvisten.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av utgifter til juridisk bistand under advokatforsikring.

Sikrede er omfattet av advokatforsikring med blant annet følgende vilkår:

(...)

7 HVILKE RETTSHJELPSBEHOV ER DEKKET

7.1 Hvilke retts hjelps behov er dekket

Medlemmet, i egenskap av privatperson, har rett til forebyggende juridisk rådgivning og advokatbistand ved twist, se punkt 7.4. Bistanden gis innen følgende rettsområder:

(...)

Fast eiendoms rettsforhold

(...)

7.2 Hvilke retts hjelps behov som ikke er dekket

(...)

- Saker om nyoppføring eller totalrehabilitering av bolig/fritidsbolig hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse

(...)

Sikrede inngikk den 22.7.22 en avtale med H. vedrørende om-/påbygning på sikredes bolig.

Boligen hadde før arbeidene et areal på 78 m².

Ombyggingen bestod av takoppløft og oppføring av en ny fløy/nybygg med totalt ca. 33,5 m².

Sikrede har forklart at den nye fløyen kom istedenfor et opprinnelig tilbygg på 6,5 m². Det nye boarealet var på 105 m², dvs. en arealøkning på ca. 35 %.

Etter ferdigstillelse av arbeidene ble sikrede og H. ikke enige om arbeidets utførelse. Sikrede innhentet 17.10.23 en takstrapport fra N. AS, som uttalte at byggearbeidene var mangelfullt utført.

Sikrede reklamerte deretter over mangler ved utført arbeid, herunder at taket ikke var lagt i tråd med leggeanvisningene for verken undertak eller takpappen på yttertaket. Sikrede anførte at

arbeidene ikke var utført på en fagmessig måte, jf. håndverkertjenesteloven § 5.

Sikrede krever dekning for utgifter til advokat i forbindelse med reklamasjonen under advokatforsikringen.

Foretaket avslo dekning første gang 25.10.23:

Viser til hyggelig samtale med deg i dag, og sender en e-post som avtalt.

Som nevnt så faller dessverre din sak utenfor dekning fra forsikringen hos HELP. Årsaken til dette er at vi ikke dekker tvister som er tilknyttet til nyoppføring og totalrenovering av bolig. Du har benyttet entreprenør (H. AS) til både takoppløft i forbindelse med utvidelse av bruksareal på loftet, og tillegg til nyoppføring av påbygg av ny fløy i to etasjer på siden av huset. Dette er ikke en ren ombygning av et hus, med store påbygg totalt. Dette er arbeid hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse, og derfor er det ikke dekket av din forsikring. Det vises til LH-2004-2632 som omfatter tilsvarende forhold som din sak. For ordens skyld vedlegges forsikringsvilkårene i sin helhet.

(...)

Sikrede kontaktet foretaket på ny 26.10.23 og bestred at bustadoppføringsloven kom til anvendelse på arbeidene:

(...)

Jeg tolker saken dithen at håndverkertjenesteloven vil kunne anvendes i dette tilfellet. Tvisten handler ikke om "ny oppføring" eller "totalrenovering av bolig". Kun en trappeoppgang med vegger/tak og takopplett er lagt til bygningsmassen. Grunnmuren til tilbygget har jeg tross alt satt opp selv alene. med grunnarbeidet. Trappeoppgangen er ikke dominerende på noen måte og tett integrert i huset. Bruksarealet er ikke økt betydelig, men utbedret. Takopplettet berører heller ikke Brutto ytre areal.samt at det heller ikke er noen nye etasje i den forstand.Huset er fortsatt en 2 manns bolig. Denne saken dreier seg ikke om en total renovering .(...) har kun satt opp ferdig råbygg ikke noe innvendig.

(...)

Foretaket opprettholdt sitt avslag i brev av 30.10.23:

Det vises til tidligere avslutning av din sak hos oss, som opprettholdes. Saken din mot entreprenør i (H. AS), faller dessverre utenfor dekning fra din forsikring hos HELP.

Årsaken til dette er at forsikringen ikke dekker tvister knyttet til nyoppføring og totalrenovering av bolig, jf. pkt. 7.2. Du har oversendt situasjonskart, rammetillatelser, igangsettingstillatelse og planlegninger for arbeidet som ble utført. I henhold til søknaden skulle arbeidet omfatte takopplett på begge sider nytt inngangsparti i 2 etasjer, tilbygg på bakside av huset, samt bygging av balkong.

Av situasjonskartet fremkommer at det er tilført 43 kvadratmeter rent tilbygg på huset. Huset var opprinnelig var 78 kvadratmeter. I tillegg er det bygget altan på 10 kvadratmeter. Tilbygget utgjør følgelig mer en 50% av husets opprinnelige størrelse, og arbeidet anses klart som arbeid i tilknytning til nyoppføring/totalrenovering av bolig. I tillegg til dette er det også utført takopplett på begge sider av loftet, der 3 vinduer er innsatt. Dette fremkommer ikke av situasjonskartet.

I henhold til dine forsikringsvilkår er det slik at dersom en sak kan vurderes etter bustadoppføringslova, så faller den utenfor dekning. Vilkåret er oppstilt som et "kan"-vilkår. Årsaken til dette er at flere tvister ofte kan behandles både etter bustadoppføringslova og etter håndverkertjenesteloven. Vurderingstemaet etter din forsikring er slik at så lenge saken kan behandles etter bustadoppføringslova, så faller den utenfor dekning. Det anføres at tilbygget må anses om frittliggende fløy, som likestilles med oppføring av bygning, jf. hvtjl. § 1 tredje ledd punkt b. Videre må dette sees i sammenheng med takopplettet, der det var av så stort omfang at det er innsatt 3 nye vinduer. På bakgrunn av dette, kan saken din vurderes etter bustadoppføringslova.

Det vises i denne forbindelse til LH-2004-02632 som omhandler tvist etter oppføring av tilbygg til fritidsbolig, der lagmannsretten kom til at bustadoppføringslova kom til anvendelse. Tilbygget i denne saken var av mye mindre omfang enn i din sak. I denne saken var tilbygget opprinnelig planlagt å være 23 kvadratmeter, og ble under arbeidene utvidet til 33 kvadratmeter. Det ble også innsatt 5 vinduer og en verandadør.

På bakgrunn av det ovennevnte, fastholdes beslutningen av å avslutte din sak hos oss.

(...)

Sikrede påklaget foretakets beslutning til dets interne klagenemnd. I brev 8.11.23 ble foretakets avgjørelse opprettholdt av klagenemnda.

Sikrede krever dekning for utgifter til advokat under advokatforsikringen og bestrider at tvisten kan behandles etter bustadoppføringslova. Bygningens totale areal øket ikke med mer enn 33,5 m². Ombyggingen er ikke så omfattende at det er snakk om en ny bolig, det tilføres kun 27 m² i netto ytre arealøkning.

Sikrede viser til juridisk teori, jf. Lasse Simonsen, "Bustadoppføringslova" (2017) i pkt. 8.1.2 om at det først er når "*ombyggings- og tilbyggsarbeidet er dominerende i forhold til det eksisterende bygg*" at bustadoppføringslova kommer til anvendelse. De aktuelle tiltakene er ikke dominerende i forhold til eksisterende bygg. Sikrede viser til vurdering innhentet fra adv. K. og lagmannsrettsavgjørelse LB-2005-92701, som adv. K. blant annet viser til i sin vurdering.

H.s oppdrag i saken var heller ikke særlig omfattende. Det er kun snakk om et råbygg oppsatt på ferdig grunnmur som sikrede selv hadde satt opp. Det er ikke snakk om et tilbygg i to etasjer.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at kostnader til advokatbistand ikke omfattes av advokatforsikringen fordi bustadoppføringslova kan komme til anvendelse på tvisten.

Foretaket anfører at det konkrete tilbygget utgjør en nettoøkning av husets areal på 42 %. Dette er en vesentlig økning av boarealet, jf. Lasse Simonsen, "Bustadoppføringslova". En økning av husets areal med 42 % må regnes som et dominerende tilbygg i forhold til det eksisterende bygget. Takopplettet som er gjennomført i øverste etasje, kommer i tillegg til dette.

På loftet er taket løftet, og det er satt inn tre store vinduer. Det er i tillegg tilført en altan på ti kvadratmeter. Arbeidet i sin helhet er svært omfattende, og kan ikke anses som "relativt beskjedent", jf. LB-2005-92701.

Foretaket viser også til LH-2004-02632, som omhandler tvist etter oppføring av tilbygg til fritidsbolig, der lagmannsretten kom til at bustadoppføringslova kom til anvendelse. I denne saken endte tilbygget på 33 kvadratmeter, i tillegg til at det var satt inn fem vinduer og en verandadør. Arbeidet var følgelig av et mer beskjedent omfang enn i klagers sak, men lagmannsretten kom likevel til at bustadoppføringslova kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utgifter til juridisk bistand under advokatforsikringen.

Sikredes advokatforsikring omfatter ikke "Saker om nyoppføring eller totalrehabilitering av bolig/fritidsbolig hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse".

Nemnda mener formuleringen "bustadoppføringslova kan komme til anvendelse" er uklar. Foretaket forklarer at:

Vilkåret er oppstilt som et "kan"-vilkår. Årsaken til dette er at flere tvister ofte kan behandles både etter bustadoppføringslova og etter håndverkertjenesteloven. Vurderingstemaet etter din forsikring er slik at så lenge saken kan behandles etter bustadoppføringslova, så faller den utenfor dekning.

Nemnda forstår forholdet mellom de to lovene slik at bustadoppføringsloven omfatter ombygging som har karakter av nyoppføring, og at dette faller utenfor håndverkertjenesteloven, se Karnov note 7 til bustadoppføringsloven § 1-3:

Tredje punktum fastsetter at full ombygging skal likestilles med oppføring, slik at full ombygging er omfattet av loven. Full ombygging er ikke omfattet av håndverkertjenesteloven (lov 16. juni 1989 nr. 63), jf. håndverkertjenesteloven § 1 fjerde ledd bokstav b, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988–89) s. 73 (håndverkertjenesteloven).

I så fall blir det misvisende å si at bustadoppføringsloven "kan" komme til anvendelse. Nemnda mener derfor unntaket må leses slik at det gjelder nyoppføring/totalrehabilitering som er dekket av bustadoppføringsloven.

Bustadoppføringslova omfatter ifølge § 1 første ledd "oppføring av ny eigarbustad" men fastslår deretter i tredje ledd tredje punktum at "Full ombygging skal reknast likt med oppføring". Ot.prp. nr. 21 (1996–97) s. 45 har følgende omtale av hva som ligger i begrepet "full ombygging":

Dette er òg i samsvar med det som er lagt til grunn i høve til handverkertenestelova, sjå Ot.prp.nr.29 (1988–1989) s 73. Kva som skal reknast som full ombygging er drøfta i utgreiing II s 16 og s 44 og i Ot.prp.nr.29 (1988–1989) s 73. Det sentrale er at ei full ombygging berre ligg føre dersom arbeidet er så omfattende at det praktisk sett gjeld ein ny bustad

Nemnda kan ikke se at arbeidet til håndverkeren i denne saken kan regnes som "praktisk sett" en ny bolig.

Ot.prp.nr.29 (1988–1989) s 73 omtaler forholdet mellom "ombygging" som omfattes av håndverkstjenesteloven, og nyoppføring som faller utenfor denne loven, men omfattes av bustadoppføringsloven:

Et praktisk viktig spørsmål er hvordan man skal trekke skillet mellom *ombygging* som omfattes av loven, og *nyoppføring* av bolig som faller utenfor loven. Utgangspunktet etter loven er at det må dreie seg om oppføring av en ny bygning, for at unntaksregelen skal gjelde. Det avgjørende må i alminnelighet være den fysiske sammenhengen. Om et eksisterende bygg utvides med nye rom som henger sammen med de tidligere boligrom, bør arbeidet som hovedregel regnes som et ombyggings- og tilbyggsarbeid, og ikke som nyoppføring av bygning. Forholdet må likevel vurderes annerledes om ombyggings- og tilbyggsarbeidet er dominerende i forhold til det eksisterende bygg. En gammel kårstue utbygges f.eks til en stor familiebolig eller et naust til et landsted. Det samme må selvfølgelig gjelde når et hus rives og bygges opp igjen samme sted. At «innmaten» eller innredningen av et hus skiltes ut, kan derimot ikke ses som nyoppføring av bygning – med mindre det nye som ovenfor nevnt må anses som den dominerende del av hele bygget. Bygging av en frittliggende fløy vil som utgangspunkt måtte betraktes som nyoppføring. Det må gjelde selv om fløyen og det gamle bygg har felles VVS-anlegg o l

Nemnda kan ikke se at tilbygget i denne saken kan regnes som "dominerende" i forhold til det eksisterende bygget.

I LA-2011-142936 uttaler lagmannsretten om grensen mellom de to lovene:

Lagmannsretten har, som tingretten, lagt avgjørende vekt på at tilbyggets areal, om lag 62m2, er relativt beskjedent sammenlignet med boligens opprinnelige størrelse, 150–160m2. I tillegg kommer en frittstående garasje. Deler av innredningen, eller "innmaten" i den opprinnelige boligen er skiftet, men grunnleggende konstruksjoner som bjelkelag for undergulv, reisverk, takstoler m/undertak m m er beholdt. Opprustingen av de opprinnelige 150–160m2 går ikke lenger enn hva man etter omstendighetene kan forvente i en bolig oppført på 1960-tallet

Bygging av tilbygg, frittstående garasje og noe ombygging av det øvrige ble her vurdert å falle innenfor håndverkstjenesteloven. Tilbygget utgjorde ca. 40 % av opprinnelig areal.

I saken her var opprinnelig boligareal 78 m2. Etter ferdigstilling var boarealet 105 m2. Dette innebærer en arealøkning på ca. 35 %, og altså mindre enn i LA-2011-142936. I tillegg er det bygget altan på ti kvadratmeter og takopplett på begge sider av loftet, der tre vinduer er innsatt. Nemnda mener dette kan sammenlignes med frittstående garasje og noe ombygging i dommen.

Foretaket viser til LH-2004-02632. I denne avgjørelsen bestod arbeidet i å oppføre et tilbygg på 33 m2 samt sette inn fem vinduer og en verandadør. Retten kom til at bustadoppføringslova kom til anvendelse på tiltaket. Men her fremgår ikke den prosentvise arealøkningen av dommen, og nemnda mener den uansett ikke kan gis avgjørende vekt i forhold til forarbeidene og en nyere dom.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).