

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1193

27.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Tvist om rimelige og nødvendige advokatutgifter – fal. § 21-2.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget av en enebolig oppført i 2015. I forbindelse med utflytting avdekket sikrede skader på parkettgulvet under kjøleskapet, og i overtakelsesprotokollen var det inntatt at «*Dersom forsikringen ikke dekker skade, dekkes det av selger*». Bygningsforsikringen dekket ikke skaden, og boligselgerforsikringsforetaket anførte at forholdet falt utenfor dekning som følge av at sikrede hadde påtatt seg ansvar etter avtale med kjøper. Sikrede anførte at forholdet utgjorde en kjøpsrettslig mangel uavhengig av selgers erkjennelse, og dermed var dekningsmessig. Sikrede fikk medhold i sekretariatet for Finansklagenemnda, og foretaket aksepterte deretter å dekke kjøpers krav iht. vilkårene, i tillegg til sikredes advokatkostnader på kr 21 000. Sikrede fremsatte et oppdatert krav om advokatutgifter på kr 72 625, som foretaket anførte oversteg hva som var rimelig og nødvendig i saken. Nemnda ga sikrede delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om erstatning for advokatkostnader på kr 72 625.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (selger) mot foretaket for advokatkostnader i forbindelse med tvist under boligselgerforsikringen.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos foretaket ved salget av en enebolig i Rogaland oppført i 2015. I forsikringsvilkårene var det inntatt følgende unntak:

6. HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

6.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av Sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

6.2 Forsikringen dekker ikke eventuelle garantier eller lovnader fra Sikredes side vedrørende tilstand eller egenskaper ved eiendommen overfor kjøper, eller at Sikrede på annen måte påtar seg ansvar vedrørende tilstand eller egenskaper ved eiendommen eller utførelse av arbeid på eiendommen.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Meget flott enebolig fra 2015 m/innredet kjelleretasje. 6 sov, 2 kjøkken, 3 stuer, 3 bad, vaskerom.

(...)

Standard

Velkommen til (adresse), en flott og romslig enebolig med meget god planløsning, høy standard og full innredet kjelleretasje. Boligen bærer et moderne preg over seg med gjennomgående hvitoljet parkett på de fleste gulv, slette vegger med listefrie overganger. Med store vinduer slippes det inn godt med lys.

(...)

Stort og moderne kjøkken fra HTH, med kjøkkeninnredningen i tidløst hvitt. Et romslig kjøkken med delvis integrerte hvitevarer, spotter i tak og plass til spisebord. Kjøkkenet ligger adskilt fra stue og kan stenges helt av med skyvedør. De store vindusflatene gir godt arbeidslys til enhver hobbykikk.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Kjøkkenet, inkludert kjøkkengulvet, ble vurdert til TG 1. Boligens øvrige overflater ble vurdert til TG 1, med unntak av gulvoverflater som ble gitt TG 2 som følge av tegn til manglende vedheft i enkelte gulvfliser.

Sikrede fylte videre ut et egenerklæringsskjema, og opplyste å ha eid boligen siden 2016.

Boligen ble solgt for kr 9,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.24.

Noen dager før overtakelsen flyttet sikrede møblene ut av huset, og oppdaget da en vannskade på parketten under kjøleskapet. Fuktskaden var tørr. Sikrede ringte megler, som ba sikrede ta kontakt med forsikringsforetaket hvor sikrede hadde innbo- og bygningsforsikring (Fremtind). Fremtind engasjerte takstmann H, som var på befaring den 22.10.24.

Boligen ble overtatt av kjøper den 29.10.24, og i overtakelsesprotokollen var det inntatt følgende:

Oppgjør

Kjøper og selger er enige om at det skal holdes igjen penger på meglers klientkonto: 60000, Vannskade på parkett på gulv i kjøkken. Forsikringen er involvert, men selger har ikke mottatt rapporten fra takstmann ennå. Dersom forsikringen ikke dekker skade, dekkes det av selger. Parkett tilsvarende pris på den som er nå + arbeid ved å rive og legge gul. Parkett i Stue må også byttes da gulvet går over i hverandre.

Sikrede mottok vurdering og skaderapport fra Fremtind den 31.10.24, som avsto dekning av skaden.

Foretaket avsto deretter dekning overfor både sikrede og kjøper den 20.11.24, under henvisning til at vilkårene bl.a. ikke dekket arbeidet sikrede påtok seg å utføre etter avtale med kjøper.

Sikrede engasjerte deretter advokat, og klaget foretakets avslag inn til Finansklagenemnda.

Sikrede fikk medhold og ble tilkjent kr 21 000 i advokatkostnader ved sekretariatets behandling av klagen.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering. I etterkant av sekretariatets behandling fremsatte sikrede et oppdatert krav på advokatkostnader, på totalt kr 72 625 inkl. mva.

Sikrede har fremsatt oppdatert krav på advokatkostnader i forbindelse med tvist med foretaket på kr 72 625 inkl. mva., jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5.

Forsikringsforetaket har anført at kravet på advokatkostnader var uforholdsmessig, og ikke kunne kreves dekket i sin helhet. Det ble bedt om at sikrede opplyste om det var benyttet eller var anledning til å benytte rettshjelpsdekning hos en annen forsikring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder sikredes (selgers) krav på advokatkostnader, pådratt i tvist med foretaket om hvorvidt et mangelsforhold var omfattet av boligselgerforsikringen. Sekretariatet ga i sin vurdering av 18.7.25 sikrede medhold i at forholdet var dekket av boligselgerforsikringen. Sikrede ble samtidig gitt medhold i sitt krav om dekning av utgift til advokat på kr 21 000, som også var i tråd med påstanden i selve klagen av 17.1.25. Det ble i begrunnelsen vist til følgende:

Vedrørende sikredes krav på advokatutgifter, finner vi at det foreligger grunnlag for erstatning for nødvendige og rimelige advokatkostnader, jf. bl.a. fal. § 21-2, jf. § 1-5, FinKN 2023-951, FinKN 2023-832 og FinKN 2023-567. Det vises til at foretaket har misligholdt sine plikter under forsikringsavtalen ved sitt avslag. Vi kan ikke se at foretaket har bestridt det anførte beløpet, og legger kostnadene til grunn som rimelige og nødvendige.

Foretaket aksepterte den 23.7.25 sekretariatets vurdering, men i brev av 29.7.25 har sikrede fremsatt krav om kr 72 625 i utgifter til advokat. Det er i brevet vist til følgende:

Sikrede har hatt kostnader knyttet til klagen samt kostnader knyttet til å håndtere kjøper/kravstiller etter at selskapet avsto dekning. Fordi varsel om at saken skulle opp for avgjørelse kom 8 juli 2025 og avgjørelsen kom 18 juli 2025, har undertegnede ikke fått oppdatert kostandene fra innsendelsen av klagen p.g.a ferieavvikling.

Det er sendt et krav til selskapet om at alle påførte rimelige og nødvendige kostnader skal dekkes jf fal. § 21-2, jf. § 1-5, FinKN 2023-951, FinKN 2023-832 og FinKN 2023-567. Dette er ikke besvart av selskapet og advokaten er på ferie frem til 18 august ifølge epost svar.

Siden finansklagenemda har satt frist til 30. juli på tilbakemelding, dersom det fortsatt er tvist med selskapet, bes det om at finansklagenemda behandler spørsmålet om kostnader til juridisk bistand.

Foretaket har i brev av 6.8.25 tatt til motmæle. Det er bl.a. vist til følgende:

I lys av sakens art og kompleksitetsgrad er det selskapets vurdering at fulle utgifter ikke kan kreves og at kravet er uforholdsmessig høyt. Det vises da særlig til at det kreves dekning for arbeid som har påløpt etter at avgjørelsen til sekretariatet falt.

Ettersom saken ble forelagt Finansklagenemda for behandling, er denne saken å regne som en tvist og det bes dermed opplyst om kjøper har benyttet seg av rettshjelpsforsikringen hos en av sine andre forsikringer, og hva egenandelen her er. For det tilfellet at kjøper har anledning til å benytte seg av en rettshjelpsdekning, anfører selskapet allerede nå at det ved en eventuell tilkjenning av erstatning kun vil være egenandelen til rettshjelpsforsikringen som skal legges til grunn ved utmåling. Dette under henvisning til kjøpers tapsbegrensningsplikt.

Nemnda har kommet til at rimelige og nødvendige kostnader til advokat i saken kan settes til kr 50 000, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5. I vurderingen ses det særlig hen til at saken fremstår av moderat økonomisk betydning, samtidig som sikrede har hatt god grunn til å få prøvd den rettslige tvisten.

Det er for nemnda noe uklart om sikredes krav på kr 72 625 kommer i tillegg til de kr 21 000 som ble krevd og tilkjent av sekretariatet. Det understrekes derfor at kr 50 000 anses som rimelige og nødvendige kostnader for den samlede juridiske bistanden i saken, altså fra og med utarbeiding av klagen datert 17.1.25.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).