

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-92

29.1.2025

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – krav om erstatning fra sikrede – urettmessig avslag? – tidspunkt for dekning – begrensninger i vilkårene – fal. §§ 1-5 og 21-2.

I forbindelse med kjøp av en enebolig i 2021 tegnet sikrede (kjøper) boligkjøperforsikring hos foretaket. Boligen var opprinnelig en hjulmakerstue bygget en gang på begynnelsen av 1800-tallet, og hadde blitt flyttet til sin nåværende plassering i 1950. Det ble informert om varierende standard og vedlikehold med enkelte oppgraderinger utført underveis. I egenerklæringen forklarte selger at kryprom var utgravd av en navngitt entreprenør i 2016/17, og at det ble montert en ny metallbjelke inntil skadet bjelke, samt to nye dragere. Etter overtakelsen oppdaget sikrede at bærende bjelker og bjelkelaget under boligen var skadet. Sikrede mente at utbedringsarbeidene selger hadde fått utført i 2016/2017 var ufagmessige. Foretaket rekvirerte en takstmann, som mente at skjevhetene var normale og forventbare ut ifra alder og gitte opplysninger, at arbeidene i selgers eiertid ikke hadde påvirket boligen negativt, og at det var tvilsomt om slike arbeider var søknadspliktige. Foretaket avslo bistand den 27.10.22, og viste til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem. Sikrede innhentet en ny takstrapport i september 2023, og deretter enda en ny rapport i januar 2024. Sistnevnte rapport beskrev et omfattende utbedringsbehov, og la til grunn at arbeidene i selgers eiertid hadde forverret tilstanden. Etter å ha mottatt den nye rapporten, vurderte foretaket saken på nytt, og innvilget dekning under boligkjøperforsikringen fra 6.2.24. Foretaket dekket også kostnadene for å innhente den siste rapporten. Sikrede anførte at foretaket urettmessig hadde avslått dekning, og at foretaket var erstatningsansvarlig for samtlige av sikredes kostnader i saken. Sikrede anførte også at foretaket ikke kunne påberope seg begrensninger i forsikringsvilkårene. Foretaket var uenig i at saken var feilvurdert, og viste til at det ble bekreftet dekning så snart det var sannsynliggjort at saken var prosedabel. Videre anførte foretaket at begrensningene i vilkårene måtte gjelde når sikrede først valgte å benytte seg av ekstern advokat etter eget valg. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om erstatning for nødvendige advokatutgifter, mv.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) som følge av urettmessig avslag på dekning under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

I forbindelse med kjøp av en enebolig på nyåret 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 (...) der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

(...)

7 ANDRE BESTEMMELSER

7.3 Selskapets plikter

(...) 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 dekningstilsagn. Etter at dekningstilsagn 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, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. I prospektet sto det at boligen opprinnelig var en hjulmakerstue bygget en gang på begynnelsen av 1800-tallet, og at den hadde blitt flyttet til sin nåværende plassering i 1950. Det ble informert om varierende standard og vedlikehold med enkelte oppgraderinger utført underveis. I tilstandsrapporten sto det at direkte fundamentering, gulv på grunn og frittstående dekker ikke var tilstandsvurdert, mens vegger mot grunn og drenering hadde fått TG 2. Takstmannen skrev at eier hadde opplyst at skadet bærebjelke under huset ble forsterket med en stålbjelke, og at det i den sammenheng hadde blitt støpt flere fundamenter under stålbjelken. Det ble bemerket at skrå riss var et symptom på setninger, mens horisontale sprekk/riss i grunnmur sannsynligvis skyldtes innpressing av kjellervegg, men at sprekker/riss av slik karakter i bygninger fra denne perioden ikke var uvanlig. I egenerklæringsskjemaet informerte selger om skjeve gulv i hele huset og sprekk i mur i påbygget, men at dette ifølge fagmann ikke var av betydning. Selger forklarte at kryprom var utgravd av en navngitt entreprenør i 2016/2017, og at det ble montert en ny metallbjelke inntil skadet bjelke, samt to nye dragere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill. og overtatt av sikrede den 31.3.21.

I forbindelse med oppussingsarbeider oppdaget sikrede at bærende bjelker og bjelkelaget under boligen var skadet. Sikrede mente at utbedringsarbeidene selger hadde fått utført i 2016/2017 var ufagmessig og uforsvarlig utført.

Sikrede kontaktet foretaket den 22.9.22, og det ble reklamert overfor selgersiden.

Foretaket engasjerte takstmann K. for befaring og vurdering av forholdene. I reklamasjonsrapporten sto det at skjevhetene var normale og forventbare ut ifra alder og gitte opplysninger, og at det ikke kunne ses at arbeider utført i 2017 hadde medført noen vesentlig endring av naturlige bevegelser og skjevheter utover det å ta over/sikre konstruksjon grunnet råteskadet bjelke. Ettersom det ikke ble konstatert en skade på konstruksjonen utover normal aldersslitasje og påregnelige endringer i slike konstruksjoner, ble det ikke utarbeidet en kalkyle.

Foretaket avsto dekning under boligkjøperforsikringen den 27.10.22, og viste til at det på bakgrunn av den innhentede rapporten ikke var sannsynlig at et krav mot selger ville føre frem.

Sikrede ba om at foretaket tok saken videre, og viste til at de utførte arbeidene hadde vært søknadspliktige og ikke var søkt godkjent hos kommunen.

Foretaket kontaktet takstmann K., som var i tvil om mindre tiltak som dette var søknadspliktige. I en e-post datert 28.8.23 informerte foretaket at de ikke kunne se at det var gjort søknadspliktige tiltak, og at sikrede eventuelt måtte forhøre seg med kommunen.

Den 5.9.23 informerte sikrede om at han ønsket å opprettholde reklamasjonen. Sikrede innhentet en rapport fra takstmann A. datert 7.9.23. I reklamasjonsrapporten sto det at det var kilt opp mellom jerndrager og bjelkelag, og at dette ikke var en varig løsning da kilene over tid kunne skli ut, og derfor hadde liten eller ingen funksjon. Videre het det at det var klosset opp med trevirke mellom fundament og drager, og at det burde vurderes en annen metode med tanke på bæreevne og stabilitet. Det ble også bemerket at det ikke var lagt frem dokumentasjon på arbeidene, og vist til regler om søknadsplikt i plan- og bygningsloven.

Sikrede engasjerte ekstern advokat, som ba foretaket om dekningsbekreftelse den 20.9.23. I svar datert 26.9.23 viste foretaket til at det ikke forelå en rettslig mangel, samt at vilkårenes pkt. 7.3 gjaldt dersom sikrede ønsket å føre saken videre for egen regning.

Sikrede innhentet deretter enda en ny reklamasjonsrapport fra takstmann B. den 31.1.24. Takstmann B. mente at det skulle vært vurdert å etablere en grunnmur eller annen sikker fundamentering under huset da arbeider ble utført i 2017, og at utgravingen av krypkjelleren under huset hadde ført til at det ble en større vannansamling under huset. Den manglende grunnmuren hadde ført til setninger i ytterveggene. De oppstablede treklossene ville dessuten skli ifra hverandre, og denne utførelsen ble vurdert som ufagmessig og usikker. Videre var det ikke forbindelse mellom ståldrageren og det opprinnelige bjelkelaget, slik at ståldrageren ikke bidro til å bre bjelkelaget som tiltenkt. Kiler var heller ikke forsvarlig festet, og ville skli ut ved normal bevegelse i trekonstruksjoner. Det ble også konstatert at arbeidene var søknadspliktige. Utbedringskostnader knyttet til grunnmur og forsterkningstiltak ble vurdert til henholdsvis kr 758 375 inkl. mva. og kr 748 840,63 inkl. mva.

Rapporten til takstmann B. ble oversendt til foretaket den 6.2.24, og den 28.2.24 ga foretaket tilsagn om dekning av fremtidige advokatutgifter. Senere presiserte foretaket at dekningen ikke gjaldt fra 28.2.24, men fra 6.2.24. Foretaket ønsket først ikke å dekke kostnadene til rapporten til takstmann B. på kr 28 475 inkl. mva., men besluttet senere å dekke disse kostnadene fullt ut den 5.4.24.

Sikrede mente at foretaket hadde plikt til å erstatte sikredes fulle utgifter til advokatbistand og sakkyndig bistand frem til den 6.2.24, samt kostnader forbundet med klagen til Finansklagenemnda, og at foretaket uten vilkårsfestede begrensninger måtte dekke alle fremtidige nødvendige kostnader i saken, herunder idømte sakskostnader og rettsgebyrer.

Foretaket har vist til at det allerede var innvilget dekning for utgifter til rapporten fra takstmann B., samt nødvendige advokatutgifter fra den 6.2.24. Foretaket mente at sikrede ikke hadde krav på dekning ut over dette.

Sikrede har lagt frem en faktura på kr 35 343,75 inkl. mva. datert 8.11.23, to fakturaer på hhv. kr 4 531,25 inkl. mva. og kr 29 906,25 inkl. mva. datert 29.2.24, samt en faktura på kr 31 718,75 inkl. mva. datert 26.9.24.

Sikrede har anført at foretaket hadde plikt til å dekke sikredes påløpte og fremtidige nødvendige kostnader i sin helhet, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5, og forsikringsvilkårene. Det ble vist til at saken var prosedabel fra og med rapporten til takstmann A., og at foretakets avslag på videre bistand var urettmessig. Foretaket hadde plikt til å dekke takseringskostnader for å avklare om det foreligger et forsikringstilfelle, og kunne derfor ikke nekte å dekke sakkyndigkostnader som var nødvendige for å dokumentere dette. Begrensningene som fremgikk av forsikringsvilkårene gjaldt ikke, da sikrede ikke hadde valgt, men hadde blitt tvunget til å oppsøke ekstern advokat som en følge av interessekonflikt med foretaket.

Sikrede har krevd erstatning for utgifter til advokat og sakkyndig bistand før 6.2.24, samt kostnader forbundet med klagen til Finansklagenemnda, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for erstatning etter fal. § 21-2, jf. § 1-5, og at vilkårsfestede begrensninger i dekningen gjaldt fra og med den 6.2.24, jf. særlig vilkårpunkt 7.3, 7.4, 7.5 og 7.6. Det ble vist til at foretaket ga dekningstilsagn så snart sikrede hadde sannsynliggjort at saken var prosedabel, og at det uansett ikke var årsakssammenheng mellom et eventuelt pliktbrudd og et unødvendig tap som sikrede hadde skapt. Forsikringen dekket ikke utgifter utover det som fremgikk av vilkårene, og vilkårsfestede dekningsbegrensninger gjaldt når sikrede først hadde valgt å benytte seg av ekstern advokat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at foretaket hadde oppfylt sine forpliktelser iht. forsikringsavtalen, og det forelå dermed ikke grunnlag for å kreve erstatning, jf. fal. § 21-2. Sekretariatet la til grunn at det først var ved rapporten til takstmann B. at det var sannsynlig at et mangelskrav mot selger kunne føre frem. Foretaket måtte fritt kunne påberope seg dekningsbegrensningene i forsikringsavtalen, jf. FinKN 2022-544.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sikrede har fremsatt krav om erstatning og dekning av utgifter til advokat og sakkyndige under boligkjøperforsikringen, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5, og forsikringsvilkårene. Saken reiser to problemstillinger: For det første om foretaket plikter å erstatte sikredes utgifter til takstmann A.s rapport, samt utgifter til advokatbistand forut for rapporten av 6.2.24 og forbundet med klagen til Finansklagenemnda, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5. For det andre reiser saken spørsmålet om foretaket kan gjøre gjeldende vilkårsfestede dekningsbegrensninger fra og med den 6.2.24, jf. særlig vilkårpunktene 7.4 og 7.5.

Hva gjelder den første problemstillingen – nemlig om det foreligger erstatningsansvar for foretaket etter reglene i fal. § 21-2, jf. § 1-5 – fremholdt sekretariatet:

Twisten mellom partene omhandler hvilket tidspunkt foretakets ansvar for sikredes advokatkostnader løper fra. Dette er i realiteten et spørsmål om når forsikringstilfellet har inntrådt.

I HR-2020-1262-A definerte Høyesterett et forsikringstilfelle som "en omstendighet, begivenhet eller tilstand som utløser ansvar for forsikringsselskapet", jf. avs. 26. Hvilken begivenhet som etter sin årsak og art er foretakets ansvar, må fastlegges gjennom en tolkning av den inngåtte forsikringsavtalen, jf. dommens avs.

27.

I motsetning til hva som er tilfellet ved en ordinær rettshjelpsforsikring, hvor forsikringstilfellet normalt i vilkårene vil være angitt til tvistetidspunktet (når et fremsatt krav er bestridt, jf. f.eks. FinKN 2019-868), har ikke foretaket i vilkårene til boligkjøperforsikringen definert hva som er å regne som forsikringstilfellet. Det fremgår av vilkårene at foretaket er ansvarlig for nødvendige kostnader til advokatbistand og eventuelt sakkyndig bistand dersom det "er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler", jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5.

I nemndspraksis er det lagt til grunn at den sannsynligheten vilkårene krever er oppfylt når det er en mulighet for å kunne nå frem, slik at saken kan betegnes som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger. Dersom saken objektivt sett er prosedabel, plikter altså foretaket å yte nødvendig advokat- og sakkyndigbistand. Det er hertil et viktig poeng at prosedabilitet er noe som kan endre seg over tid, og som må vurderes på ethvert tidspunkt i saken.

Etter at sikrede hadde meldt inn saken til foretaket, dekket foretaket nødvendige utgifter til takstmann K.s rapport. K.s rapport indikerte at det ville være vanskelig å nå frem med et krav mot selgersiden, og foretakets avslag datert 27.10.22 fremsto derfor som berettiget da det ble gitt.

Sikrede mener at saken må ha vært prosedabel fra og med A.s rapport datert 7.9.23. I A.s rapport sto det at utbedringen fra 2017 ikke var en varig løsning, og at den hadde liten eller ingen funksjon. Det ble bemerket at det ikke var lagt frem dokumentasjon på arbeidene og vist til regler om søknadsplikt i plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Sekretariatet finner det tvilsomt om A.s rapport medførte at saken kunne betegnes som prosedabel. For så vidt gjelder søknadsplikt, hadde A. kun vist til bestemmelser i plan- og bygningsloven uten å knytte noen kommentarer til om disse kom til anvendelse eller ikke. Foretaket hadde dessuten allerede vært i kontakt med K. om søknadsplikt, og K. hadde uttrykt tvil om mindre tiltak som dette var søknadspliktige. Som foretaket har påpekt, hadde heller ikke A. beskrevet skadeårsak eller skadeomfang, og utbedringsbehov og utbedringskostnader var ikke vurdert. Det må hertil tas i betraktning at selger hadde benyttet seg av faglærte ved utbedringen i 2017, og at det derfor hadde en viss formodning mot seg at selger måtte ha forstått at utbedringen ikke var vellykket.

Saken ble senere prosedabel på bakgrunn av takstmann B.s rapport, og funnene og utbedringsbehovet som ble beskrevet der. Foretaket har imidlertid påtatt seg å dekke de fulle kostnadene ved denne rapporten, samt nødvendige saksomkostninger fra tidspunktet da foretaket mottok rapporten.

Sekretariatet anser det derfor ikke sannsynliggjort at det foreligger et pliktbrudd eller en rettsvillfarelse fra foretakets side som gir grunnlag for erstatning, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5 og ulovfestede regler.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, må spørsmålet om prosedabilitet vurderes i lys av det samlede opplysningsbildet til enhver tid. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må legges til grunn at saken først ble prosedabel da takstmann B.s rapport forelå. Da foretaket har påtatt seg å dekke utgiftene til takstmann B.s rapport, samt nødvendige saksomkostninger fra tidspunktet da foretaket mottok rapporten, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger et pliktbrudd eller rettsvillfarelse fra foretaket som gir grunnlag for erstatning, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5 og ulovfestede regler. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen fra kjøper eller den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om foretaket kan påberope seg dekningsbegrensninger i forsikringsvilkårene pkt. 7.4 og 7.5. I vilkårenes pkt. 7.4 ("Advokatvalg") står det at der sikrede ønsker at saken håndteres av en annen advokat etter sikredes valg, dekkes kun nødvendige kostnader lik den til enhver tid gjeldende offentlige salærsats for advokatbistand, med tillegg av 200 kroner, jf. salærforskriften § 2, samt videre at ansvar for idømte saksomkostninger ikke dekkes. I vilkårenes pkt. 7.5 ("Ekstern advokat i tilfelle av interessekonflikt"), står det at saken i slike tilfeller vil bli satt ut til advokat utpekt av foretaket, og at dersom sikrede i slike tilfeller ønsker å benytte advokat etter eget valg, vil dekningen begrenses til gjeldende offentlige salærsatser med tillegg av 200 kroner, jf. salærforskriften § 2.

Sikrede har anført at det foreligger en interessekonflikt, og at sikrede ikke har "valgt" å benytte seg av ekstern advokat, men at denne situasjonen er fremtvunget som en direkte følge av foretakets mislighold av forsikringsavtalen.

Nemnda kan ikke se at foretaket har misligholdt sine plikter i denne saken. Nemnda er enig med sekretariatet i at foretaket "har tilbudt seg å håndtere saken på sikredes vegne, og har informert om at sikrede fritt kan benytte seg av deres juridiske bistand. Når sikrede likevel har besluttet å benytte seg av en ekstern advokat etter eget valg, må foretaket kunne påberope seg dekningsbegrensningene i forsikringsavtalen".

Nemnda er følgelig kommet til at foretaket kan påberope seg de begrensninger i salær og idømte saksomkostninger som følger av forsikringsvilkårene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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