

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1199

27.11.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – tvist om «rimelige og nødvendige utgifter» – ankebehandling.

I forbindelse med kjøp av et småbruk i 2021 tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. Etter kjøpet oppdaget sikrede feil og mangler ved eiendommen, herunder bl.a. store mengder nedgravd plastavfall og feil ved et minirensanlegg (biovac-anlegg). Sikrede ønsket å benytte ekstern advokat etter eget valg i tvisten mot selger. Foretaket ga dekningsbekreftelse, men siden eiendommen var et småbruk, var dekningen begrenset til biovac-anlegget. Det ble tatt ut stevning, og sikrede vant frem i tingretten. Grunnet dekningsbegrensninger var boligselgerforsikringen kun ansvarlig for delen av saken som gjaldt biovac-anlegget. Tingretten presiserte at kr 80 000 av de tilkjente saksomkostningene på kr 280 000 knyttet seg til biovac-anlegget. Boligselgerforsikringen gjorde opp for dette forholdet. Boligselgeren anket saken til lagmannsretten og vant frem med anken. I lagmannsrettens dom sto det at biovac-anlegget kunne ha en «viss betydning i forhold til vurderingen etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum og saksomkostnader for tingretten». Sikrede henvendte seg til foretaket og krevde dekning av 85,5 timer advokatarbeid i forbindelse med ankesaken. Sikrede forsøkte senere å anke saken inn til Høyesterett, og krevde også kostnader til dette dekket. Foretaket hadde dekket advokatkostnader på totalt kr 115 913, hvorav kr 41 181 knyttet seg til ankesaken. Utover dette avslo foretaket ytterligere dekning, og viste til at sikredes krav om dekning av advokatutgifter på totalt kr 205 021 i en tvist om et biovac-anlegg som ble avgjort i tingretten, og som hadde en begrenset utbedringskostnad på kr 56 250, var uforholdsmessig. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om dekning av ytterligere advokatutgifter i saken mot selger på kr 113 408, samt advokatkostnader i saken mot foretaket på kr 72 188, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes (kjøpers) krav om dekning av utgifter til ekstern advokat under boligkjøperforsikringen.

I forbindelse med kjøp av et småbruk i 2021 tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene sto det bl.a.:

2 HVILKET BOLIG- EIENDOMSKJØP FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Boligeiendom

Forsikringen gjelder for kjøp av ubebygde tomt eller bolig i Norge, som angitt i forsikringsbeviset, og som reguleres av avhendingsloven.

2.2 Unntak

Begrenset dekning ved kjøp av landbrukseiendom, tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk og andre kombinasjonseiendommer:

- Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun rettshjelpsbehov relatert til forhold ved våningshuset (Sikredes primærbolig) som omfattes av forsikringen. Rettshjelpsbehov relatert til andre bygg, konstruksjoner, installasjoner, herunder utvendige rør -og kuminstallasjoner, samt tomt/ grunnarealer, dekkes ikke (...)

(...)

5 DEKNINGSFELT

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. (...)

(...)

7 SIKREDE OG SELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

(...) 7.2 Sikredes opplysningsplikt

(...) Selskapet kan stanse videre dekning dersom faktiske eller rettslige grunnlag for kravet endres og at kravet til sannsynlighetsovervekt ikke lenger er oppfylt, jf. punkt 5.1.

(...)

7.4 Sikrede utpeker advokat

Dersom Sikrede i stedet for å få advokat utpekt av Selskapet, ønsker å benytte advokat etter eget valg, gjelder de samme betingelser som ellers følger av vilkårene, men med de begrensninger som følger i punkt 7.4.1.

(...) Selskapet gir dekningsstilsagn og skal dekke kostnader fra det tidspunkt Sikrede har sannsynliggjort at saken er dekningsmessig, jf. punkt 3 og 5. Sikrede skal forelegge Selskapet en begrunnet vurdering av sannsynligheten for om kravet vil føre frem. Dersom det ikke er sannsynlighetsovervekt for at kravet fører frem, kan videre forsikringsdekning stanses, jf. punkt. 5 og 7.2.

7.4.1 Begrensninger når Sikrede utpeker advokat

Ansvar for idømte sakskostnader dekkes ikke dersom Sikrede benytter advokat etter eget valg. Selskapet svarer ikke for kostnader som følger av advokatbytte.

Advokatbistanden dekkes med en timesats begrenset oppad til den offentlige salærsats, jf. salærforskriften § 2.

Rettsgebyr, herunder kostnader til fagkyndige meddommere og rettsoppnevnte vitner, dekkes ikke.

Begrensningene i dette punktet gjelder også dersom Sikrede velger å få advokat utpekt av Selskapet etter at det er tatt rettslige skritt mot boligselger/selgeransvarsforsikring.

Etter kjøpet ble det oppdaget feil og mangler ved eiendommen, herunder bl.a. nedgravd plastavfall og feil ved et minirensanlegg (biovac-anlegg).

Sikrede ønsket å benytte ekstern advokat etter eget valg, og foretaket ga dekningsbekreftelse den 7.7.22. Ettersom eiendommen var et småbruk, var deknningen begrenset til biovac-anlegget. I dekningsbekreftelsen sto det bl.a.:

Selskapet dekker kostnader i saken som gjelder feil på minirensanlegget. Slik saken er opplyst gjelder dette en mindre del av det oppdraget. Den største delen av saken gjelder nedgravd plast på eiendommen, som ikke dekkes under boligkjøperforsikringen. Selskapet dekker en forholdsmessig fordeling av timebruken til ekstern advokat her. For at vi skal kunne ta stilling til de kostnader som gjelder rensanlegget er det viktig at det fremkommer av timelistene hva arbeidet gjelder.

Sikrede tok ut stevning, og foretaket dekket sikredes fakturaer på totalt kr 74 732 frem til tingrettens dom.

Sikrede fikk vant frem i tingretten. Boligselgerforsikringen var kun ansvarlig for delen av saken som gjaldt biovac-anlegget, og boligselgerforsikringen gjorde opp for dette forholdet. Sikrede ble tilkjent saksomkostninger på kr 280 000, og siden det kun var biovac-anlegget som var dekningsmessig under boligselgerforsikringen, tok tingretten stilling til hvor stor del av saksomkostningene som gjaldt biovac-anlegget:

Retten har samlet kommet til at saksøker tilkjennes saksomkostnader med kr. 280.000, inklusive merverdiavgift.

Saksøker prosessfullmektig har ikke delt omkostningene mellom de poster saksøkte og deres forsikringsselskap er solidarisk ansvarlige for, og ikke. Ettersom retten avsier dom med særskilt slutning for den del av ansvaret der de saksøkte har forsikringsdekning, har retten kommet til at også saksomkostnadsavgjørelsen bør splittes opp. Saksomkostnader knyttet til den del av prisavslaget som gjelder Biovac-anlegget, settes skjønnsmessig til kr. 80.000 inklusive merverdiavgift.

Det var altså 29 % av saksomkostningene som knyttet seg til biovac-anlegget.

Foretaket har presisert at utbedringskostnadene for hvert av forholdene ved tingrettens dom var henholdsvis:

- Kr 56 250 for flytting av biovac-anlegget
- Kr 1 583 734 for finsortering av nedgravd plast

Boligselgeren anket saken til lagmannsretten. Ankeforhandlingen i lagmannsretten ble avholdt i perioden 23.1.24 til 25.1.24. Den 23.1.24 ble det sendt faktura til foretaket for bistand i perioden mellom tingrettens dom og frem til ankeforhandlingen. Det ble fakturert for 45,5 timers arbeid med saken, totalt kr 67 834. Den 31.1.24 mottok foretaket en faktura på ytterligere 40 timer for bistand i ankesaken, totalt kr 62 455. Ettersom det var fakturert for 85,5 timer i ankesaken, og det kun var 10 timer som var trukket ut som ikke dekningsmessige, stilte foretaket spørsmål ved kostnadene.

Ifølge foretaket ble de først gjort oppmerksomme på boligselgerforsikringens utbetaling knyttet til biovac-anlegget da de mottok lagmannsrettens dom den 2.4.24. I e-post datert 7.2.24 skrev foretaket at delen av saken som gjaldt biovac-anlegget var *«opp- og avgjort, og at det derfor i utgangspunktet ikke skal innvilges videre dekning i tvisten»*. Foretaket var kun villige til å dekke 29 % av sikredes kostnader i forbindelse med ankesaken – dette i henhold til tingrettens skjønnsmessige vurdering av hvor stor del av saksomkostningene som knyttet seg til biovac-anlegget.

Sikrede har bemerket at også den delen av saken som gjaldt biovac-anlegget ble anket av selger. I lagmannsrettens dom sto det at siden boligselgerforsikringen hadde gjort opp for biovac-anlegget og ikke ville kreve regress av selger, hadde *«utfallet av de verserende tvisten mellom selgerne og (kjøper/sikrede) om plasseringen av Biovac-anlegget (...) ingen direkte konsekvens for selgerne»*. Det ble likevel bemerket at *«utfallet av spørsmålet kan (...) ha en viss betydning i forhold til vurderingen etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum og saksomkostnader for tingretten»*.

Selger vant saken i lagmannsretten, og sikrede forsøkte senere å anke saken til Høyesterett.

Foretaket har forklart at de har betalt ut for ankesaken i lagmannsretten med samme fordeling som for tingretten, og at de totalt har utbetalt kr 115 913. Ifølge foretaket har de dekket mer enn rimelige og nødvendige utgifter i saken, og det ble vist til at sikredes krav om advokatutgifter på totalt kr 205 021 i en tvist om flytting av biovac-anlegg som ble avgjort i tingretten, og som var begrenset til en utbedringskostnad på kr 56 250, var for høyt.

Sikrede har anført at foretaket pliktet å dekke sikredes advokatutgifter i henhold til forsikringsvilkårene og dekningsbekreftelsen. Det ble vist til at samtlige fakturerte timer var

rettmessige, at et domsresultat ikke kunne legges til grunn for fordeling av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen, og at biovac-anlegget var en del av anken. Når biovac-anlegget hadde fått en fullverdig behandling i lagmannsretten og var inntatt i anken til Høyesterett, måtte dette være definerende for hva foretaket skulle dekke.

Sikrede har fremsatt krav om gjestående advokatutgifter ved ankebehandling i lagmannsretten og anke til Høyesterett på kr 113 408, samt sikredes advokatutgifter i anledning klagesaken mot foretaket på kr 72 188, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at de allerede har innvilget mer omfattende dekning enn sikrede hadde krav på, og at det ikke var grunnlag for ytterligere utbetalinger. Det ble vist til at forsikringsdekningen var begrenset til rimelige og nødvendige kostnader, jf. vilkårenes pkt. 5.1, og at kostnader til andre deler av saken enn biovac-anlegget var unntatt dekning, jf. vilkårenes pkt. 2.2. Sikredes krav om advokatutgifter var uforholdsmessig, og det var heller ikke grunnlag for å kreve saks kostnader for behandlingen i Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at foretaket hadde dekket rimelige og nødvendige advokatutgifter i saken. Sekretariatet bemerket at det måtte foretas en konkret helhetsvurdering av hva som var rimelig og nødvendig i den enkelte sak, jf. bl.a. FinKN 2024-862, og viste til sammenligning til utmålingen av saksomkostninger etter tvisteloven § 20-5, jf. Ot.prp. nr. 51 (2004-05) s. 449.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saker gjelder krav fra sikrede (kjøper) om dekning av advokatutgifter under boligkjøperforsikringen. I saken hadde foretaket innvilget totalt kr 115 913 for advokatutgifter, hvorav kr 74 732 knyttet seg til saken for tingretten, og det resterende beløpet knyttet seg til ankebehandlingen i lagmannsretten. Spørsmålet var om sikrede hadde krav på dekning av ytterligere utgifter til advokat, nærmere bestemt kr 113 408 i tvisten mot selgersiden, samt kr 72 188 for tvisten med foretaket.

Sekretariatet kom i sin vurdering av 23.10.24 til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere dekning. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet viser til at sikredes rettshjelpsforsikring omfatter "rimelige og nødvendige" utgifter til advokat, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5.1.

(...)

I henhold til forarbeidene [til tvisteloven] skal vurderingen ta utgangspunkt i hva en "alminnelig dyktig advokat" ville ha krevd i en slik sak. Vi oppfatter at tilsvarende betraktninger må anses relevante ved tolkning av boligkjøperforsikringsvilkårenes krav om at kostnadene må være "rimelige og nødvendige".

(...)

I denne saken har foretaket innvilget totalt kr 115 913 for advokatutgifter, hvorav kr 74 732 knytter seg til saken for tingretten, og det resterende beløpet knytter seg til ankebehandlingen i lagmannsretten. Det er kun biovac-anlegget som er dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, og sikrede mottok et oppgjør for dette forholdet fra boligselgerforsikringen etter tingrettens behandling. Ved behandlingen av ankesaken for lagmannsretten mente lagmannsretten at utfallet av tvisten om plasseringen av biovac-anlegget ikke hadde noen direkte konsekvens for selgerne (den ankende part), og at det kun hadde en "viss" betydning i forhold til vurderingen etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum og saks kostnader for tingretten. Det bemerkes at utbedringskostnader knyttet til biovac-anlegget utgjorde en begrenset del av det samlede kravet som ble behandlet i de to rettsinstansene.

Slik sekretariatet vurderer saken, anser vi det ikke sannsynliggjort fra sikredes side at utgifter ut over det som foretaket allerede har dekket var rimelige og nødvendige. Det vises til at sikrede allerede har fått utbetalt et

nokså betydelig beløp for et forhold som tross alt utgjør en liten del av det samlede kravet, og som sikrede mottok oppgjør for allerede etter tingrettens dom.

Sikrede fremsatte i brev av 4.7.25 krav om nemndsbehandling av spørsmålet om dekning av ytterligere advokatkostnader. Det er bl.a. anført følgende:

Når det gjelder hva som er rimelig og nødvendig i en sak må man se på hvilke rettslige grep det har vært nødvendig å ta gjennom sakens gang. Som man kan se av de vedlagte dokumentene har biovac-anlegget vært et tema gjennom hele lagmannsrettens behandling og gjennom anken og anketilsvaret til Høyesterett. At sekretariatet da i etterkant kan gå inn og konkludere med at dette ikke har vært nødvendig medfører en innskrenkning i en advokats skjønn som ikke det er grunnlag for basert på ordlyden i vilkårene til HELP.

Dersom en klient ønsker å få prøvet et forhold er dette i seg selv tilstrekkelig til at en advokat må ha et betydelig slingringsmonn på hva som skal gjøres for å kunne ivareta en klients interesser. Det at bistanden er utført via planmøte, prosesskriv og en rettslig behandling for lagmannsretten må i seg selv sies å medføre at forholdet har vært nødvendig å behandle.

(...)

Det er essensielt i denne saken at HELP ikke har hjemmel i sine forskrifter til å kalle et forhold oppe og avgjort for så å slutte å dekke advokatkostnader. Tvert i mot fremgår det av vilkårene at de dekker rimelige og nødvendige advokatkostnader og som det fremgår av dokumentene overfor er forholdet med biovac-anlegget både påanket og behandlet omfattende gjennom hele saken. Forholdet ble således på ingen måte avgjort da Claims Link foretok en utbetaling. Dette kan i beste fall ses på som en a konto utbetaling i medhold av forsikringsavtaleloven § 8-2 2. ledd.

Foretaket har i brev av 12.8.25 tatt til motmæle. Det er bl.a. anført:

Den 7.7.22 innvilget selskapet dekning under boligkjøperforsikringen for å fremsette og forfølge krav overfor boligselger knyttet til Biovac-anlegget. Ved inngivelse av dekning ble det presisert i e- post, inntatt i bilag 3 til selskapets tilsvarende, følgende:

«Selskapet dekker en forholdsmessig fordeling av timebruken til ekstern advokat her. For at vi skal kunne ta stilling til de kostnader som gjelder renseanlegget er det viktig at det spesifiseres i timelistene hva arbeidet gjelder».

Grunnen til at dekningen var begrenset til Biovac-anlegget, var at forsikringen kun dekker rettshjelpsbehov relatert til våningshuset. Klager var tidligere orientert om dette.

(...)

For tingrettens behandling var Biovac-anlegget et selvstendig mangelskrav, hvor retten tok stilling til hvor stor andel av de totale sakskostnadene som gjaldt denne delen av saken. I dommen fra lagmannsretten hadde spørsmålet om Biovac-anlegget derimot ingen selvstendig betydning. Retten uttalte at utfallet av spørsmålet om Biovac-anlegget utgjorde en mangel kun kunne ha en «viss vurdering» i forhold til vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Til tross for at spørsmålet om Biovac-anlegget hadde betydelig mindre betydning for lagmannsretten, dekket HELP kostnader med samme forholdsmessige dekning som tingretten la til grunn.

(...)

Selskapet har dekket kostnader til ankebehandlingen som kunden ikke hadde rett på etter forsikringsavtalen hun har inngått med HELP. Når disse kostnadene likevel ble dekket, anser vi kunden har fått dekket kostnader utover det som er nødvendig for den begrensede delen av saken for lagmannsretten som gjaldt Biovac-anlegget. Selskapet anser at det er dekket kostnader utover det som er rimelig og nødvendig i saken, og avviser at det er grunnlag for å dekke ytterligere kostnader.

Sekretariatet har i brev av 5.8.25 vurdert de nye dokumentene i saken, men opprettholdt sitt standpunkt fra 23.10.24.

Nemnda har funnet vurderingen noe krevende, men har etter en samlet vurdering kommet til den samme konklusjonen som sekretariatet har truffet.

Nemnda mener at sikrede kunne forvente en viss dekning også for lagmannsretten, men mener det tilkjente beløpet for denne instansen – om lag kr 40 000 – er rimelig og nødvendig sett hen til betydningen av Biovac-anlegget i ankesaken. Nemnda bemerker for øvrig at foretaket tidlig i saken presiserte hvilke spesifikke advokatkostnader som kjøper hadde rett til dekning for, jf. foretakets dekningsbekreftelse av 7.7.22:

Selskapet dekker kostnader i saken som gjelder feil på minirensanlegget. Slik saken er opplyst gjelder dette en mindre del av det oppdraget. Den største delen av saken gjelder nedgravd plast på eiendommen, som ikke dekkes under boligkjøperforsikringen. Selskapet dekker en forholdsmessig fordeling av timebruken til ekstern advokat her. For at vi skal kunne ta stilling til de kostnader som gjelder rensanlegget er det viktig at det fremkommer av timelistene hva arbeidet gjelder.

Riktignok må foretaket bære en viss tvilsrisiko for hvilke kostnader som er dekningsmessige så lenge det tilbys en forsikring som kun dekker ett av flere bygg på en eiendom. Mer komplekse mangelsforhold vil ofte lett gjøre det vanskelig å vurdere og forutse omfanget av dekningen i slike tilfeller. Sikredes advokat hadde i denne saken likevel en klar oppfordring til å avklare nettopp omfanget av videre dekning da anke ble inngitt til lagmannsretten og senere til Høyesterett. Slik nemnda oppfatter det, ble dette ikke gjort. I en slik situasjon må sikrede selv bære en del av risikoen for at dekningen ble begrenset til ca. kr 40 000 for arbeidet utført etter tingrettens dom.

Samlet sett finner nemnda derfor at sikrede ikke har krav på mer enn de kr 115 913 som foretaket allerede har innvilget, all den tid dette fremstår som rimelig og nødvendig sett hen til foretakets forpliktelser etter avtalen og dekningsbekreftelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).