

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-82

28.1.2025

GAR-BO FÖRSÄKRING AB

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – krav om erstatning fra sikrede (kjøper) – urettmessig avslag? – utmåling – fal. §§ 1-5 og 21-2.

I forbindelse med kjøp av et rekkehus i 2023 tegnet sikrede (kjøper) boligkjøperforsikring hos foretaket. Sikrede meldte inn mistanke om mus/rotter til foretaket den 29.9.23, og det ble reklamert overfor boligselgerforsikringen. Foretaket avsto bistand den 11.10.23, og viste til at et krav mot selger trolig ikke ville føre frem. Sikrede var uenig i avslaget, og engasjerte en ekstern advokat. Den eksterne advokaten oversendte to skaderapporter til foretaket. Den ene skaderapporten var innhentet av sikrede før foretakets avslag, men ikke oversendt til foretaket. Foretaket revurderte saken og ga dekningstilsagn den 7.12.23. Sikrede mente at foretaket pliktet å erstatte sikredes kostnader som følge av det urettmessige avslaget, herunder fulle advokatutgifter frem til behandlingen i Finansklagenemnda. Foretaket bestred først ansvar for sikredes krav, men har senere delvis erkjent ansvar for noen av kostnadene. Partene var i hovedsak uenige om størrelsen på sikredes krav om erstatning. Nemnda ga sikrede delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om erstatning for påløpte advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) som følge av urettmessig avslag på dekning under boligkjøperforsikringen.

I forbindelse med kjøp av en rekkehusleilighet i 2023 tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene sto det bl.a.:

5. Hva forsikringen omfatter

(...) Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til juridisk bistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring (...) der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

(...)

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. (...)

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.

(...)

7.4 Advokatvalg

Hvis Sikrede ønsker at saken i stedet skal håndteres av en annen advokat etter Sikredes valg, må dette meldes til Selskapet. Selskapet gir dekningsstilsagn. Etter at dekningsstilsagn er gitt, dekkes nødvendige kostnader lik den til enhver tid gjeldene offentlige salærsats for advokatbistand, med tillegg av 200 kroner, jf. salærforskriften § 2.

I de tilfeller der saken håndteres av advokat som ikke er utpekt av Selskapet, dekkes ikke ansvar for idømte saksomkostninger.

Selskapet dekker ikke merkostnaden som følge av at sikrede velger å benytte seg av annen juridisk bistand. Dette være seg å gjennomgå sakens dokumenter, korrespondanse med selskapet som følge av bytte eller tilsvarende. (...)

(...)

7.5 Ekstern advokat i tilfelle av interessekonflikt

Ved interessekonflikt eller i tilfelle hvor dette kan foreligge, vil saken bli satt ut til advokat utpekt av Selskapet. I tilfelle Sikrede ønsker å benytte advokat etter eget valg, vil Selskapet kun dekke gjeldende offentlige salærsatser med tillegg av 200 kroner, jf. salærforskriften § 2.

(...)

7.6 Øvrige bestemmelser

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader. Selskapet forskutterer kun nødvendige kostnader dersom Sikrede har et krav mot selger som Selskapet vurderer at med sannsynlighetsovervekt vil føre frem.

Før boligkjøpet mottok sikrede salgsprospekt, eierskifterapport og egenerklæringsskjema. I salgsprospektet sto det at boligen var fra 1969, og i eierskifterapporten ble det informert om at boligens alder tilsa at det ved ombygning/modernisering/endring kunne fremkomme feil og mangler. I egenerklæringsskjemaet sto det at selger hadde kjøpt boligen tidligere samme år, og at selger ikke hadde bodd i boligen selv. På spørsmål om kjennskap til skadedyr som f.eks. rotter hadde selger krysset "nei".

Sikrede overtok boligen den 29.6.23.

Den 29.9.23 meldte sikrede inn mistanke om mus/rotter til foretaket. Det ble sendt reklamasjon til boligselgerforsikringen den 4.10.23.

I en rapport fra firma R. datert 3.10.23 sto det at inspektøren ikke kunne bekrefte funn av rotter på befaringsdagen, men at naboer hadde forklart at rekken på 9 boenheter hadde hatt problemer med rotter i flere år. Det sto at naboen 2 hus bortenfor også hadde en rotteinvasjon, og at laget hadde en serviceavtale med firma C. Videre ble det bemerket at det var gjort et mangelfullt forsøk på å sikre kledningen med hønsenetting, og at rotter hadde tilkomst til boligen. Aktivitetsnivået ble vurdert som "lavt".

I et skriv datert 11.10.23 informerte foretaket om at saken ville avsluttes ettersom et krav mot selger trolig ikke ville føre frem. Rapporten fra firma R. hadde på dette tidspunktet ikke blitt lagt frem for foretaket.

Sikrede mente at avslaget på videre bistand var uberettiget, og kontaktet en ekstern advokat.

Den 27.11.23 oversendte sikrede rapporten fra firma R., sammen med en rapport fra Anticimex datert 15.11.23. I rapporten fra Anticimex sto det at sikrede hadde åpnet til loft på stue og kjøkken, og at det ble merket kadaverlukt og urinlukt over kjøkkenet, samt at det drysset avføring fra taket. Det sto også at det var mye spor av rotter i kjelleren.

Den 7.12.23 gjorde foretaket en fornyet vurdering av saken, og konkluderte med at saken var prosedabel i lys av den nye dokumentasjonen.

Sikrede mente at foretaket pliktet å erstatte sikredes tap som følge av det urettmessige avslaget i oktober 2023. Sikrede har bemerket at det ble informert om rotter i egenerklæringsskjemaet fra selgers kjøp av boligen tidligere samme år, og at det ville vært en enkel sak for foretaket å innhente dette. Til dette har foretaket bemerket at det kun var salgsprospektet fra selgers kjøp som var tilgjengelig på eiendomsverdi.no.

Sikrede har lagt frem flere fakturaer for å dokumentere påløpte advokatkostnader. I klagen oppga sikrede at det hadde påløpt totalt kr 112 687,50 inkl. mva. i kostnader til advokatbistand som følge av foretakets avslag i oktober 2023. I forbindelse med et senere kommentarskriv skrev sikrede at advokatutgiftene hadde økt til kr 152 406 inkl. mva. Det ble senere oppgitt kostnader på til sammen kr 235 273 inkl. mva. for tvisten med selger, og tvisten med foretaket.

Sikrede har anført at foretaket pliktet å erstatte sikredes utgifter til advokat som følge av foretakets urettmessige avslag på dekning, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5 og skl. § 2-1. Det ble vist til at forsikringsvilkårenes pkt. 7.6 inneholdt en ugyldig selvdømmeklausul som var i strid med et EØS-direktiv, og som dermed måtte sensureres etter avtaleloven § 36, samt til at saken hadde vært prosedabel helt siden sikrede meldte inn forholdet. Foretakets urettmessige avslag hadde påført sikrede et økonomisk tap. Sikrede anførte også at begrensningene i forsikringsvilkårene ikke kunne påberopes av foretaket.

Sikrede har fremsatt krav om erstatning for sikredes samlede advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for erstatning, verken etter fal. § 21-2, jf. § 1-5 eller på annet rettslig grunnlag. Det ble vist til at det var uten betydning for saken om vilkårenes pkt. 7.6 eventuelt inneholdt en selvdømmeklausul, da foretaket måtte ha anledning til å avslå dekning når saken ikke var prosedabel. Da saken ble avsluttet i oktober 2023, fremsto ikke saken som prosedabel, og foretakets vurdering var altså faglig forsvarlig. Nå som det i ettertid var dokumentert at saken likevel var prosedabel, gjaldt begrensningene i forsikringsvilkårene dersom sikrede ønsket å benytte seg av ekstern advokat. Foretaket bemerket også at fakturaene som sikrede krevde dekket var datert etter at foretaket innvilget dekning, og at disse fakturaene allerede var utbetalt i henhold til forsikringsvilkårene. Kostnader til ekstern advokat ved klagen til Finansklagenemnda var unødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede delvis medhold. Sekretariatet mente at saken var prosedabel da foretaket ga avslag på videre bistand den 11.10.23, og at avslaget var urettmessig. Sekretariatet la til grunn at sikrede kunne kreve erstatning for nødvendige advokatutgifter, og tilkjente sikrede et skønnsmessig beløp på kr 20 000.

Foretaket har opplyst at det ville følge sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder bl.a. sikredes krav om erstatning for utgifter til ekstern advokat som følge av foretakets urettmessige avslag på bistand under boligkjøperforsikringen, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5, samt skl. § 2-1.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

For vår del finner vi det nokså klart at foretakets beslutning om å gi avslag på videre bistand den 11.10.23 var urettmessig.

(...)

Når sikrede meldte inn lyder fra enten mus eller rotter, må det ha vært nærliggende for foretaket å mistenke at det kunne være grunnlag for mangelsansvar – i det minste etter avhl. § 3-2 første ledd. Sikrede hadde riktignok ikke oppdaget konkrete skader da saken ble meldt inn, men vi vil minne om at foretaket må gjøre et minimum av undersøkelser for å klarlegge faktum, før foretaket med utgangspunkt i vanlige bevisregler kan foreta en forsvarlig juridisk vurdering av saken, jf. til sml. FinKN 2017-433 og FinKN 2015-109. Etter hva vi forstår, var det en enkel sak for sikredes prosessfullmektig å innhente egenerklæringsskjemaet fra selgers kjøp noen måneder tidligere, hvor det angivelig ble informert om rotteproblematikk. I tillegg til dette kommer det at skader ble avdekket så snart konstruksjoner ble åpnet, og at foretaket burde ha rekvirert en bygningssakkyndig, som faktisk ville avdekket skadene dersom det hadde vært utført hulltaking på strategisk utvalgte steder, eventuelt avtalt at sikrede åpnet konstruksjoner forut for befaringen.

Sekretariatet mener derfor at saken var prosedabel da avslaget ble gitt, og at avslaget på videre bistand var urettmessig. Selv om sikrede i utgangspunktet hadde plikt til å oversende (Firma R.)-rapporten, jf. fal. § 8-1 første ledd, mener vi at sikredes beskrivelse av pågående mus-/rotteaktivitet i seg selv gjorde saken prosedabel.

Sikrede har likevel kun krav på erstatning for det økonomiske tap som pliktbruddet har forårsaket. Sekretariatet er enige i at det var nødvendig med enkelte utgifter til ekstern advokat for å overbevise foretaket om at saken var prosedabel, men kan ikke se at foretaket er erstatningsansvarlige for mer enn rimelige og nødvendige utgifter til advokat i perioden mellom avslaget den 11.10.23 og den fornyede vurderingen med dekningsstilsagn den 7.12.23.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har også i brev av 13.11.24 opplyst at de følger sekretariatets vurdering.

Om utmålingen av erstatningsbeløpet fremholdt sekretariatet:

Etter hva vi kan se, er de tre fremlagte fakturaene sendt ut etter at foretaket hadde revurdert saken og gitt dekningsstilsagn. Vi har ikke mottatt fakturaunderlag, og kan vanskelig ettergå hvilke utgifter som knytter seg til arbeid utført forut for foretakets fornyede vurdering og dekningsstilsagn. Vi kan ikke engang se om de fakturerte timene knytter seg til tvisten mot foretaket, eller tvisten mot selgersiden.

Som antydnet ovenfor, finner vi det rimelig å anta at det har påløpt, og at det har vært nødvendig med visse advokatutgifter for å overbevise foretaket om at saken var prosedabel. Sikrede burde ha sendt (Firma R.)-rapporten tidligere, men dette er ikke avgjørende for vår vurdering.

Det fremsatte kravet på totalt kr 152 406 inkl. mva. fremstår imidlertid som helt uforholdsmessig og unødvendig høyt. Allerede den 9.11.23 orienterte foretaket om at de ville revurdere saken så snart de mottok sakkyndigrapportene, og foretaket brukte kun halvannen uke på å revurdere saken og innvilge dekning etter å ha mottatt disse rapportene den 27.11.23. Det kan ikke ha vært nødvendig med mange timers fakturering for å oversende rapportene og å overbevise foretaket, og det kan heller ikke ha vært nødvendig med mange timers fakturering for å sende en klage til Finansklagenemnda. Vi registrerer bl.a. at det skal være fakturert rundt kr 40 000 for advokatbistand mellom klagen og senere inngitt kommentarskriv, noe som er påfallende høyt.

Ut ifra ovennevnte betraktninger har sekretariatet på bakgrunn av en skjønnsmessig vurdering kommet til at sikrede passende kan tilkjennes et beløp på kr 20 000 i erstatning for advokatutgifter, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men er etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at erstatningsbeløpet bør økes til kr 40 000 etter en gjennomgang av fakturaunderlaget som er innsendt etter sekretariatets vurdering av saken. Erstatningsbeløpet omfatter nødvendige advokatutgifter i saken mot selgersiden og foretaket i perioden 11.10.23 til 7.12.23, samt nødvendige advokatutgifter i anledning klagen til nemnda. I den grad noe av beløpet allerede er utbetalt, noe nemnda ikke har grunnlag for å ta stilling til, vil dette naturligvis komme til fradrag.

I brev av 3.12.24 fra kjøpers advokat er det avslutningsvis bedt om at nemnda tar stilling til følgende:

1) Kostnader til rimelig og nødvendig advokatbistand i tvisten mot selskapet med full timesats, dvs. i perioden fra 11.10.23 og til frem til saksavslutning (saken pågår)

- 2) Kostnader til rimelig og nødvendig advokatbistand i tvisten mot selgersiden med full timesats, dvs. i perioden fra 11.10.23 og frem til saksavslutning (saken pågår)
- 3) Dekning av rimelig og nødvendig bistand fra fagkyndig fra 11.10.23 og frem til saksavslutning (saken pågår)
- 4) Dekning av idømte saksomkostninger ifm. sak mot selgersiden (saken pågår)
- 5) Dekning av rettsgebyr ifm. sak mot selgersiden (saken pågår)

Nemnda forstår det slik at saken mot selger ikke er avsluttet på tidspunktet for nemndas behandling av saken, og det er følgelig heller ikke endelig avgjort hvilke kostnader sikrede får dekket gjennom boligkjøperforsikringen. I og med at nemndas behandling av saken er etterfølgende, finner ikke nemnda det riktig nå å ta stilling til saken ut over hva som allerede fremgår av drøftelsen over. Nemnda kan imidlertid ikke se at det kan rettes innvendinger til at foretaket påberoper seg dekningsbegrensningene i forsikringsavtalen for så vidt gjelder salær, idømte saksomkostninger og rettsgebyr for kostnader som ikke dekkes av erstatningsansvaret, jf. over.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).