

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-223

26.2.2025

Fremtind Forsikring AS

Retts hjelp

Mangelskrav – når oppstod tvist?

Sikrede kjøpte en bolig som hun kort tid etter overtagelse oppdaget forhold ved som hun mente utgjorde mangler. Hun hadde boligkjøperforsikring og fikk bistand til å fremme en reklamasjon. Boligselgerforsikringsforetaket svarte 19.9.23 at selger var ukjent med de opplistede forholdene, og det ba videre om en redegjørelse for hvordan og når hvert enkelt forhold var avdekket, samt at det ble redegjort for hvilke oppussingsplaner sikrede hadde. I tillegg ba boligselgerforsikringsforetaket om at kravene måtte dokumenteres og spesifiseres dersom forholdene ble opprettholdt. Deretter fulgte noe kontakt mellom partene, herunder ble sakkyndig rapport innhentet og oversendt. Det er på det rene at boligselgerforsikringsforetaket uttrykkelig avsto sikredes mangelskrav 26.3.24. Sikrede byttet underveis i saken til ekstern advokat, som søkte om retts hjelpdekning under sikredes boligforsikring. Foretaket innvilget dekning fra 26.3.24. Sikrede mente imidlertid at tvist måtte anses oppstått 19.9.23, og at hun følgelig hadde krav på retts hjelpdekning fra denne datoen. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert at tvist hadde oppstått på et tidligere tidspunkt enn hva foretaket hadde lagt til grunn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for utgifter til retts hjelp og spørsmål om når tvist oppsto.

Sikrede kjøpte bolig sommeren 2023. Kort tid etter overtagelse oppdaget hun forhold ved boligen som hun mente utgjorde mangler. Sikrede hadde boligkjøperforsikring i HELP, som bisto henne med reklamasjon til boligselgerforsikringen. Reklamasjon ble inngitt 15.9.23 og det ble anført at det var avdekket flere avvik ved boligen. Disse ble listet opp.

Boligselgerforsikringsforetaket svarte på reklamasjonen 19.9.23 og opplyste at selger var ukjent med alle forholdene. Svaret angir videre:

Vi ber om en redegjørelse for hvordan og når kjøper avdekket hvert enkelt forhold. Vi ber også om at et redegjøres for hvilke planer oppussingsplaner kjøper har, samt hva som er igangsatt.

For det tilfellet forholdene opprettholdes, må de dokumenteres og krav spesifiseres på sedvanlig vis.

Vi tar forbehold om å sende egen takstmann på befaring når forholdene er tilstrekkelig dokumentert.

Sikrede innhentet en rapport og sendte denne til boligselgerforsikringsforetaket 6.10.23 med opprettholdelse av tidligere reklamasjon, samt varsel om at krav om prisavslag ville bli sendt snarest. Krav om prisavslag ble deretter sendt fra HELP 8.10.23 med en anmodning om rask behandling. HELP kontaktet 9.10.23 på ny boligselgerforsikringsforetaket og ba om at behandling av kravet ble avventet "da vi behøver å foreta ytterligere undersøkelser".

Sikrede byttet deretter advokat. Den nye advokaten kontaktet boligselgerforsikringsforetaket 27.10.23 med informasjon om at man avventet ny rapport og ville komme tilbake til saken.

Takstrapport ble oversendt til boligselgerforsikringsforetaket 17.1.24 med varsel om at krav om prisavslag og erstatning ville komme. Krav ble sendt 30.1.24, herunder krav om dekning av advokatutgifter.

Boligselgerforsikringsforetaket stilte 7.2.24 en del oppfølgingsspørsmål til kravet, herunder om det var nødvendig med bruk av advokat "da selskapet ikke har avslått saken".

Kopi av korrespondanse som deretter gikk mellom partene er ikke fremlagt, men det synes å være enighet om at sikredes krav ble uttrykkelig avslått av boligselgerforsikringsforetaket 26.3.24.

Sikredes advokat søkte om rettshjelpdekning for tvisten mot boligselgerforsikringsforetaket. Foretaket avsto i første omgang dekning med henvisning til at tvist ikke ble ansett som oppstått. Senere skal rettshjelpdekning etter det opplyste være innvilget fra 26.3.24.

Sikredes advokat mener imidlertid at tvist må anses oppstått 19.9.23, og at sikrede derfor må ha krav på rettshjelpdekning fra denne datoen.

Sikrede anfører at tvist oppstod 19.9.23, og at sikrede derfor har krav på rettshjelpdekning fra denne datoen. Svaret fra motparten 19.9.23 må forstås slik at mangelsgrunnlagene som er påberopt i reklamasjonen, er avvist. Det kan ikke være avgjørende for tolkningen at motparten åpner for å foreta en ny vurdering dersom dokumentasjon fremlegges. Det er ingen motsetning mellom å avvise et mangelsgrunnlag og å holde åpent om man vil endre standpunkt senere hvis det fremlegges dokumentasjon for kravet.

Forsikringsforetaket bestrider at tvist oppsto 19.9.23. I svaret 19.9.23 bestred ikke motparten sikredes krav. Tvert imot fortsatte motparten saksbehandlingen med informasjonsinnhenting osv. Sikrede v/HELP ba også selv i oktober 2023 selgersiden avvente behandling av saken.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er når tvist oppsto.

Sikredes forsikring dekker rettshjelp når sikrede er part i tvist. Tvist oppstår når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis.

Sikrede anfører at sikredes krav må anses som bestridt ved motpartens svar 19.9.23. I svaret opplyser motparten at selger var ukjent med alle forhold det var reklamert over. Motparten bestrider imidlertid ikke kravet, men ber om en redegjørelse rundt de enkelte punkter reklamasjonen gjaldt og anmodet om dokumentasjon og spesifisering av kravet "på sedvanlig vis". Nemnda tolker dette slik at motparten ikke har tatt stilling til kravet, men ber om ytterligere informasjon og dokumentasjon før man eventuelt kommer tilbake til saken.

Det forhold at motparten ikke erkjenner ansvar, betyr ikke nødvendigvis at kravet er bestridt jf. FinKN 2023-386.

Senere kontakt mellom partene viser også at motparten ikke anså det slik at kravet var bestridt, jf. at motparten så sent som 7.2.24 skrev at "selskapet ikke har avslått saken".

Slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det er dokumentert at tvist har oppstått på et tidligere tidspunkt enn hva foretaket har lagt til grunn. Sikrede har i så fall ikke krav på rettshjelpdekning for utgifter påløpt før 26.3.24.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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