

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-428

10.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Unntak i forsikringsvilkår – arbeider utført *"etter avtale med kjøper"*?

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos selskapet i forbindelse med salget av en enebolig i Oslo for kr 30 mill. i 2019. Ca. ett år før salget oppdaget sikrede en lekkasje fra terrassen, som ble utbedret vår/sommer 2019. I egenerklæringsskjemaet opplyste sikrede om en tidligere lekkasje fra terrasse som var *"under utbedring i disse dager"*. Lekkasjen fra terrassen ble inntatt i kjøpekontrakten, hvor det het at *"Kjøper er (...) gjort oppmerksom på at det i 2018/2019 har vært en lekkasje fra terrassen. Reparasjon av lekkasjen slutføres i disse dager"*. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over lekkasjer og fukt. Selskapet har anført at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen, og vist til unntak i forsikringsvilkårene for *"arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper"*. Sikrede har anført at utbedringsarbeidene ble foretatt helt uavhengig av salget av boligen. Nemnda kom til at unntaket i forsikringsvilkårene ikke kom til anvendelse, og ga sikrede medhold.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) etter selskapets avslag på dekning under boligselgerforsikringen etter sikredes salg av boligen.

Salget av boligen ble gjennomført i 2019, og det ble i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring hos selskapet.

Fra forsikringsvilkårenes pkt. 3.2. hitsettes:

Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Sikrede har forklart at de ca. 1 år før salget av den aktuelle boligen oppdaget en lekkasje fra terrassen, som ble utbedret vår/sommer 2019.

Sikrede utfylte egenerklæringsskjemaet den 8.6.19. Det ble svart *"ja"* på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, og kommentert:

Lekkasje fra terrasse under utbedring i disse dager.

Budaksept fant sted den 24.6.19, og boligen ble solgt *"som den er"* for kr 30 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.8.19. Fra kontraktens pkt. 10 hitsettes:

Kjøper er ved egenerklæringsskjema og ved visning gjort oppmerksom på at det i 2018/2019 har vært en lekkasje fra terrassen. Reparasjon av lekkasjen slutføres i disse dager. Arbeidet er utført av profesjonell og kompetent entreprenør. Skaden er meldt selgers forsikringsselskap.

Overtakelsen ble gjennomført den 25.8.19.

I e-post fra kjøper av 10.10.19 ble det reklamert over *"lekkasjer inn i huset"* og *"fukt i vegger"*.

Selskapet har fremlagt reklamasjonsrapport fra intern takstmann T. datert 20.1.20. I rapporten fremgår bl.a.:

Det er utfordrende å konstatere eksakte skadeårsak i slike konstruksjoner da vann finner enkleste vei og lekkasjested er ikke nødvendigvis skadested. Utfra en visuell vurdering er det ikke mulighet til å konstatere noen synlige feil med terrassen.

Ved fuktsøk ble det ikke registrert noen unormale verdier på underliggende konstruksjoner. Bak inspeksjonsluke på soverom var det fuktig der hvor isolasjonen var fjernet. Det er innstøpte rekkverkstolper i dekket. Dette kan være en svakhet og risiko i konstruksjonen.

Fukt bak inspeksjonsluke kan skyldes kondens, eller at vann fra lekkasje trekker mot dette punkt. Som nevnt over under kondens vil betongen bli svært kald.

Isolasjon er skåret ut i et mindre område bak luke. Luken er ikke lufttett og varmluft vil kondensere mot betongen.

Dette vurderes som mulig årsak til fortsatt fukt her, slik dette fremstår idag.

Selskapet avsto kravet i brev til kjøper av 28.1.20, og viste til at det var tale om en tilleggsforpliktelse som falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene pkt. 3.2.

Kjøper har i e-post gitt følgende tilbakemelding etter selskapets avslag:

Kan dere forklare hvorfor dere mener at skaden i dette tilfelle rammes av ovennevnte bestemmelse? Meg bekjent har selger i egenerklæringsskjema, opprettet før salgsoppgave ble publisert, uttrykkelig skrevet "Lekkasje fra terrasse under utbedring i disse dager". Selger har med andre ord blitt klar over lekkasjen, og har iverksatt utbedring, før eiendommen ble annonsert før salg. Ved overtakelse opplyste selger om at skaden var ferdig utbedret. Kjøper har aldri inngått noen avtale med selger om utbedring, dette er iverksatt på selgers initiativ, før kjøper var klar over at eiendommen skulle selges.

**Sikrede** har i hovedsak anført at kjøpers krav var dekningsmessig under boligselgerforsikringen. Sikrede har forklart at utbedringsarbeidene ble foretatt helt uavhengig av salget av boligen.

**Selskapet** har anført at kjøpers krav ikke dekkes av boligselgerforsikringen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 3.2. Selskapet viste til at det klart forelå en avtale mellom sikrede og kjøper om utbedring av terrassen, og at hensynet bak vilkårsbestemmelsen i pkt. 3.2 var at selskapet ikke ville påta seg risikoen for forhold som ikke var en del av selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Selskapet viste til FSN-5322.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga sikrede medhold.

Sekretariatet viste til det forsikringsrettslige uklarhetsprinsippet, jf. bl.a. Rt. 1997 s. 1807, og at det var selskapet som hadde bevisbyrden for at et unntak i forsikringsvilkårene kom til anvendelse. Sekretariatet var av den forståelse at de aktuelle arbeidene ble påbegynt før boligen ble lagt ut for salg, og at det dermed ikke var tale om arbeider utført *"etter avtale med kjøper"*. Unntaket kom dermed ikke til anvendelse.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om kjøpers reklamasjon er dekningsmessig under boligselgerforsikringen.

Selskapet har anført at kjøpers reklamasjon gjelder en tilleggsforpliktelse fra sikredes (selgers) side, og at kravet dermed er unntatt dekning.

Det fremgår av forsikringsvilkårene punkt 3.2 at *"feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper"* og *"arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper"* er unntatt fra dekning.

Nemnda legger til grunn at de aktuelle utbedringsarbeidene ble igangsatt før salget av boligen, herunder før det var noen kontakt mellom sikrede og kjøper. Det fremgår av egenerklæringsskjemaet, som er signert 16 dager før budaksept, at forholdet var *"under utbedring i disse dager"*. Nemnda er enig med sekretariatet i at arbeidene på denne bakgrunn ikke kan anses å være foretatt av sikrede etter avtale med kjøper. Det faktum at det står i kjøpekontrakten punkt 10 at kjøper er *"ved egenerklæringsskjema og ved visning gjort oppmerksom på at det i 2018/2019 har vært en lekkasje fra terrassen"* og at denne er under utbedring av profesjonelle, medfører etter nemndas syn heller ikke at arbeidene er foretatt etter avtale med kjøper. Dette punktet i kjøpekontrakten må snarere anses som en bekreftelse på at kjøper har fått opplysningene, og ikke som en tilleggsforpliktelse som sikrede påtar seg overfor kjøper. Nemnda kan ikke se at FSN-5322 kan medføre en annen oppfatning.

Nemnda viser for øvrig til sekretariatets vurdering, hvor det fremholdes:

Vi kan altså ikke se at arbeidene ble utført *"etter avtale"* mellom sikrede og kjøper. Vi minner om at ordlyden i unntaket må forstås strengt, jf. de tolkningsprinsipper som er angitt ovenfor. Selv om arbeidene er inntatt som et eget punkt i kjøpekontrakten mellom kjøper og sikrede, legger vi dermed avgjørende vekt på at det her er tale om arbeider utført av sikrede uavhengig av salget, og at utbedringsarbeidene etter hva vi forstår ble avsluttet før salget. Det er altså ikke tale om at selger har påtatt seg å utføre arbeid/utbedringer direkte overfor kjøper, slik som i f.eks. FinKN-2020-173 og FinKN-2017-242. At sikrede i salgsprosessen opplyser om at det foretas utbedringsarbeider kan ikke endre dette, se til sml. FinKN-2018-564.

Nemnda er enig i dette. Slik nemnda ser det, kommer følgelig ikke unntaket i forsikringsdekningen til anvendelse, og selskapet er ansvarlig for å behandle kjøpers mangelskrav. For ordens skyld bemerker nemnda at den deler sekretariatets vurdering av at årsaksforholdet til de påviste fuktskadene er noe uklare, og det er følgelig uvisst om kjøpers reklamasjon i sin helhet er knyttet til de nevnte arbeidene.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Sikrede gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*