

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-471

12.5.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Retts hjelp

Mangelskrav – oppstått tvist – økonomisk interesse?

Sikrede kjøpte en bolig i 2021. I anledning en salgsprosess i 2024 gjorde megler sikrede klar over at boligens hybeldel og to soverom ikke lovlig kunne benyttes. Sikrede henvendte seg 7.8.24 til selgers boligselgerforsikring C og hevdet dette utgjorde mangler som ga grunnlag for prisavslag og/eller erstatning, og ba om en tilbakemelding. C svarte 19.8.24 med å referere fra salgsoppgaven og hevdet det var opplyst om at hybel og leilighet ikke var godkjent. Sikrede anmodet om retts hjelpdekning for tvist med selger/C. Foretaket avslo dekning og hevdet det ikke var oppstått en tvist. Det anså det ikke dokumentert at det var fremsatt et krav, men kun en nøytral reklamasjon som viste at sikrede var i informasjonsinnhentesfasen. Det anså heller ikke et eventuelt krav for å være bestridt, og det hevdet sikrede ikke hadde dokumentert en økonomisk interesse i saken. Sikrede hevdet tvist var dokumentert via reklamasjonen sendt 7.8.24 og svaret fra C 19.8.24, og påpekte at det ikke var grunn til å betvile at slike mangler ved en leilighet hadde økonomisk verdi. Nemnda kom til at sikrede hadde fremsatt et krav som var bestridt, og viste blant annet til at selv om svaret fra C var knapt, åpnet det ikke for noen anerkjennelse av kravet. Nemnda kom videre til at det forelå en økonomisk interesse i saken og viste til at sikredes antatte økonomiske interesse i saken var verdien av de påståtte manglene på tvistetidspunktet.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for utgifter til retts hjelp.

Sikrede sendte krav om retts hjelpdekning under innboforsikringen ved skademelding datert 26.9.24. Tvisten gjaldt kjøp av bolig. Sikredes megler opplyste under salgsprosessen at eiendommens hybeldel og to soverom ikke lovlig kunne benyttes. Reklamasjonskrav var fremsatt 7.8.24 og ble helt eller delvis bestridt 19.8.24 via motpartens boligselgerforsikring C. Det økonomiske kravet var foreløpig ikke beregnet. Reklamasjonen fra sikredes advokat 7.8.24 til C uttalte:

Kjøpekontrakt ble inngått 21. desember 2021 mellom våre klienter (Kjøper) og ..B.. (Selger).

Overdragelsen av eiendommen skjedde 29. desember 2021. Slik vi oppfatter det har selger tegnet boligselgerforsikring (polisenummer ...) med ..C.. som ansvarlig for skadeoppgjør.

I forbindelse med nylig påbegynt salgsprosess har megler opplyst om at eiendommens hybeldel og 2 soverom ikke lovlig kan benyttes. Dette utgjør mangler som gir grunnlag for prisavslag og/eller erstatning.

Vi vil komme nærmere tilbake til dette.

Vi ber om tilbakemelding og bekreftelse på at denne reklamasjon er mottatt og videreformidlet til selger, snarest og senest innen 12. august 2024.

C ga 19.8.24 følgende svar til sikredes advokat:

Det er opplyst om at hybel og leilighet ikke er godkjent og fra salgsoppgaven hitsettes;

Det er ikke funnet dokumentasjon på at boenheten er omsøkt med innredning av underetasje og oppdeling av 1. etasje til hybeldel. Det er således et vesentlig avvik fra dagens innredning og siste godkjente tegninger fra 1991. Hvorvidt ominnredningen ønskes byggeanmeldt er opp til kjøper å vurdere. Det må tas høyde for kostnader/krav fra kommunen ved en eventuell rammesøknad.

I svaret var det videre kopiert inn et utsnitt fra egenerklæringen i salgsoppgaven som viste at det var krysset av for «Ja» på spørsmålet «Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?», og det var beskrevet at «Leilighet har en separat hybeldel som kan leies ut». Det var videre krysset av for «Nei» på spørsmålet om «Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?».

Foretaket ba 31.10.24 om dokumentasjon for tvist. Sikredes advokat viste 12.11.24 til reklamasjonen 7.8.24 og C's svar 19.8.24.

Foretaket avsto 17.12.24 søknaden om rettshjelp, og viste til at det ikke var dokumentert at det var fremsatt et konkret krav bestridt av C. Foretaket la til grunn at sikrede hadde fremsatt en nøytral reklamasjon, og at C kun hadde henvist til relevante opplysninger i salgsoppgaven. Foretaket ba derfor om kopi av spesifisert krav og C sitt avslag, før dekning ble vurdert.

Sikrede bestred at det ikke var dokumentert at et konkret krav var fremsatt og bestridt. Foretaket fastholdt avslaget 18.12.24. Det viste samtidig til at krav som eventuelt var foreldet, ikke var dekket, og hvis det var et forhold som var opplyst om tidligere til sikrede, var det også spørsmål om juridisk bistand var å anse som rimelig eller nødvendig. Sikrede påklaget avslaget 25.12.24, men det ble fastholdt av foretaket 10.1.25:

Som kjent har en nøytral reklamasjon til hensikt å gi selger melding om at man har avdekket en mangel, samt å avbryte reklamasjonsfristen. Det er følgelig ikke fremsatt et konkret krav som motpart har mulighet til å ta stilling til.

Motpart har heller ikke bestridt kravet helt eller delvis, da det kun er henvist til aktuelle opplysninger i salgsoppgaven uten at man har tatt nærmere stilling til selgers mangelsansvar. Dette underbygges av at det er reklamert over flere forhold, men at ..C.. sin henvisning til opplysninger i salgsdokumentene kun gjelder det ene forholdet. Det vises eksempelvis til avgjørelse fra Finansklagenemnda av 4. oktober 2022 (FinKN-2022-830): [....]

Det er en sikker forutsetning for at en rettshjelpsforsikring skal komme til anvendelse, at det foreligger en tvist som sikrede er part i, jfr. de aktuelle rettshjelpsvilkår punkt 10.1.1. Før en slik tvist foreligger, kan sikrede ikke gjøre krav på dekning under retts-hjelp-forsikringen. Den omstendighet at sikrede trenger advokatbistand for å klare opp i et uklart rettsforhold, er ikke tilstrekkelig til at rettshjelpsforsikringen kan påberopes, så lenge det ikke foreligger noen som bestrider et eventuelt fremsatt krav.

Når det ikke er fremsatt en spesifisert og dokumentert krav ovenfor motpart, bærer advokatbistanden preg av å være nødvendig for å klare opp et uklart rettsforhold og for å avklare din klients rettigheter, ikke for å bistå klient i en pågående tvist. Dette er ikke kostnader som er ment å dekkes av rettshjelpsdekningen. Det bemerkes også at manglende erkjennelse av ansvar ikke uten videre kan likestilles med at kravet er bestridt, jf. FinKN 2023-386.

Foretaket gjentok avslaget 28.1.25 etter ny klage fra sikrede 15.1.25 og uttalte:

Finansklagenemnda har i sin praksis lagt til grunn at om det foreligger en tvist må vurderes konkret utfra hvilken kommunikasjon som har vært mellom partene, jf. eksempelvis FinKN 2018-32 og 2024-507.

Formuleringen 'tvist' innebærer at den ene parten fremmer et krav som avvises av den andre parten. Begrepet må avgrenses mot forhandlingssituasjoner, selv om det også i slike situasjoner kan være uenighet, jf. FSN-5993.

Tilsvarende tolkning er også fulgt i FKN-2011-046. I den saken ble det reist krav mot selgeren av en bolig i forbindelse med 'knirk'. Selgeren hevdet at det var reklamert for sent, og bestred også at det forelå en

mangel. Derimot ble det gitt uttrykk for et ønske om å komme til en omforent løsning, enten ved retting eller ved tilbakekjøp og hvor Nemnda konkluderte med ikke utgjorde tvist i vilkårenes forstand.

Her vises det også til FinKN-2023-386, hvor forsikringstakeren hadde reklamert på mangler til boligselgerforsikringen og bedt selgersiden ta stilling til kravet innen 14 dager.

Motparten svarte at de ville sende egen takstmann for å besiktige forholdene. Forsikringstakeren purret flere ganger da saken dro ut i tid uten verken ansvarserkjennelsen eller avvisning av kravet.

Nemnda mente at manglende erkjennelse av ansvar ikke uten videre kunne likestilles med at kravet var bestridt. At motparten ville foreta undersøkelser ble sett på som en del av prosessen for å kunne ta stilling til ansvarsspørsmålet og at svaret følgelig ikke kunne regnes som en bestridelse av ansvar.

Gjensidige kan ikke ut fra oversendte dokumentasjon i nærværende sak se at det foreligger en tvist i forsikringsrettslig forstand, da kravet ikke uttrykkelig er bestridt.

Avslutningsvis bemerkes det også følgende unntak i vilkårene, som ser ut til å komme til anvendelse i saken:

- Tvister der sikredes krav er foreldet

Uklart for oss hvordan tilleggsfristen for foreldelse skal komme til anvendelse i nærværende sak?

På vegne av sikrede ble det 31.1.25 sendt klage til Finansklagenemnda.

Sikrede krever dekning for utgifter til retts hjelp og anfører at tvist oppsto 19.8.24. Det ble reklamert med angivelse av manglene og hvilke krav disse konkret ga grunnlag for (prisavslag og/eller erstatning). Det er ikke avgjørende for om tvist har oppstått at man vil komme tilbake til den detaljerte utmålingen, jf. også FinKN 2020-523: «En reklamasjon over mangler under en kjøpekontrakt må regnes som et krav om retting». Om kravet er bestridt må avgjøres etter en konkret vurdering av hvordan tilbakemeldingen oppfattes, jf. FinKN 2017-069, hvor det ble vist til at sikrede «bestriker ikke (...) direkte oppsigelsen, men brevet må tolkes slik at hun bestriker grunnlaget for den». I FinKN 2012-652 fremgår det at «Formuleringen 'tvist' betyr ikke mer enn at partene er uenige om et rettslig forhold, og ved det refererte svaret er det klart at slik uenighet foreligger». I FinKN 2011-046, hvor det var spørsmål om det var oppstått en tvist, uttalte nemnda om «tvist» at «Begrepet må avgrenses mot forhandlingssituasjoner, ...».

Sikrede anfører at det avgjørende er om svaret fra C inneholder en avvisning av kravet, herunder om C ga uttrykk for et ønske om å komme til en omforent løsning. Det er uten betydning for om tvist har oppstått om det er fremsatt en nøytral eller spesifisert reklamasjon, men sikrede mener det her er fremsatt en spesifisert reklamasjon. Det er ikke tvilsomt at svaret fra C må forstås som et avslag, selv om det ikke inneholder en ordrett uttalelse om at «kravet bestrides», jf.

FinKN 2017-069. Svaret utgjorde en blank avvisning på hele eller deler av kravet fremsatt 7.8.24. Selv om C's svar gjaldt kravet knyttet til hybelen, så må svaret anses som et avslag på hele kravet inkludert soverommene. I motsetning til i FinKN 2011-046, så ga ikke C uttrykk for at man ville løse saken, og C har i tillegg varslet 19.2.25 om at foreldelse ville inntre iht. fal. § 8-6 tredje ledd.

Det kan ikke være grunn til å betvile at slike mangler ved en leilighet har økonomisk verdi.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert at det foreligger en tvist. Det er ikke fremsatt noe krav, men kun sendt en nøytral reklamasjon til selger om at man har avdekket en mangel for å avbryte reklamasjonsfristen. Reklamasjonen viser at man er i informasjonsinnhentingsfasen, at man vil komme nærmere tilbake til saken, og det er ikke fremsatt et konkret krav motparten har kunnet ta stilling til. Motparten har heller ikke bestridt kravet helt eller delvis, da det kun er henvist til opplysninger i salgsoppgaven uten at det er tatt nærmere stilling til selgers mangelsansvar. Reklamasjonen gjelder flere forhold, mens C's henvisning til opplysninger i salgsdokumentene kun gjelder det ene forholdet. Når det ikke er fremsatt et spesifisert og dokumentert krav, så bærer advokatbistanden preg av å være nødvendig

for å klare opp i et uklart rettsforhold og for å avklare klientens rettigheter, og ikke for å bistå klient i en pågående tvist, jf. FinKN 2022-830. Manglende erkjennelse av ansvar kan ikke uten videre likestilles med at kravet er bestridt, jf. FinKN 2023-386. Det må også sondres mellom tvist og uenighet på forhandlingsstadiet, jf. FinKN 2015-481.

Uansett er erstatning iht. vilkårene begrenset til antatt økonomiske verdi av sikredes interesse i saken, jf. også det forsikringsrettslige prinsippet om at «interesse uten økonomisk verdi», ikke kan forsikres. Verdien av den økonomiske interessen i en tvist er verdien på det tidspunktet tvisten oppstår, jf. FinKN 2024-789, 2021-771, 2019-774 og 2018-346. Det er således det reelle økonomiske tapet som allerede er skjedd som anses som den økonomiske interessen i saken. Den anførte tvisten relaterer seg til mangler avdekket i 2024 etter at bolig ble kjøpt av sikrede i 2021 for kr 3 490 000. På tidspunktet sikrede henvendte seg til C var det uavklart om det forelå noe tap, og det var heller ikke avklart 19.8.24 eller dokumentert i ettertid. Boligen ble solgt i august 2024 for kr 4 575 000, mens prisantydning var kr 4 190 000, og tatt i betraktning at boligen er solgt er sikrede henstilt til å kreve et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 (1) fra sin selger, basert på et eventuelt verditap som følge av mangelen. Boligen ble solgt langt over prisantydning og forventet økning i det boligprisene har vært siden 2021, og sikrede har dermed ikke dokumentert noe økonomisk tap/interesse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på rettshjelpdekning.

Sikredes rettshjelpsforsikring omfatter «Rimelige og nødvendige utgifter til advokat» såfremt «sikrede er part i tvist». Begrepet tvist er definert til å foreligge «når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis – muntlig eller skriftlig».

Sikredes reklamasjonen fremsatt 7.8.24 angir bl.a.:

I forbindelse med nylig påbegynt salgsprosess har megler opplyst om at eiendommens hybeldel og 2 soverom ikke lovlig kan benyttes. Dette utgjør mangler som gir grunnlag for prisavslag og/eller erstatning.

Vi vil komme nærmere tilbake til dette.

Vi ber om tilbakemelding og bekreftelse på at denne reklamasjon er mottatt og videreformidlet til selger, snarest og senest innen 12. august 2024.

Nemnda tolker dette slik at det dreier seg om krav knyttet til mangler i form av manglende brukstillatelse som gir grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Foretaket har henvist til FinKN 2022-830 hvor det ble vist til FSN 2858 der nemnda uttaler at «Den omstendighet at sikrede trenger advokatbistand for å klare opp i et uklart rettsforhold, er ikke tilstrekkelig til at rettshjelpsforsikringen kan påberopes, så lenge det ikke foreligger noen som bestrider et eventuelt fremsatt krav». Nemnda kan ikke se at det her dreier seg om «oppklaring». Det fremgår klart av reklamasjonen hvilke mangler sikrede mener motparten må bære ansvaret for. Det forhold at det ikke samtidig med reklamasjonen ble fremsatt krav om et konkret kronebeløp, kan ikke være avgjørende. Det fremstår som lite tvilsomt at slike mangler i utgangspunktet vil medføre et økonomisk tap for kjøper, og at det vil kunne gi grunnlag for prisavslag og/eller erstatning.

Foretaket anfører at kravet ikke er bestridt av motparten. Motpartens svar 19.8.24 på sikredes reklamasjon var knap og refererer kun til det som sto i motpartens salgsoppgave og egenerklæring. Det ble ikke eksplisitt uttalt at kravet ble bestridt. Vilkårene krever imidlertid ikke et uttrykkelig eller skriftlig avslag. Det må derfor være tilstrekkelig at svaret etter en helhetsvurdering fremstår som et avslag, jf. bl.a. FinKN 2017-069.

Det følger av reklamasjonen 7.8.24 at sikrede hevder det var mangler ved boligen fordi det ikke var lovlig bruksadgang til hybeldel og to soverom. Svaret som ble gitt 19.8.24 viser til salgsoppgaven og utsnitt fra egenerklæringsskjema med opplysninger fra selger om at eiendommen ble solgt med hybeldel som ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. Det er vanskelig å tolke dette på annen måte enn at motpartene bestrider sikredes krav, i alle fall delvis, siden det vises til opplysninger som tilsier at salgsoppgaven inneholdt informasjon om deler av manglene omfattet av sikredes reklamasjon. Selv om svaret er knapt, åpnes det overhodet ikke for noen anerkjennelse av kravet, ytterligere undersøkelser eller mulige forhandlinger.

Foretaket anfører at det ikke er dokumentert en økonomisk verdi av sikredes interesse i saken fordi boligen i august 2024 ble videresolgt langt over prisantydning og også over forventet økning i boligprisene siden 2021, da sikrede kjøpte boligen. Vurderingen av sikredes antatte økonomiske interesse i saken gjelder verdien av de påståtte manglene på tvistetidspunktet. Hva sikrede måtte oppnå ved et senere salg av boligen har ingen betydning i denne sammenheng.

Foretaket har ikke anført at utgifter til advokat i dette tilfellet ikke er nødvendig eller rimelig. Nemnda går derfor ikke inn på dette spørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

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