

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-481

26.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Twist om omfanget av forsikringsdekningen – garasjeplass solgt ved separat kontrakt – omfattet av boligselgerforsikringen? – avtl. § 37 nr. 3.

I forbindelse med salg av en eierseksjonsleilighet i Bærum i 2018 tegnet sikrede (selger) boligselgerforsikring hos selskapet. Ved salget ble det opplyst om "*mulighet for kjøp av garasjeplass*", som var en andel i et eget garasjelag. Kjøper tok forbehold om å få overta garasjeplassen for kr 200 000, og dette forbeholdet ble inntatt i kjøpekontrakten for boligen. Det ble i tillegg utarbeidet en egen kontrakt for salg av garasjeplassen. Kjøper reklamerte over feil ved garasjeanlegget etter overtakelsen. Selskapet avviste ansvar, og anførte at garasjen ikke var omfattet av boligselgerforsikringen. Selskapet viste til at garasjeplassen ikke var angitt i forsikringsbeviset. Sikrede har anført at garasjen var en del av salget, og dermed også omfattet av boligselgerforsikringen. Videre har sikrede anført at det ikke ble gitt tilstrekkelig informasjon om dekningsomfanget, og at selskapet som en profesjonell aktør måtte ta ansvaret for denne uklarheten. Nemnda kom til at garasjeplassen var omfattet av forsikringsdekningen, og ga sikrede medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på avslag under boligselgerforsikringen. Spørsmålet i saken er om en garasjeplass er omfattet av forsikringsdekningen.

Boligen er en leilighet i Bærum oppført i 1970.

Ved salget av boligen tegnet sikrede boligselgerforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

Boligselgerforsikringen dekker forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven. (...) Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet boligselgerforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

1.1. Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.

(...)

3 HVILKE SKADER SELSKPET SVARER FOR:

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

3.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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

4 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort i forbindelse med salgsprosessen vedrørende arbeider/utbedringer.
- 4.2 Garantier eller andre lovnader hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike.
- 4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

I forsikringsbeviset ble den aktuelle selveierleiligheten angitt som "*Salgsobjekt*" med matrikelnummer (gårds-, bruks-, og seksjonsnummer).

Selskapet har fremlagt sin rutinebeskrivelse for salg av boligselgerforsikring via eiendomsmegler – "*Boligselgerforsikring – Slik gjør du det*". I denne fremgår følgende under punktet "*Salg*":

Forsikring kan tegnes på:

- Enebolig.
- Rekkehus.
- To-/flermannsbolig.
- Eierseksjon/selveierleilighet.
- Andels-/aksjeleilighet.
- Tomt.
- Fritidsbolig/hytte.
- Landbrukseiendom og småbruk (men omfatter kun våningshus og/eller kårbolig med eventuelt direkte tilhørende garasje).
- Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Her er det krav til Tilstandsrapport.

(...)

NB! Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring etter at eiendommen er lagt ut for salg.

Forsikring kan ikke tegnes på:

- Salg hvor bustadsoppløsningslovens regler gjelder.
- Salg av bolig under oppføring.
- Næringseiendom.
- Tvangssalg.
- Obligasjonsleiligheter.
- Salg til leietaker.
- Salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, nærstående personer eller personer som bor eller har bodd på eiendommen.
- Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter og/eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom.

I salgsprospektet som ble utarbeidet i forbindelse med salget ble det bl.a. opplyst om følgende:

Mulighet for kjøp av garasjeplass

(...)

Parkering. Det er mulighet for å kjøpe garasjeplass. Ellers godt med parkeringsplasser på tomten.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under punktet *"Bygninger på eiendommen"*:

Garasjeanlegg

Byggeår: 1970 Kilde: Omtrentlig byggeår.

Anvendelse: Felles garasjebygg

(...)

Romfordeling. Sekundærareal (S-ROM) Garasjerom, plass for en bil

Videre fremgikk følgende under punktet *"Garasjeanlegg"*:

Beskrivelse: Felles garasjeanlegg. Støpt dekke, malt med epoxy. Leddport i treverk med motor. Ytterdekker i bindingsverk, kledd med panel. Pultak tekket med papp

Tilstandsvurdering: Pent holdt. Fellesbygg, tilstand ikke vurdert.

I egenerklæringsskjemaet opplyste sikrede å ha eid boligen siden 2011. Sikrede svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade/terrasse/garasje, og opplyste:

Alt av tak, fasade, garasje utbedres løpende i regi av sameiet.

I vedlegg til salgsdokumentene medfulgte også informasjon fra forretningsfører i boligbyggelaget datert 21.4.18:

Parkering: Noen disponerer innskuddsgarasjer som evt kan selges i forbindelse med boligene. Ikke alle har garasjer. Selger som har garasje, kan velge å selge til andre i boligsameiet. Se vedtekter nedre parkeringsanlegg i A og B boligsameie/vedtekter C Garasjelag.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 050 000 ved kjøpekontrakt datert 11.5.18, og overtatt av kjøper den 23.6.18. I kjøpekontraktens punkt 12 *"Diverse – andre avtaler mellom partene"* fremgikk:

(3) Leiligheten er solgt med forbehold om at kjøper får overta selgers garasje for kr 200 000.

I overtakelsesprotokollen ble det inntatt følgende bemerkning:

Følgende er avtalt om oppgjøret: Partene er enige om tilbakehold av penger på meglers klientkonto (kr 200 000 for garasje)

Det er også fremlagt en usignert og udatert kontrakt om kjøp av garasjeplass nr. 32 i C. Garasjelag. Det hitsettes fra denne:

(Sikrede) har solgt garasje nr. 32 i C. Garasjelag til (kjøper).

Eierskap til Andelsbevis xx utstedt av C. Garasjelag datert 4. juli 2018 transporteres herved fra (sikrede) til kjøper og andelsbeviset overleveres til kjøper på tidspunkt for overtagelse.

Overtagelsesdato er 12. juli 2018 og kjøpesummen er på kr 200 000.

I oppgjørsoppstillingen fra eiendomsmegler fremgikk *"Kontrakt kr 5 050 000,00"* og *"Kjøpesum Garasje kr 200 000,00"*.

Ifølge sikrede klaget kjøper over problemer med garasjeanlegget ca. ett år etter salget.

Sikrede har forklart at selskapet i mai 2019 først bekreftet muntlig at forsikringen gjaldt, og at selskapet ville håndtere saken mot kjøper. Dette ble senere bestridt av selskapet.

Selskapet avsto dekning i brev til sikrede av 16.5.19. Selskapet anførte at det var tale om en *"selgerforpliktelse"*, som var unntatt dekning i vilkårenes pkt. 3.2, som gjorde unntak ved salg av *"kombinasjonseiendom"*.

Sikrede klaget saken inn til Finansklagenemnda den 31.10.19.

I brev av 20.12.19 anførte selskapet at garasjeplassen ikke var omfattet av forsikringsdekningen, ettersom garasjeplassen ikke var inntatt i forsikringsbeviset, jf. vilkårenes pkt. 1.1.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet skal behandle klagen fra kjøper samt dekke et eventuelt ansvar. Sikrede viste til at selskapet i første omgang bekreftet at forsikringen gjaldt og at selskapet skulle håndtere saken mot kjøper. Sikrede anførte også at garasjen var en del av salget, og at det var irrelevant at adressen til garasjen ikke sto oppført i forsikringsbeviset. Sikrede opplyste i den forbindelse at adressen på forsikringsbeviset var hentet fra egenerklæringsskjemaet, og at det ikke var mulig å fylle inn ekstra adresser med gnr. og bnr. i skjemaet. Sikrede mente det ikke var gitt tilstrekkelig informasjon om dekningsomfanget, og at selskapet som profesjonell aktør måtte ta ansvaret for denne uklarheten.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det kun var leiligheten med adresse og matrikelnummer som var angitt i forsikringsbeviset som var dekket av boligselgerforsikringen. Garasjen inngikk ikke i den oppgitte eiendommen (matrikkelen), og var solgt separat gjennom en egen kontrakt. Selskapet viste til vilkårenes punkt 1.1. Hva gjaldt den innledende telefonsamtalen med sikrede, avviste selskapet at det var gitt en dekningsbekreftelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet under tvil til at forsikringsavtalen, slik denne var angitt i forsikringsbevis og -vilkår, måtte forstås slik at den også omfattet den aktuelle garasjeplassen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder altså spørsmålet om en garasje plass faller utenfor boligselgerforsikringen fordi den har et annet matrikelnummer enn den forsikrede boligeiendommen.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at sikrede må anses å ha dekning, og har i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Garasjeanlegget er ut fra det opplyste ikke en del av det matrikelnummeret som er angitt som forsikret objekt. Det er også enighet om at garasjeplassen kunne vært omsatt til andre sameiere – den er ikke tilknyttet leiligheten. Formelt synes da garasjeplassen ikke å være en del av "salgsobjektet". Det fremkommer imidlertid ikke klart av de fremlagte forsikringsdokumentene hvilken betydning dette har. Det er nok slik at en sikret vanskelig kunne høres med at det ikke vil ha betydning dersom bare én av to leiligheter er angitt som salgsobjekt. Da ville det vært snakk om to "likeverdige" salgsobjekter og en klar oppfordring for sikrede til å forsikre seg om at begge deler er dekket. I dette tilfellet bærer imidlertid garasjeplassen mer preg av å være et "tilbehør".

Om man ser bort fra angivelsen av salgsobjekt, er det sekretariatets oppfatning at vilkårene ikke inneholder noen begrensning som direkte etter sin ordlyd kommer til anvendelse i denne saken.

Det heter i første avsnitt i vilkårene:

" Boligselgerforsikringen dekker forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven. Med "selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet boligselgerforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge. "

I utgangspunktet kan denne bestemmelsen synes å begrense dekningen til mangelsansvar for leiligheten, jf. henvisningen til den "eiendom som fremgår av kjøpekontrakten". Dette er imidlertid knyttet opp mot definisjonen av partene – dekningsbeskrivelsen er "forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven". Det er for øvrig slik at også garasjeplassen er omtalt i kjøpekontrakten – som en forutsetning for kjøpet av leiligheten og dermed som en forpliktelse for selger. Det skal også bemerkes at garasjeplassen er omtalt i boligsalgsrapporten.

Punkt 3 i vilkårene omfatter hvilke skader som er omfattet av dekningen. Det fremkommer ingen bestemmelser der som er direkte relevante i vår sak. Punkt 3.1 viser til at mangelsansvar er dekket med de begrensninger som følger av forsikringsvilkårene. Punkt 3.2 er bestemmelsen selskapet opprinnelig viste til knyttet til kombinasjonseiendommer, som man senere har frafalt.

Sekretariatet vil for ordens skyld si seg enig med selskapet i at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse i denne saken. Punkt 3.3 omfatter landbrukseiendommer, og får heller ikke betydning her.

Vilkårenes punkt 4 inneholder ulike forhold forsikringen ikke omfatter, men ingen av disse er relevante i vår sak.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det er angivelsen av salgsobjektet i forsikringsbeviset som er det sentrale forhold som taler til fordel for selskapets forståelse. I de fleste tilfeller må det også legges til grunn at en angivelse av et konkret salgsobjekt vil være tilstrekkelig til å avgrense ansvaret til dette objektet.

Sekretariatet har likevel under tvil kommet til en annen vurdering i denne saken, til tross for at garasjeplassen ikke er en del av eiendommen slik denne er angitt med matrikkelnummer. Når vi likevel finner at forsikringen omfatter mangler knyttet til garasjeplassen, skyldes det en kombinasjon av flere forhold. Garasjeplassen er omtalt både i salgsprospektet, boligsalgsrapporten og i kjøpekontrakten, og det er ingen dokumentasjon for at sikrede er informert om at garasjeplassen ikke omfattes av dekningen. Når dette sammenholdes med det grunnleggende utgangspunkt om at uklarhet knyttet til forståelse av vilkår og dekning skal komme sikrede til gode, jf. også avtl. § 37 nr. 3, er det vår vurdering at sikrede skal gis medhold i klagen.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Selskapets anførsel baserer seg på en teknisk og juridisk avgrensning av vilkårene som for den gjengse forsikringstaker kan fremstå som vanskelig å forstå. Det kan dessuten neppe være en helt upraktisk problemstilling at garasjeanlegg/-plass har et annet matrikkelnummer enn den boligen som selges, og selskapet har derfor hatt en klar oppfordring til å innrette eller klargjøre forsikringsvilkårene på dette punktet. Når så ikke er gjort, må selskapet bære risikoen for uklarheten på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).