

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-785

2.9.2024

HELP Forsikring AS

Rettshjelp

Tvist med håndverker - unntak for tvist hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse.

Det oppstod tvist mellom sikrede og en håndverker etter utført arbeid på sikredes bolig. Sikrede reklamerte over påståtte mangler ved arbeidet og fremmet et erstatningskrav. I forbindelse med tvisten med håndverkeren, meldte sikrede inn krav om advokathjelp under sin advokatforsikring. Foretaket avsto sikredes krav under henvisning til unntak for tvist i saker om nyoppføring/totalrehabilitering av bolig/fritidsbolig hvor bustadoppføringslova kan komme til anvendelse. Sikrede avviste imidlertid at unntaket kom til anvendelse. Ifølge sikrede regulerte håndverkertjenesteloven avtaleforholdet. Nemnda kom til at sikrede hadde krav på dekning for advokatutgifter, og viste til at bustadoppføringslova ikke kom til anvendelse på tvisten da arbeidene fremsto som vedlikeholds- og ombyggingsarbeider.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under advokatforsikring.

Sikrede har advokatforsikring med blant annet følgende vilkår:

7. HVILKE RETTSHJELPSBEHOV ER DEKKET

7.1 Hvilke rettshjelpsbehov er dekket

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

[...]

Fast eiendoms rettsforhold

7.2 Hvilke rettshjelpsbehov er ikke dekket

[...]

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

[...]

Sikrede kjøpte bolig med kjøpesum kr 1,6 millioner. Boligen var markedsført som et oppussingsobjekt. Sikrede inngikk en avtale med T. om renovering av boligen:

Avtaledokument

[...]

Prisoverslag Inkluderer:

- Rigg
- Container 1 rest og 1 tre innenfor budsjett i tilbud
- Nytt elektrisk basis materiell kjøkken, stue, gang og bad. (Ikke tatt med varmekabler gang eller flis)

- Kjøpe inn ny takshingel til kunde som legger nytt tak selv.
- Rørlegger ink deler til kjøkken og bad uten blandebatterier og vannlåser
- Nye vinduer ute 2 lags etter tegninger m forbehold om budsjett. Skal prøve og bake inn så det ble 3 lags inn montering, utforminger og lister.
- Etterisolering 100mm, montere vindsperre, musebånd, lekter og liggende grunnet panel i perlestaff.
- Montere nye gessimskasser, forkantbord og takrenner
- Bygge opp nytt bad etter kundens ønske innenfor satt budsjett
- Bygge opp nytt kjøkken etter budsjett som er satt opp i tilbud (Kunde har kjøpt inn innredning
- Skifte ut råte i bunnsvill. (Forbehold om mere råte som ikke var synlig under befarings)
- Kle inn stue, kjøkken, gang, soverom med standard mdf på vegg, mdf tak og laminat. Ferdigmalte lister
- Forbehold om ekstra råte og mugg som ikke er synlig
- Forbehold om at kunde river og rydder selv
- Tilbudet inneholder kun det som er oppført i varelinjer i tilbudet

Håndverkeren satt opp et foreløpig budsjett på kr 1 232 874 ekskludert mva. I pristilbudet var prosjektet beskrevet som "[t]otalrenovering 1 etg. [...]".

Senere utførte håndverkeren diverse tilleggsarbeider. Partene er noe uenige om omfanget av tilleggsarbeidene.

Deretter oppstod det tvist mellom sikrede og håndverkeren om forsinkelser, gyldighet av tilleggsarbeider, mangelfulle utførelser, delvis heving, erstatning, uenighet om pris og dokumentasjon av prisøkning. Sikrede meldte inn krav om advokathjelp under forsikringen. I skademeldingen skrev sikrede at oppdraget gjaldt "totalrenovering".

Foretaket avsto sikredes krav under henvisning til vilkårene pkt. 7.2 for saker om nyoppføring eller totalrehabilitering av bolig/fritidsbolig hvor bustadoppføringsloven kan komme til anvendelse. Foretakets vurdering var basert på at kontraktstilbudets tittel var "[t]otalrenovering". Videre tilsvarte pristilbudet boligens markedsverdi. Foretaket viste også til at avtalen omfattet alt fra elektrisk og tak, til rørlegger og bad, nye kjøkken, romdelinger og isoleringer.

Sikrede klaget til foretakets klagenemnd og bestred at foretaket kunne avslå dekning basert på oppdragets pris. Avtaleforholdet var regulert av håndverkertjenesteloven. Sikrede bestred at avtalen innebar totalrenovering av boligen. Boligen var ikke revet ned til "skjelettet" og så bygget opp igjen. Flere rom i boligen var fortsatt fra byggeåret, dreneringen var fra byggeår og boligen hadde en energistandard som tilsvarte bolig fra 2010. I tillegg viste sikrede til at de skulle utføre deler av arbeidet selv i henhold til avtalen med entreprenør.

Foretakets klagenemnd opprettholdt avslaget.

Sikrede krever dekning for juridiske utgifter under advokatforsikringen. Han bestrider at avtaleforholdet er regulert av bustadoppføringslova, slik at unntaket i vilkårspkt. 7.2 kommer til anvendelse. Avtalen er regulert av håndverkertjenesteloven, som etter § 1 (4) bokstav b omfatter "arbeid på fast eiendom". Ifølge Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) s. 73 skiller loven mellom nyoppføring, som er regulert av bustadoppføringsloven, og ombygging som normalt er regulert av håndverkstjenesteloven. NOU 1993:20 pkt. 2.1.8 uttaler også at bustadoppføringslova gjelder "der forbrukeren gjør avtale med ein næringsdrivande om bustad som er fullt ombygd", og at "[d]et avgjerande bør vera om forbrukeren med rette kan vente at bustaden er som ny".

Sikrede bestrider at hans bolig skulle bli som ny etter renoveringen. Flere rom i boligen er fortsatt fra byggeår, eksempelvis kjeller. Entreprenøren har heller ikke gjort noe med tak, gulv, fundament, vann og avløp og pipe. I tillegg viser sikrede til at han selv har gjort mye av arbeidet. Takstmannen som undersøkte boligens mangler mente også at arbeidet måtte anses som vedlikehold, og ikke utgjorde hovedombygging. Følgelig mente takstmannen at håndverkertjenesteloven kom til anvendelse.

Sikrede bestrider også at LA-2014-17004 har overføringsverdi til hans sak.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at unntaket i vilkårene punkt 7.2 kommer til anvendelse fordi arbeidene er omfattet av bustadoppføringsloven. Bustadoppføringslova § 1 fjerde ledd angir at "[f]ull ombygging skal reknast likt med oppføring". Følgelig omfatter loven også renovering av eldre bygg. Ifølge forarbeidene beror grensedragningen mellom bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven på om "arbeidet er så omfattende at det praktisk sett gjeld ein ny bustad", jf. Ot.prp. Nr. 21 (1996-1997) på s. 45. Videre angir forarbeidene at det skal legges vekt på om arbeidet "[...] er dominerende i forhold til det eksisterende bygg", eller der "[...] ombygginga ut på at sjølve bygningskroppen, "skalet", blir ståande, medan bygningen blir fullstendig fornya innvendig med ny inndeling av brukseiningar, utskiftning av innendige vegger, golv, himlingar (og kanskje etasjeskilje), fornying av vindauge, dører, trappeoppgangar, utskiftning av røyropplegg og straumforsyning osv."

Foretaket anfører at totalrenoveringen av sikredes bolig er så omfattende at bustadoppføringslova kommer til anvendelse. Det vises til at totalrenoveringen har et omfang som tilsvarer boligens markedsverdi. Videre innebærer totalrenoveringen at boligen domineres av nyere bygningsdeler. Arbeidene omfattet blant annet nytt bad, kjøkken, elektrisk anlegg, vegger, rør, isolasjon, utforinger, tak, bunnsvill, varmekabler, gulv, kledningsarbeider, samtlige vinduer og dør m.m.

Foretaket mener det ikke er relevant at sikrede skulle utføre noe av rivningen selv, at han ikke hadde fått garanti fra motparten, og at han selv er ansvarlig overfor offentlige myndigheter. Det vises til bustadoppføringslova § 1 andre ledd bokstav a som omfatter "[...] arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring". Ordlyden "som ledd" tilsier at det ikke er avgjørende for lovens anvendelsesområde om totalrenoveringen samles på én hånd.

Foretaket viser også til LA-2014-17004 og LB-2005-92701, som taler for at bustadoppføringslova kommer til anvendelse i saken.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning av juridisk bistand under advokatforsikring i forbindelse med tvist etter byggeprosjekt.

Sikredes advokatforsikring har unntak for

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

Unntaket innebærer at dersom byggetiltaket er omfattet av bustadoppføringslovas anvendelsesområde, dekkes tvisten ikke av forsikringen.

Bustadoppføringslovas § 1 første ledd angir at loven gjelder "oppføring av ny eigarbustad". Dernest fremgår av siste ledd tredje punktum at "[f]ull ombygging skal reknast likt med oppføring". Ordlyden "[f]ull ombygging" tilsier at det må være tale om omfattende endringer på bygget.

Bustadoppføringslovas anvendelsesområde er avgrenset mot håndverkertjenesteloven. Håndverkertjenesteloven gjelder for "avtaler eller oppdrag om bestemte tjenester (reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging m.m.) som inngås mellom tjenesteytere i deres næringsvirksomhet og forbrukere", jf. § 1 første ledd. Fjerde ledd bokstav b angir videre at håndverkertjenesteloven også omfatter "arbeid på fast eiendom, unntatt nyoppføring av bygning for boformål og annet arbeid som utføres umiddelbart som ledd i slik oppføring".

Grensen mellom bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven er nærmere omtalt i Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 73, som uttaler at håndverkertjenesteloven eksempelvis omfatter følgende arbeider:

reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på bygninger; f.eks maling, fasadepussing, takarbeider, elektriker- og rørleggerarbeid og rengjøring. Videre omfattes ombyggingsarbeider, og også nyoppføring av bygning som ikke er for boformål. Det siste kan f.eks gjelde et båthus, en frittliggende garasje eller et leke- eller lysthus.

Det gis også uttrykk for at håndverkertjenesteloven gjelder for ombygging av bolig, men ikke nyoppføring. Om grensedragningen mellom ombygging og nyoppføring uttales:

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.

Arbeid på eksisterende bygning regnes altså som regel som ombyggings- og tilleggsarbeid og er regulert av håndverkertjenesteloven. Det kan imidlertid tenkes unntak dersom ombyggingen er så omfattende at det nye anses som en dominerende del av hele bygget.

Forarbeidene til bustadoppføringslova gir også veiledning til grensen mellom håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova. I forarbeidene til bustadoppføringslova § 1 er det uttalt at det "sentrale er at ei full ombygging berre ligg føre dersom arbeidet er så omfattende at det praktisk sett gjeld ein ny bustad", jf. Ot. Prp. Nr. 21 (1996-1997). Det henvises til drøftelsen i utredningen. I NOU 1993:20 under pkt. 2.1.8 uttales det følgende om "full ombygging":

Det hender at eksisterande bygningar blir bygde om på slik måte at resultatet reelt må reknast som eit nybygg. Det kan gjelde ombygging av eldre bustadeigedommar, eller det kan vera næringsbygg som blir ominnreidde til bustader. Somtid går ombygginga ut på at sjølv bygningskroppen, «skalet», blir ståande, medan bygningen blir fullstendig fornya innvendig med ny inndeling av brukseiningar, utskifting av innvendige vegger, golv og himlingar (og kanskje etasjeskilje), fornying av vindauge, dører og trappeoppgangar, utskifting av røyropplegg og straumforsyning osv. Andre gonger blir den eksisterande bygningen eller delar av han påbygd eller eventuelt «bygd inn» i eit nybygg, samtidig med ei innvendig fornying av den gamle bygningen

Det sentrale er altså om ombyggingen medfører at boligen reelt sett fremstår som et nybygg. De opplistede eksemplene tilsier at ombyggingen må være meget omfattende for at det skal være tale om "full ombygging". Eksempelvis nevnes omgjøring av næringsbygg til bolig og ombygging ved at boligen inndeles i nye bruksenheter og fornyes fullstendig innvendig.

Det finnes ikke praksis fra Høyesterett angående grensen mellom håndverkertjenesteloven og bustadoppføringsloven, men spørsmålet har vært oppe i lagmannsretten. Foretaket har vist til

LA-2014-17004 og LB-2005-92701. I førstnevnte avgjørelse kom lagmannsretten til at et ombyggings- og restaureringsprosjekt var så omfattende at bustadoppføringslova kom til anvendelse. Som begrunnelse viste retten til følgende:

Denne saken gjelder en svært omfattende renovering og utbygging av en bolig som opprinnelig ble oppført i 1949. Det fremgår av K.s innledende beskrivelse av prosjektet 9. februar 2012 at hun ønsket seg en helt "ny" bolig. I tillegg til en del helt ny bygningsmasse i tre fløyer omfattet prosjektet full oppgradering av det gamle huset. De samlede kostnadene ble i størrelsesorden kr 5.000.000 til 5 500 000. Den gamle delen ble strippet ned til skjelettet og bygd opp igjen. Det som gjenstår, er grunnmuren, kjernen i konstruksjonen i tak/gulv og reisverk. At den gamle delen har større grunnflate, kan da ikke tillegges avgjørende vekt.

Denne avgjørelsen gjelder imidlertid bygging av tre nye fløyer, full oppgradering av eksisterende bolig, og prosjektet kostet mellom kr 5 000 000 og 5 550 000. Prosjektet var altså vesentlig større enn i vår sak. Saken har derfor begrenset overføringsverdi.

Videre har foretaket vist til LB-2005-92701. I denne saken hadde forbrukeren inngått en kontrakt med en håndverker om oppgradering av boligen. Prosjektet omfattet blant annet legging av nytt tak, nytt bad og badstue i boligens første etasje, nye vinduer, legge varmekabler på kjøkken, fjerning av panel i stue, drenering av hus og et tilbygg. Lagmannsretten mente at håndverkertjenesteloven kom til anvendelse, under henvisning til følgende:

Selve tilbygget er av relativt beskjedent omfang, også sett i forhold til det eksisterende bygg, og inneholdt ikke mer kompliserte rom som bad og kjøkken. Selv om det ikke foreligger spesifikasjoner av kostnader på de enkelte deler av prosjektet, antar lagmannsretten at størstedelen av kostnadene var knyttet til utbedring av tak og innvendige arbeider i hovedhuset.

Avgjørelsen kan imidlertid tilsi at det skal en del til før renovering av en eksisterende bygning betegnes som "full ombygging", jf. buofl. § 1. Avtalen omfattet blant annet oppføring av et tilbygg, renovering av bad og en rekke renoveringsarbeider i eksisterende bygg.

Spørsmålet var også oppe i LA-2011-142936. I denne saken hadde forbrukeren og håndverkeren inngått en kontrakt om oppføring av tilbygg, garasje og oppgradering av et eldre bolighus. Lagmannsretten mente at håndverkertjenesteloven kom til anvendelse på avtaleforholdet. Det ble vist til følgende:

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.

Det kan også vises til LB-2023-31139, hvor lagmannsretten kom til at håndverkertjenesteloven regulerte avtaleforholdet. Avtalen gjaldt omgjøring av eksisterende bolig med tilbygg. Oppgraderingen innebar ny utvendig kledning og endring av husets tak, terrasser, fire tilbygg, ombygging av bod, nye vinduer og dører, renovering av innvendige flater, renovering av to bad og rør- og elektrikerarbeid. Som begrunnelse for lovvalget viste lagmannsretten til følgende:

Etter en totalvurdering er lagmannsretten kommet til at det er håndverkertjenesteloven som får anvendelse på arbeidene i saken. Avgjørende for dette synet er først og fremst det forhold at en stor del av den eksisterende konstruksjon ble stående. Selv om det ble gjort en del innvendig, også i form av endringer fra P.s side, ble en leilighet innvendig uberørt. De fire opprinnelige tilbyggene utgjorde et relativt beskjeden utvidelse av boareal i kvadratmeter. Utvidelsen lå hovedsakelig i stue og terrasser og soverom.

Vurderingene i lagmannsretten fremstår som helt konkrete, men noen momenter går igjen. Ved oppføring av et tilbygg, legges det vekt på tilbyggets størrelse i forhold til eksisterende bygg. Videre legges det vekt på om konstruksjonen i den opprinnelige boligen står igjen. Dersom den

grunnleggende konstruksjonen ikke endres, er avtaleforholdet som regel regulert av håndverkertjenesteloven. Dette gjelder selv om ombyggingen av opprinnelig bolig inkluderer rom som bad og kjøkken, og størsteparten av innvendige flater renoveres.

En slik forståelse av grensedragningen mellom håndverkertjenesteloven og bustadoppføringsloven synes også å være i samsvar med forarbeidene som forutsetter at det foreligger "full ombygging" når ombyggingen medfører at boligen fremstår som et nybygg, jf. buofl. § 1 fjerde ledd. En tilsvarende forståelse er lagt til grunn i FinKN 2024-605, som riktignok ikke er akseptert av foretaket.

Partene er etter det opplyste noe uenige om hvilke arbeider som er utført i sikredes bolig. Partene er blant annet uenige om ombyggingen omfattet arbeid på kjøkken, pipe, gulv og tak. Det er imidlertid fremlagt en avtale mellom partene i forkant av renoveringen:

- Rigg
- Container 1 rest og 1 tre innenfor budsjett i tilbud
- Nytt elektrisk basis materiell kjøkken, stue, gang og bad. (Ikke tatt med varmekabler gang eller flis)
- Kjøpe inn ny takshingel til kunde som legger nytt tak selv.
- Rørlegger ink deler til kjøkken og bad uten blandebatterier og vannlåser
- Nye vinduer ute 2 lags etter tegninger m forbehold om budsjett. Skal prøve og bake inn så det ble 3 lags inn montering, utforminger og lister.
- Etterisolering 100mm, montere vindsperre, musebånd, lekter og liggende grunnet panel i perlestaff.
- Montere nye gessimskasser, forkantbord og takrenner
- Bygge opp nytt bad etter kundens ønske innenfor satt budsjett
- Bygge opp nytt kjøkken etter budsjett som er satt opp i tilbud (Kunde har kjøpt inn innredning
- Skifte ut råde i bunnsvill. (Forbehold om mere råde som ikke var synlig under befaring)
- Kle inn stue, kjøkken, gang, soverom med standard mdf på vegg, mdf tak og laminat. Ferdigmalte lister
- Forbehold om ekstra råde og mugg som ikke er synlig
- Forbehold om at kunde river og rydder selv
- Tilbudet inneholder kun det som er oppført i varelinjer i tilbudet

Videre forstår nemnda det slik at håndverkeren utførte noen tilleggsarbeider. Tilleggsarbeidene omfattet blant annet legging av varmekabler, lage trappehull, forlenge en vegg og listearbeid.

Det er tale om omfattende renoveringsarbeider. T. skulle bytte kledning og gulv i flere rom, lage nytt elektrisk anlegg, utføre arbeid på fasade og lage nytt bad og kjøkken. I tillegg skulle vinduer og dører byttes ut. Samtidig var det ikke tale om fullstendig utskiftning av alle bygningskomponentene. Sikrede har opplyst at innvendig og utvendig tak ikke skulle endres. Videre var det flere rom som ikke ble pusset opp, herunder kjeller. Det ble heller ikke gjort noe med byggets avløpssystem og mesteparten av isolasjonen ble ikke byttet ut. Nemnda forstår det også slik at husets grunnleggende konstruksjoner ikke ble endret, altså bjelkelag for undergulv, reisverk, takstoler m/undertak.

Nemnda kan ikke se at boligen fremstår som ny når boligens grunnleggende konstruksjoner stod igjen og flere rom ikke ble renoveret. Arbeidene fremstår mer som vedlikeholds- og ombyggingsarbeider, som reguleres av håndverkertjenesteloven. Saken har likhetstrekk med LA-2011-142936, hvor det også var tale om oppgradering av et eldre bolighus fra 1960-tallet. Som nevnt kom lagmannsretten til at håndverkertjenesteloven regulerte avtaleforholdet. Samlet kan

renoveringen av sikredes bolig derfor ikke anses som en "full ombygging", jf. buofl. § 1 fjerde ledd.

Foretaket anfører imidlertid at pristilbudet på kr 1 541 092 tilsvarte boligens markedsverdi på kr 1 600 000, og at avtalen het "totalrenovering". Avtalens pris og navn kan ikke være avgjørende for om avtalen skal reguleres av håndverkertjenesteloven eller bustadoppføringslova. At oppussingsutgiftene utgjør omtrent samme pris som markedsverdien, betyr heller ikke at oppussingen fremstår som "dominerende" i forhold til det eksisterende bygget. Det avgjørende må være om arbeidene som er utført i boligen er så omfattende at det er tale om "full ombygging", jf. buofl. § 1. Nemnda kan ikke se at dette er tilfellet her.

Sikrede har derfor krav på dekning til advokatutgifter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

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