

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-36

27.1.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Unntak i forsikringsvilkår – småbruk? – bindende dekningstilsagn.

Sikrede (selger) solgte en eiendom i Stange kommune som i prospektet ble beskrevet som *"småbrukspreg bestående av enebolig, stor driftsbygning med 3 stallplasser samt ei tømmerstue"*. I forbindelse med salget tegnet sikrede boligselgerforsikring hos selskapet. I forsikringsvilkårene fremgikk det at ved *"salg av (..) småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen"*. Etter salget reklamerte kjøper over diverse feil ved tømmerstua/uthuset. Selskapet opplyste først til sikrede at *"vi tar som sagt ansvaret for behandlingen av saken"*. Selskapet avsto deretter ansvar overfor sikrede, og anførte at eiendommen var å anse som et "småbruk", slik at tømmerstua var unntatt forsikringsdekning. Nemnda kom til at unntaket i forsikringsvilkårene ikke kom til anvendelse, og ga sikrede medhold

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets avslag om forsikringsdekning under boligselgerforsikringen.

I forbindelse med salget av eiendommen tegnet sikrede boligselgerforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

3.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

I salgsdokumentene ble den aktuelle eiendommen bl.a. markedsført slik:

Velkommen til en idyllisk boligeiendom med småbrukspreg bestående av enebolig, stor driftsbygning med 3 stallplasser samt ei tømmerstue.

Velkommen til en sjarmerende eiendom med landlig og idyllisk beliggenhet i R... Bygningene på eiendommen danner et hyggelig tun og har et trivelig småbrukspreg. Eneboligen fremstår som meget godt vedlikeholdt, og alle innvendige overflater er oppusset, i tillegg er også det utvendige vedlikeholdet blitt godt ivarettatt med nye vinduer, dører, tak, kledning og isolasjon mm. Den innholdsrike låven gir mange muligheter til ulike formål, og inneholder blant annet tre flotte stallbokser, verksted, treningsrom og 3 store garasjeplasser med god takhøyde (Plass til bil/campingvogn).

Boligtype: Enebolig/småbruk

Romslig eiet tomt på 1657 m² som er flat og fin. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, prydbusker, frukt og bærbusker. Her er det god plass til lek og spill for store og små. Bygningen er plassert slik at det dannes et hyggelig tun ved inngangspartiet. Gruset innkjøring og gårdsplass med gode parkeringsforhold. Eiendommen har gode lys og solforhold. Delvis innhegnet med gjerde.

Etter salget av eiendommen reklamerte kjøper til selskapet over skader på uthuset.

I e-post til sikrede den 4.6.19 skrev selskapet bl.a. følgende:

Det vises til boligselgerforsikringen dere tegnet ved salget av ovennevnte eiendom.

Som avtalt på telefon, så ligger reklamasjonen fra kjøper vedlagt.

Det bes om deres kommentar til reklamasjonen, herunder om dere har kjent til eller hatt mistanke om forholdet.

Vi tar som sagt ansvaret for behandlingen av saken.

Ifølge matrikkelen og skjøtet er eiendommen registrert som frittliggende boligeiendom/enebolig.

Selskapet avsto dekning overfor sikrede den 6.6.19, og viste til at boligselgerforsikringen ikke omfattet uthuset ettersom eiendommen måtte anses som et småbruk, jf. vilkårenes pkt. 3.3.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet pliktet å behandle saken og dekke mangelskravet fra kjøper. Det ble bl.a. anført at selskapet gjennom forhåndstilsagn har forpliktet seg til å dekke mangelskrav fra kjøper, og at eiendommen uansett ikke kunne anses som et småbruk i vilkårenes forstand.

Selskapet har vist til at kjøpers krav gjaldt uthuset som var unntatt dekning da eiendommen var et småbruk, jf. vilkårenes pkt. 3.3. Selskapet anførte videre at utsagnet om å ta ansvar for å behandle saken ikke kunne tolkes utvidende. Selskapet hadde behandlet kravet, og deretter avslått kravet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold.

Sekretariatet kom til at selskapet i e-posten til sikrede den 4.6.19 hadde gitt et bindende dekningstilsagn, og at selskapet dermed var forpliktet til å behandle og dekke kjøpers ev. mangelskrav, jf. FinKN-2013-003. Sekretariatet bemerket videre at det uansett kunne stilles spørsmål ved om unntaket i vilkårenes pkt. 3.3 var oppfylt, og viste til at selskapet i tråd med ukklarhetsprinsippet i forsikringsretten selv måtte bære risikoen for unntakets rekkevidde, jf. Rt. 1997 s. 1807 og avtl. § 37 nr. 3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om selskapet i e-post til sikrede av 4.6.19 ga et bindende dekningstilsagn, all den tid man uansett har kommet til at det i denne saken ikke er grunnlag for å benytte unntaket i vilkårene punkt 3.3. Nemnda viser til at sekretariatet om dette har uttalt følgende:

Sekretariatet vil avslutningsvis bemerke at det uansett kan stilles spørsmål ved om den aktuelle eiendommen ikke omfattes av unntaket i vilkårene. Det må påpekes at innholdet av unntaket ikke er nærmere definert av selskapet i forsikringsvilkårene. Uklarhetsprinsippet tatt i betraktning, bør det i et slikt tilfelle legges vekt på hva boligen er godkjent og markedsført som. I denne saken er det tale om en registrert enebolig/boligeiendom med en liten tomt uten driftsmuligheter, men med et "småbrukspreg". Mye taler dermed for at unntaket ikke kommer til anvendelse i et tilfelle som dette.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda mener eiendommen i dette tilfellet ikke kan anses som en "*landbrukseiendom og småbruk*", slik dette er angitt i forsikringsvilkårenes punkt 3.3. Selskapets formulering er ikke nærmere definert, og den aktuelle eiendommen er i salgsoppgaven angitt som en "*boligeiendom med småbrukspreg*". Det er verken fremlagt registeropplysninger som skulle tilsi at dette er en landbrukseiendom eller småbruk, ei heller opplysninger som taler for at den type virksomhet er aktuelt på eiendommen. Uklarhet og ev. tolkningstvil på dette punktet må uansett gå utover selskapet.

Klager – den sikrede – gis derfor medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

