

HELP Forsikring AS
Att: Lykke Bech Daugaard
Postboks 1870, Vika
0124 OSLO

Vår ref.: 2018[REDACTED]/MRK
Deres ref.: [REDACTED]

Oslo, 26. februar 2019

Klagesak: [REDACTED] - HELP Forsikring AS

Saken gjelder

Saken gjelder selskapets avslag på dekning av kostnader til fagkyndige.

Sekretariatets konklusjon

Sikrede gis delvis medhold i klagen.

Begrunnelsen for sekretariatets vurdering følger nedenfor.

Sakens faktum

På bakgrunn av dokumentene vi har mottatt i saken, legger vi følgende faktum til grunn for vår vurdering:

Sikrede kjøpte den aktuelle leiligheten i [REDACTED] "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.09.16. I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra de aktuelle forsikringsvilkårene datert 01.10.14 hitsettes:

5. Hvilke kostnader dekkes av forsikringen?

Forsikringen dekker nødvendige kostnader ved reklamasjon og eventuell rettslig tvist med selger eller eierskifteforsikring, dersom (...) det anses sannsynlig at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Etter overtakelse oppdaget kjøper problemer ved boligen knyttet til inneklime og forskriftsstridige ledninger. Det ble foretatt prøver av Eurofins og Humid foretok nærmere undersøkelser i leiligheten. Det ble funnet avvik, og det ble oppfordret til nærmere undersøkelser dersom anbefalte tiltak ikke avhjalp problemet. Sikrede kontaktet selskapet for bistand. Den 25.08.17 sendte selskapet reklamasjon over forholdene på vegne av sikrede hvor de innhentede rapportene lå vedlagt. Det ble videre innhentet en vurdering fra Abildsø Elektriske AS.

Sikrede valgte etter dette å la seg bistå av ekstern advokat. Sikrede innhentet nye luftanalyser, og prøver av gulv og vegg. Sikrede engasjerte deretter takstmann Arne Marin Hoel for en vurdering

av nødvendige byggetekniske tiltak basert på de avdekkede funnene i rapportene fra Humid og Eurofins. Fra hans rapport datert 16.02.18 hitsettes:

Eier overtok leiligheten 10.10.2016 og flyttet inn i mars 2017. Umiddelbart etter innflytting fikk ■ blødninger fra nese når hun oppholdt seg i leiligheten, noe som stoppet 1-2 dager etter at hun forlot leiligheten. I tillegg får hun under opphold i leiligheten astmaanfall, vondt i hode, svimmelhet, irritasjon i øyne, nese og hals samt nedsatt konsentrasjon. For flere detaljer rundt helseproblemer forbundet med opphold i leiligheten henvises det til legeerklæring fra KAL klinikken.

Etter utført luftprøve, materialprøver og rapport utarbeidet av Eurofins Pegasuslab AB og Humid AS viser at det foregår emisjon med avgassing av skadelige stoffer fra maling og sparkelprodukter i vegger og himling på kjøkken, soverom og stue. Materialprøvene påviste også stoffer som er forbudt å selge, importere og bruke i Norge.

Basert på innhentet dokumentasjon gjorde sikrede hevingskrav gjeldende. Selgers eierskifteforsikringsselskap engasjerte BER v/Nils-Erik Christiansen for en ny vurdering av de påreklamerte forhold. I Christiansens rapport datert 10.08.18 vises det til sikredes innhentede rapporter som grunnlag for vurderingen av hvilke byggetekniske tiltak og kostnader som anses nødvendige for å utbedre problematikken.

I brev av 28.09.18 fremsatte eierskifteforsikringsselskapet forlikstilbud tilsvarende de estimerte kostnader til utbedring som fremgikk av Christiansens rapport. Tilbudet ble ikke akseptert av sikrede, og den 29.11.18 ble det tatt ut stevning hvor hevingskravet ble fastholdt. Samtlige innhentede analyse- og fagkyndigrapporter ble brukt som underlag til stevningen. Det ble samtidig fremlagt legeerklæring datert 29.09.17 fra KAL-klinikken. Erklæringen dokumenterte at sikredes helsetilstand ble negativt påvirket av innemiljøet og det ble anbefalt å flytte ut av leiligheten så snart som mulig. Som vitner ble det i stevningen varslet å føre bl.a. Bjarthe Sæthre fra Humid AS, Dr. Olav Kåre Refvem fra KAL-klinikken, og Grethe Arnestad fra Eurofins.

I eierskifteforsikringsselskapets tilsvarende svar datert 20.12.18 erkjennes mangelsansvar, og at det var grunnlag for heving av kjøpet. Sikredes erstatningsposter ble imidlertid bestridt av eierskifteforsikringsselskapet.

Sikrede har fremsatt krav om dekning av påløpte kostnader til fagkyndige i saken, totalt kr 135 418,50. Av dette har selskapet påtatt seg å dekke kr 54 354, som knytter seg til første analyseprøve og kostnader til takstmann Hoel. Fra sikredes kostnadsoversikt hitsettes:

- 1 Humid luft prøve 1 (Eurofins) 15.542,00
 - 2 Abilsdø Elektro 2.915,00
 - 3 KAL lege 2.700,00
 - 4 Humid material prøver betong (Eurofins) 15.085,00
 - 5 Humid vegg emisjonsprøver (Eurofins) 45.164,00
 - 6 Humid honorar 6.125,00
 - 7 Takstmann (Arne Martin Hoel) 38.812,50
 - 8 Humid luft prøve 2 (Eurofins) 9.075,00
- Utestående hos HELP 135.418,50

Det er fremlagt dokumentasjon på påløpte advokatkostnader i anledning tvisten med selskapet, totalt kr 53 906.

Partenes anførsler

Sikrede har i hovedsak anført at samtlige påløpte kostnader i saken må anses "nødvendige" og dermed dekningsmessige under boligkjøperforsikringen som er tegnet hos selskapet. Det er bl.a. vist til at kostnadene var nødvendige for å sikre tilstrekkelig dokumentasjon i mangelsaken - som endte med at sikrede nådde frem med sin anførsel om heving av kjøpet. Det er videre anført at selskapet har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å avvise kjøpers krav om dekning av påløpte fagkyndigkostnader, og at selskapet plikter å erstatte påløpte advokatkostnader i anledning tvisten.

Sikrede har krevd dekket totalt kr 81 064 knyttet til fagkyndigutgifter, og kr 53 906 i erstatning for kostnader til advokatbistand.

Selskapet har i hovedsak anført at de påberopte kostnadene ikke har vært "nødvendige" i mangelsaken, og at det heller ikke har blitt gitt noe bindende dekningstilsagn. Forsikringsvilkårene dekker ikke utgifter til lege, og selskapet har uansett ikke opptrådt erstatningsbetingende.

Sekretariatets begrunnelse

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at vi ikke kan se at selskapet har gitt et bindende dekningstilsagn i saken. Det er i den sammenheng ikke nok at sikrede selv har innhentet de aktuelle rapportene mens selskapet behandlet saken, eller at selskapet har forholdt seg taus. Et dekningstilsagn må etter vårt syn innebære en tydelig erkjennelse av ansvar. Slik erkjennelse foreligger ikke i denne saken. Se til sml. FinKN 2018-769, FinKN 2018-749 og FinKN 2018-556. Manglende forhåndstilsagn er imidlertid ikke til hinder for at sikredes tap i ettertid vurderes som dekningsmessige iht. vilkårene.

Selskapet har etterspurt ytterligere dokumentasjon fra sikrede. Det er bl.a. vist til at sikredes bestillinger/mandat ikke er fremlagt for selskapet, slik at de ikke har grunnlag til å vurdere nødvendigheten av de påløpte kostnadene.

Sekretariatet vil i den anledning vise til at det er sikrede som må dokumentere sitt krav overfor selskapet, jf. fal. § 8-1. Hvilken dokumentasjon selskapet kan kreve fremlagt fremgår imidlertid hverken av vilkårene eller ovennevnte bestemmelse. Alminnelige bevisregler i sivile saker må dermed legges til grunn i vurderingen. Sikrede som kravstiller har bevisbyrden, og dermed også tvilsrisikoen for om tapet skyldes forhold som selskapet etter vilkårene svarer for.

I denne saken har det påløpt forholdsvis betydelige kostnader til fagkyndige. Dette er imidlertid ikke et moment som alene taler for at kostnadene ikke har vært nødvendige. Mangelsaken gjaldt inn klimaet i leiligheten, og faktum kan neppe sammenlignes med de kurante bygningsmessige skader. Mangelens art fordret følgelig omfattende undersøkelser, som også gjorde det nødvendig med flere laboratorietester. Kostnadene alene fremstår heller ikke urovekkende store, sett i lys av at kjøper har nådd frem med anførsel om lovens strengeste misligholdsbeføyelse – heving. Etter

hva vi forstår knyttet analyseprøvene seg til ulike deler av leiligheten og oppfølgingsprøver som var egnet til å illustrere utviklingen i inneklimaet. Riktignok var dette kostbare tester, men etter vårt syn nødvendige for å underbygge sikredes påstander. I vurderingen av om kostnadene må anses dekningsmessige, har vi også lagt særlig vekt på at rapportene har blitt brukt som utgangspunkt for både takstmann Hoel og BERs vurdering av nødvendige bygningsmessige tiltak, og som underlag i stevningen. Vi vil videre bemerke at det må anses nødvendig at sikrede som kravstiller innhenter sin egen skaderapport til bruk i tvisten mot selger og eierskifteforsikringselskapet.

Sekretariatet er enige med selskapet i at legeutgifter i utgangspunktet ikke er dekningsmessig under boligkjøperforsikringen. Denne saken ligger imidlertid annerledes an, da den gjelder inneklimaet. I vurderingen av om det foreligger hevingsgrunnlag er nettopp forholdets alvorlighetsgrad av stor betydning. Legeerklæringen underbygger at mangelen hadde stor betydning for sikredes helse, og må dermed legges til grunn som "nødvendig" i relasjon til mangelsaken.

Påløpte kostnader knyttet til undersøkelser av takstmann Hoel, Humid AS, Eurofins og legeerklæring hos KAL-klinikken er etter vårt syn dekningsmessige, jf. vilkårenes pkt. 5.

Hva angår påløpte kostnader til Abildsø Elektriske AS, fremstår det for oss som uklart hvilke undersøkelser kostnadene relaterer seg til, og hvorvidt de var en del av mangelsaken. Slik saken er dokumentert, finner vi det ikke sannsynliggjort at disse kostnadene er dekningsmessige.

Sikrede har endelig anført at selskapet plikter å dekke påløpte advokatkostnader i den aktuelle tvisten med selskapet.

Som sikrede selv har påpekt foreligger det ikke hjemmelsgrunnlag for at selskapet skal dekke sikredes advokatkostnader som følge av tvist med selskapet. Vi har imidlertid vurdert om selskapet er ansvarlig for kostnadene som følge av at de har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt overfor sikrede. I vurderingen må det bl.a. vektlegges at hvorvidt påløpte kostnader anses "nødvendige" vil bero på en konkret skjønnsmessig vurdering i den enkelte sak. Vilåret åpner følgelig for ulike tolkninger, og sikrede har uansett bevisbyrden. Som nevnt følger det av fal. § 8-1 at sikrede skal gi selskapet de opplysninger de trenger for å beregne sitt ansvar. Ytterligere opplysninger ble også etterspurt av selskapet. Videre vil vi vise til at det trolig først var når saken var til behandling hos oss, at mangelsaken mot selger og eierskifteforsikringselskapet hadde kommet til et punkt som ga et fullgodt grunnlag til å vurdere selskapets ansvar. Det må også anses å være på det rene at et forsikringselskap kan avvise ansvar for et krav uten at det automatisk oppstår et erstatningsansvar for advokatkostnader. Se til sml. FinKN 2018-879, FinKN 2017-276 og FinKN 2015-357.

Etter en konkret vurdering kan vi dermed ikke se at selskapet har opptrådt ansvarsbetingende overfor sikrede. Vi vil for øvrig bemerke at det også kan stilles spørsmål ved om påløpte kostnader i tvisten med selskapet uansett er et adekvat tap som kunne begrunne et erstatningsansvar.

Etter hva vi forstår har selskapet allerede dekket kr 54 354, som knyttet seg til første analyserapport og skaderapporten fra takstmann Hoel. Sikrede har etter vårt syn krav på å få dekket de gjenstående kostnadene som er påløpt til Humid AS, Eurofins og KAL-klinikken.

Selskapet plikter å dekke de utestående kostnadene til Humid AS, Eurofins, og KAL-klinikken, totalt kr 78 149, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5 og rentel. § 2.

Konklusjon: Sikrede gis delvis medhold.

Frist for tilbakemelding

Vi ber om selskapets tilbakemelding innen 19.03.19. Fristen løper også i rettsferien, og kan ikke forlenges.

Dersom selskapet følger sekretariatets vurdering, skal Finansklagenemnda orienteres.

Manglende svar innen fristen medfører at saken overføres til nemndsbehandling, hvilket utløser nemndsomkostninger for selskapet.

Kopi: sikrede

Med vennlig hilsen

**Sekretariatet for Finansklagenemnda
avdeling for forsikring – Eierskifte/Kombinert**

Martin R. Kampli
advokat MNA
Dir. tlf.: 23 13 19 92

Dette dokument er godkjent elektronisk, og er derfor ikke signert.