

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-28

8.1.2025

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – krav om erstatning fra sikrede (kjøper) – urettmessig avslag? – sikredes medvirkning/tapsbegrensningsplikt – årsakssammenheng? – fal. § 21-2.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en fritidsbolig i 2021. I starten av 2023 kontaktet sikrede foretaket etter å ha oppdaget flere feil og mangler ved boligen. Foretaket reklamerte på vegne av sikrede overfor boligselgerforsikringen, men avslo dekning på videre bistand den 8.2.23. Sikrede opprettholdt selv reklamasjonen overfor boligselgerforsikringen, og den 10.3.23 mottok sikrede et forlikstilbud på kr 75 000 fra boligselgerforsikringen. Sikrede aksepterte tilbudet. Den 15.4.23 fremsatte sikrede et krav om erstatning mot boligkjøperforsikringsforetaket. Sikrede anførte at foretakets avslag om bistand var feil, og at sikrede hadde måttet inngå et ufordelaktig forlik som følge av dette. Foretaket avslo sikredes krav, og viste bl.a. til at sikrede hadde inngått forliket uten å informere foretaket om forlikstilbudet først, og anførte at sikrede ikke hadde et økonomisk tap, ettersom det ikke var sannsynliggjort at de øvrige mangelskravene ville ha ført frem. I alle tilfeller hadde sikrede klaget for sent, jf. fal. § 8-5 andre ledd. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om erstatning, prinsipalt kr 680 593, subsidiært kr 425 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot foretaket som følge av avslag om bistand under boligkjøperforsikringen.

I forbindelse med kjøp av en fritidsbolig på Vestlandet i 2021 tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene sto det bl.a.:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom (...) det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

(...)

7.2 SIKREDES PLIKTER

(...) Sikrede plikter å legge frem alt av nødvendig dokumentasjon (...)

(...)

7.3 SELSKAPETS PLIKTER

Selskapet og dets samarbeidspartner skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet og dets samarbeidspartner plikter å håndtere hele saken og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller

forsikringsselskap.

Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egenhånd og for egen kostnad, dekkes saksomkostninger som har vært rimelige og nødvendige, dog oppad begrenset til offentlig salærsats for ekstern advokat. Dette forutsatt at Sikrede oppnår et vesentlig bedre resultat enn hva Selskapet hadde oppnådd da saksbehandlingen ble innstilt, jf. prinsippene i tvistelovens kapittel 20.

En stund etter overtakelsen oppdaget sikrede flere feil og mangler ved fritidsboligen, herunder:

- Mangler på røranlegg.
- Innlagt vann er i strid med byggeløyve.
- Lekkasje i elektrisk anlegg.
- Manglende drenering under hytta.

Sikrede meldte inn forholdene til foretaket, og foretakets representant reklamerte overfor selger og boligselgerforsikringen den 15.1.23.

Foretaket mottok kommentarer fra selgersiden. Omtrent samtidig meldte sikrede inn en rekke andre feil og mangler ved fritidsboligen:

- Det er nødvendig med renseanlegg og infiltrasjonsgrøft, men hytten egner seg ikke for dette
- Mangler godkjent utslippstillatelse
- Hva gjelder mangler på røranlegg er det funnet avvik både på fordelingsskap og mantler for rør-i-rør
- Takvannstankene mangler overløp med bortledning og overskytende vann renner over og skader konstruksjonen som bærer tankene, samt en søyle som går fra etasjeskillet
- Koblinger på vannledningene er ikke godkjent for rørene de er brukt til
- VVB er koblet med gummipakninger mot koniske gjenger
- Avløp fra kjøkken og wc-rom ledes ut på bakken uten å renses. Avløpet er ikke klamret og kjøkkenavløpet har et område med motfall
- Cinderella forbrenningstolett mangler tilluft til rom. Feilmontering

De nye forholdene ble også påreklamert overfor selgersiden.

Den 8.2.23 orienterte foretaket om at saken burde avsluttes fordi det ikke var sannsynlig at et krav mot selger ville føre frem. I avslaget ble det opplyst om klagemuligheter, og fristen på seks måneder, jf. fal. § 8-5 andre ledd.

I e-post av 15.4.23 til foretaket fremsatte sikrede et krav om økonomisk kompensasjon på kr 30 000. Sikrede viste til at han hadde klart å oppnå et forlik med boligselgerforsikringen på egenhånd, til tross for at foretaket ikke hadde gitt sikrede den hjelpen han hadde krav på. Forlikstilbudet på kr 75 000 datert 10.3.23 omfattet et fullt og endelig oppgjør for fremsatt reklamasjon. I e-post av 19.4.23 påpekte sikrede at han holdt foretaket ansvarlig for differansen mellom oppgjøret han fikk, og det oppgjøret sikrede rent faktisk hadde krav på i tvisten mot selgersiden.

Foretaket har forklart at ett nytt forhold – ufagmessig fundament til pipe – ble meldt inn til foretaket den 23.5.23 og påreklamert overfor selgersiden den 20.6.23, men dette forholdet ble ikke vurdert som prosedabelt, og sikrede mottok en avsluttende vurdering knyttet til dette forholdet den 28.6.23. Også i dette avslutningsbrevet ble det informert om klagefristen på seks måneder.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 2.3.24.

I klagesvaret viste foretaket til at sikrede ikke hadde hatt noen utgifter i tvisten mot selger, og at sikrede var gjort kjent med interne og eksterne klagemuligheter, samt med muligheten til å benytte ekstern advokat. Foretaket mente også at sikrede hadde oversett fristen på seks måneder.

Sikrede har bemerket at erstatningsgrunnlaget var differansen mellom det foretaket ville oppnådd med juridisk og teknisk fagkompetanse, og det sikrede oppnådde uten faglig bistand. Sikrede har oppsummert sitt erstatningskrav slik:

Oppsummert kostnadsbilde følger:

- Drenering: 150.000 kr NOK
- Elektrisk arbeid: 21.018 kr NOK
- Rør og renseløsning: 169.875 kr NOK
- Pipe: 15.000 kr NOK

Totalbeløpet vil dermed utgjøre 340.893 kr NOK. Det må tas hensyn til allerede inngått forlik på 75.000 kr NOK, noe som gir en total på 280.893 kr NOK.

(...)

Krav oppsummert:

- Reklamasjon og mangler: 280.893 kr NOK.
- Anslått verdi på takstrapport og advokatutgifter: 167.200 kr NOK.
- Uoppdagede mangler oppad begrenset til 15% av kjøpesummen: 232.500 kr NOK (gitt av prisant 1.550.000 kr).

(...)

Primære krav:

Sikrede krever erstatning oppad begrenset til 680.593 kr NOK som det fremkommer av punktliste "krav oppsummert".

Sekundært krav:

Sikrede krever erstatning oppad begrenset til 425.000 kr NOK, hvorav dette fremkommer som restkravet rettet mot selgers forsikring.

Sikrede krevde også forsinkelsesrenter. Den 16.5.24 krevde sikrede også erstatning for følgende poster:

Gebyr Boligkjøperforsikring: 9600kr

H. & F. Rapport: 7406kr

Foretaket har påpekt at sikrede samtykket til elektronisk kommunikasjon ved å krysse av for at han ønsket boligkjøperforsikring i kjøpekontrakten. Foretaket la frem skademeldingsskjemaet, hvor e-postadressen til sikrede var oppgitt, og skrev at kommunikasjonen gjennomgående hadde foregått elektronisk.

Sikrede har anført at foretaket var erstatningsansvarlig for sikredes økonomiske tap som følge av foretakets urettmessige avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har vist til at avslaget på videre bistand beviselig var feilaktig ettersom sikrede senere oppnådde et forlik på egenhånd. Det ble bl.a. ikke informert om muligheten til å benytte ekstern advokat. Foretakets anførsel om at fristen i fal. § 8-5 andre ledd var oversett, kunne ikke føre frem. Sikrede hadde bl.a. ikke fått mulighet til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon, og avslaget ble ikke sendt på en betryggende måte. Det ble vist til at to forsikringstakere var oppført i forsikringsbeviset, men avslaget var kun sendt til én av de sikrede. Sikrede har påpekt at det hadde

påløpt kostnader til rørlegger, og at dette måtte være dekket under forsikringen. Foretaket hadde dessuten brutt en rekke andre plikter og krav etter forsikringsavtaleloven, forbrukerkjøpsloven og markedsføringsloven.

Sikrede har krevd erstatning etter fal. § 21-2, eventuelt på ulovfestet grunnlag, for økonomisk tap som følge av det urettmessige avslaget, prinsipalt oppad begrenset til kr 680 593, subsidiært oppad begrenset til kr 425 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke hadde noe økonomisk tap som følge av avslaget, og at et eventuelt krav uansett var tapt som følge av at klagefristen i fal. § 8-5 andre ledd var oversittet. Det ble bl.a. vist til at sikrede i strid med forsikringsvilkårene hadde inngått forliket uten å orientere foretaket om dette. Videre hadde sikrede samtykket til elektronisk kommunikasjon, og avslaget ble formidlet på en betryggende måte med informasjon om klagefristen. Foretaket har bemerket at fremlagt faktura fra rørlegger knyttet seg til utbedringsarbeider, og ikke til sakkyndigutgifter som kunne ha vært dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for erstatningsansvar på foretakets side. Selv om det opprinnelige avslaget under boligkjøperforsikringen var urettmessig, bemerket sekretariatet at det ikke forelå årsakssammenheng mellom foretakets forsømmelse og sikredes tap.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede har krav på erstatning fra foretaket på grunn av avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

For at det kan oppstilles et rettslig erstatningsansvar, må det foreligge ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Sekretariatet fremholdt følgende om erstatningskravet:

Erstatningsansvaret for foretaket er lovregulert i fal. § 21-2, og suppleres med ulovfestede regler, jf. bl.a. FinKN 2023-567 og FinKN 2024-506. Dersom foretaket har utvist en erstatningsbetingende feil eller forsømmelse som har påført deg et økonomisk tap, vil foretaket kunne være ansvarlig, se f.eks. FinKN 2023-91, som gjaldt boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikringens hovedforpliktelse er å yte rettslig og eventuelt sakkyndig bistand når det er en mulighet for å kunne nå frem, slik at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger. Du oppnådde et forlik etter foretakets avslag på videre bistand, og det er derfor lite tvilsomt at foretaket hadde feilvurdert saken. Det må dermed være på det rene at foretakets avslag i utgangspunktet ikke var berettiget. Ettersom du oppnådde et "vesentlig bedre resultat" enn da foretaket avsluttet saken, ville foretaket i utgangspunktet vært ansvarlig for eventuelle advokat- og takstutgifter, jf. vilkårspunkt 7.3. Dette er likevel ikke aktuelt her, ettersom du tilsynelatende ikke har hatt slike tap.

Vi har kommet til at det urettmessige avslaget ikke får betydning i din sak, ettersom det ikke foreligger et økonomisk tap som står i årsakssammenheng med feilen.

Et økonomisk tap forutsetter for det første at forliksavtalen innebar et dårligere oppgjør enn det du hadde krav på. Som kravstiller påhviler det deg å sannsynliggjøre at du ville oppnådd et bedre resultat dersom det ikke hadde vært for foretakets avslag. Slik saken fremstår for oss, er vi i tvil om dette kan legges til grunn.

For det andre, er vi av den oppfatning at det ikke er foretakets avslag, men din aksept av forlikstilbudet som har medført at et eventuelt ytterligere mangelskrav gikk tapt. Slik vi ser det, blir det altså avgjørende for saken at du selv forårsaket et eventuelt tap ved å inngå forliksavtalen uten å informere foretaket først. Med forlikstilbudet i hende må det ha vært tydelig at foretakets avslag var uberettiget, og i forlikstilbudet sto det at tilbudet innebar et endelig oppgjør i saken. Forlikstilbudet ble gitt med en svarfrist på 14 dager, noe som burde ha vært rikelig med tid til å informere foretaket.

Som et generelt utgangspunkt i norsk rett, vil et ellers rettmessig erstatningskrav kunne settes ned eller falle bort, dersom skadelidte har medvirket til tapet/skaden. Se skl. § 5-1, hvor det angis at erstatningen kan falle bort for så vidt det er rimelig, dersom "skadelidte (...) har medvirket til skaden ved egen skyld". Dette betyr at en ansvarlig skadevolder helt eller delvis kan gå fri dersom skadelidte enten har bidratt til at skaden oppsto, eller økt omfanget av tapet.

For det tilfellet at du tapte hele eller deler av ditt mangelskrav mot selger, mener vi at dette skyldes at du selv valgte å inngå et forlikstilbud med motparten – ikke at foretaket avslo bistand under boligkjøperforsikringen. Du har dermed medvirket til at tapet oppsto på en slik måte at dette ikke kan kreves dekket av foretaket.

Sekretariatet har derfor kommet til at vilkårene for å kreve erstatning ikke er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder anførselene knyttet til fal. § 4-10, bemerker nemnda at foretaket ikke har påberopt bestemmelsen. Fal. § 4-10 er følgelig ikke aktuell ved vurderingen av saken. Bestemmelsen regulerer også kun foretakets ansvar innenfor forsikringsavtalen. Da sikrede har fremsatt krav om erstatning mot foretaket, som faller utenfor forsikringsavtalen, er nemnda enig i at den relevante bestemmelsen er skl. § 5-1.

Sikrede har videre påpekt at både han og hans kone er forsikringstakere under boligkjøperforsikringen og at hans kone ikke er informert på korrekt måte om foretakets saksbehandling og avgjørelse. Selv om dette legges til grunn, kan ikke nemnda se at det har avgjørende betydning for vurderingen av det fremsatte erstatningskravet fra sikrede ut fra de foreliggende opplysningene.

Nemnda er for øvrig enig med foretakets påpekning i brev av 12.11.24 om at de fremlagte fakturaene fra en navngitt rørleggermester, "knytter seg imidlertid til utbedringsarbeider, og dekkes følgelig ikke av boligkjøperforsikringen".

Nemnda er følgelig enig i at vilkårene for å kreve erstatning fra foretaket ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).