

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1138

30.11.2021

Protector Forsikring ASA

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

Unntak i forsikringsvilkår – bolig solgt som ledd i næringsvirksomhet?

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos selskapet i forbindelse med salget av en leilighet i Bergen i 2017. Sikrede og hennes ektemann hadde opprinnelig kjøpt en enebolig i 2015, og leiligheten denne saken gjelder er øvre etasje av denne boligen, som senere ble seksjonert ut som en egen boenhet, mens sikrede fortsatte å bo i første etasje. Kjøper reklamerte etter overtakelsen, og selskapet anførte at boligselgerforsikringen ikke var gyldig tegnet ettersom boligsalget hadde skjedd som ledd i sikredes næringsvirksomhet. Selskapet viste til at sikrede drev omfattende omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring, både privat og gjennom sine selskaper. Selskapet anførte at den aktuelle leiligheten ikke var sikredes private bolig. Sikrede avviste at det var tale om salg i næring, og forklarte blant annet at det var tale om en privat bolig som utelukkende hadde blitt benyttet av sikrede. Boligens øvre etasje hadde blitt seksjonert ut og solgt for å avhjelpe en anstrengt økonomi. Nemndas flertall ga sikrede medhold. Dissens.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en leilighet i Bergen kommune. Boligen utgjør andre og tredje etasje (seksjon nr. 2) i en bolig opprinnelig oppført i 1936.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt av 17.12.17 og overtatt av kjøper 1.3.18. Det ble tegnet boligselgerforsikring ved salget. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

(...)

6.2 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 som næring.

Ved salget i 2017 ble det utarbeidet salgsoppgave inkludert prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

En praktfull trevilla, staselig beliggende (...), med en nyoppusset og lekker selveier på hele 96 kvm. Helt nytt og ubrukt. Nydelige utsiktsforhold og muligheter for parkering på felles tomt.

Leiligheten ligger i byggets øverste etasjer. Ny eier kan flytte rett inn – her er alt nyoppusset og ubrukt. Det er valgt stilrene løsninger, og fra vinduene kan man glede seg over en virkelig flott utsikt over nærområdet.

STANDARD

Leiligheten ligger i byggets øverste etasjer. Ny eier kan flytte rett inn – her er alt nytt nyoppusset og ubrukt.

(...)

PARKERING

Selger opplyser at det vil bli tilrettelagt for parkering på felles tomt, evt. tilrettelagt for å bygge en garasje. Frem til dette er avgjort, kan ny eier få rett til midlertidig parkering i carport. Det vil bli ny eier sitt ansvar å besørge nødvendige kommunale tillatelser forbindelse med bygging av garasje.

Sikrede ble angitt som eier av boligen alene i prospektet og tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten fremgikk det blant annet at eiendommen var et eldre bolighus seksjonert i 2 seksjoner med 50/50 eierbrøk. Det ble opplyst at seksjonen fremsto som ny innvendig.

I egenerklæringen opplyste sikrede å ha eid og bodd i boligen siden 1.1.15. Sikrede og sikredes ektemann ble angitt som eiere. Sikrede krysset av for at eiendommen ikke ble solgt som ledd i næringsvirksomhet.

Kjøper reklamerte 31.1.20 over flere forhold til både sikrede og selskapet. Det ble ved brev av 13.7.20 fra kjøper krevd prisavslag fra kjøper for flere mangler.

Selskapet har lagt frem diverse utskrifter fra blant annet Proff og Eiendomsregisteret som viste at sikrede og hennes mann hadde vært involvert i utvikling, kjøp og salg av fast eiendom.

Ifølge utskrift fra Proff eide sikrede 90 % av aksjene i GH. AS, som hadde aksjeposter i M. AS (40 %), GK. AS (25 %), GE. AS (25 %) og GH. AS (10 %). Sikrede var videre daglig leder i G. og GH. AS, herunder styrets leder i GH. AS. Førstnevnte firma drev med *"Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers"*. Det ble videre lagt fram en utskrift fra Eiendomsregisteret av 18.3.21 som viste historikken for sikredes kjøp og salg av eiendommer fra 1990 til i dag.

Selskapet opplyste i brev av 28.8.20 til sikrede og sikredes ektemann at boligselgerforsikringen var ugyldig etter forsikringsvilkårene og at forsikringen måtte annulleres.

Eiendomsmegleren som gjennomførte salget har uttalt følgende den 24.4.21:

Jeg kan bekrefte at da det ble inngått avtale om salg av (boligen), var det min oppfatning at selger var å anse som vanlig forbruker. Selger bodde selv i huset på salgstidspunktet.

Sikrede har forklart at eiendommen ble kjøpt som boligeiendom i 2015. Eiendommen ble deretter solgt da sikrede kjøpte en annen eiendom i Bergen, men kjøperne klarte ikke å oppfylle avtalen, og dette skapte en krevende økonomisk situasjon for sikrede og ektefellen. De valgte da å flytte tilbake fordi de så en mulighet til å seksjonere eiendommen for å avhjelpe den anstrengte økonomien noe. Boligen ble seksjonert og solgt i 2017. Sikrede fremla sin skattemelding.

Sikrede har i hovedsak anført at salget av den aktuelle boligen ikke hadde skjedd som ledd i sikredes næringsvirksomhet. Uansett var det ikke annullasjonsgrunn at sikrede var involvert i næringsvirksomhet. Det måtte kreves at det konkrete salget hadde skjedd *"som ledd"* i slik næringsvirksomhet. Sikrede viste bl.a. til FinKN 2020-935.

Selskapet har anført at forsikringen var ugyldig tegnet og at forsikringen som en følge av dette måtte annulleres. Selskapet anførte at sikrede ikke hadde solgt sin privatbolig, men seksjonert ut og utviklet deler av boligen med den hensikt å tjene penger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatets ga sikrede medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at det aktuelle salget hadde skjedd som ledd i sikredes næringsvirksomhet, og sekretariatet la avgjørende vekt på at eiendommen opprinnelig var kjøpt som en bolig for sikrede, og at formålet med salget av den nye seksjonen var å avhjelpe sikredes privatøkonomi. Sekretariatet viste videre til at sikrede selv bodde i første etasje, og at det ikke var holdepunkter som tilsa at noen av selskapene hadde finansiert eller hatt fortjeneste ved ombyggingen og salget. Sekretariatet viste bl.a. til LF-2020-59443.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder gyldigheten av selskapets avslag om forsikringsdekning under sikredes boligselgerforsikring.

Av forsikringsvilkårene fremgikk følgende:

6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

(...)

6.2 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 som næring.

I selskapets brev av 28.8.20 til sikrede ble forsikringen erklært ugyldig med følgende begrunnelse:

Selskapet er gjort kjent med at De er innehaver av et enkeltpersonforetak som driver med utvikling og salg av egen fast eiendom og at (sikrede) er daglig leder i dette foretaket. Videre er dere deleiere i tre selskaper som har befatning med utleie, utvikling, investering i og salg av fast eiendom. To av selskapene, GK. AS og GE. AS, har forretningsadresse (boligens adresse) og (sikredes ektefelle) er oppført som styreleder i begge selskapene.

GE. AS har/har hatt befatning med flere av de omkringliggende tomter rundt (boligens adresse).

På flere av tomtene er det innsendt byggesøknader og det virker i det hele å foregå omfattende utvikling av området rundt (boligens adresse).

Det er også, i brev til kjøper, forklart at veien skulle utbedres ved bruk av fortjenesten ved salg av en ny parsell tilstøtende (boligens adresse).

Når det gjelder denne leiligheten konkret, brukes det i salgsoppgaven som salgsfremmende argument at alt er "nytt og ubrukt". Dere har etter Selskapets oppfatning utviklet, gjennom å seksjonere og pusse opp, og solgt bolig tilstøtende deres privatbolig. Dette fremstår å være gjort i næringsøyemed og i lys av den næringsvirksomhet som foregår og har foregått på omkringliggende tomter og som dere er både innehaver, daglig leder, styreleder og medeier i, er Selskapet av den oppfatning at boligen er solgt i næringsvirksomhet.

Det vil si at forsikringen er ugyldig, jf. forsikringsvilkårene og resultatet er at forsikringen annulleres.

Spørsmålet om salget har skjedd som ledd i selgers næringsvirksomhet må avgjøres ut fra en konkret helhetsvurdering, der en rekke forhold omkring eiendommen, overdragelsen og sikredes situasjon vil være relevant å ta i betraktning. Det vises her til sekretariatets grundige gjennomgang av nemnds- og rettspraksis, herunder Frostating lagmannsretts dom av 18.1.21 (LF-2020-59443).

I sin helhetsvurdering har sekretariatet, riktignok under tvil, kommet til at næringsunntaket ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet, og at forsikringen derfor må anses gyldig:

Det er flere forhold som taler for at salget i denne saken bør anses som salg i næring. Sikrede har en omfattende involvering i næringsdrift knyttet til fast eiendom, og den aktuelle boligen har vært solgt to ganger i løpet av kort tid. Det første salget omfattet slik sekretariatet forstår saken hele huset, og ble ikke gjennomført da kjøperen trakk seg. Sekretariatet har oppfattet sikrede slik at det da ble gjennomført en seksjonering hvoretter arealene tilhørende seksjon 2 (de to øverste etasjene) ble renoveret. Dette er i utgangspunktet endringer som antas å ha medført betydelige investeringer, og sikrede har ikke bodd i seksjonen etter dette. Selv om boligen opprinnelig ble kjøpt som en bolig sikrede benyttet fullt ut, er det opplyst at valget om å flytte tilbake til (adresse) fremfor boligen de hadde flyttet til etter det første salget av (adresse), var motivert av at (adresse) kunne seksjoneres. Hensikten synes da hele tiden å ha vært avhending av deler av huset, noe som det kan være naturlig å anse som utvikling av eiendom, heller enn salg av privat bolig. Dette forsterkes av nettopp den involvering sikrede har og har hatt i eiendomsutvikling.

Sekretariatet er ikke i tvil om at i hvert fall den del av omsetningene som gjelder fritidseiendom og flere boliger med ganske nære adresser har vært en del av næringsdrift selv om omsetningen har skjedd i eget navn.

Selskapet GH. AS ser ut til å eie åtte ulike eiendommer, i tillegg synes det som om sikrede også eier enkelte eiendommer privat, og det har tidligere vært betydelig omsetning av eiendommer. Når det gjelder anførselen

om at det er en ren blunder at sikrede fortsatt er oppført som daglig leder i G., vil sekretariatet kort peke på at i et enkeltpersonforetak med tette bånd mellom aktørene, vil registrerte opplysninger måtte veie tungt. Dette er opplysninger der man har sikret notoritet, og anførsler om at slike opplysninger ikke speiler de reelle forhold vil man ikke uten videre kunne legge til grunn. I denne saken blir imidlertid ikke dette avgjørende.

Som gjennomgangen viser, er det mye som kan tale for at også dette salget bør anses å ha skjedd som ledd i næringsvirksomhet. Sekretariatet har likevel etter en totalvurdering kommet til en annen konklusjon.

Vi har i vurderingen lagt avgjørende vekt på at eiendommen opprinnelig synes å ha vært kjøpt og benyttet som bolig for sikrede. Dette er også et moment som er hensyntatt i nemndspraksis, se eksempelvis FinKN 2021-648. Her siterte nemnda sekretariatet som blant annet uttalte følgende:

"Vi vil også vise til at boligen denne saken gjelder ble kjøpt av selger i 2016, og selger oppga i egenerklæringen å aldri bodd i boligen."

Vi viser også til FinKN 2020-935 hvor nemnda sluttet seg til sekretariatet som uttalte følgende:

"I vurderingen finner vi at det avgjørende må være om salget er økonomisk motivert, herunder potensialet til inntjening, samt det opprinnelige formålet med ervervsen."

Videre viser vi til at hensikten med seksjonering og salg skal ha vært å avhjelpe sikrede og (ektefellens) private økonomi, samt at huset var større enn behovet tilsa. Dette er ikke dokumentert nærmere, men selskapet har heller ikke bestridt at så er tilfelle. Vi har også vektlagt at sikrede fortsatt bor i eiendommens første etasje. Det er heller ikke lagt frem dokumentasjon fra selskapet som tilsier at GH. AS eller andre selskaper involvert i eiendomsutvikling, har finansiert eller hatt fortjeneste ved ombygging og seksjonering av (boligen). Registeropplysningene over tidligere kjøp og salg gjelder transaksjoner som ligger noe tilbake i tid hvorav flere av disse er opplyst fra sikrede å gjelde utelukkende private forhold. Dette siste er ikke dokumentert, og er derfor tillagt begrenset vekt. Derimot har sekretariatet notert at bistand til seksjonering av den aktuelle enheten synes å være betalt fra (ektefellens) private konto, og det er også dokumentert at sikrede er lignet personlig for seksjon nummer 2. Dette er momenter som er vektlagt i nemndspraksis, se eksempelvis FinKN 2020-127. Den fremlagte megleruttalelsen trekker også i retning av at salget av seksjonen ikke skjedde som ledd i sikredes næringsvirksomhet.

Det skal gjøres en konkret vurdering av det aktuelle salget. Selv om sikrede tidligere har kjøpt og solgt mange eiendommer i eget navn, synes dette salget å skille seg ut, blant annet ved at hun selv fortsatt bor i huset. I motsetning til det som var tilfellet i FinKN 2020-935, er det som gjengitt over fremlagt dokumentasjon som underbygger sikredes forklaring om privat bruk i denne saken.

Til sammenligning viser vi til at Finansklagenemnda Skade i tidligere saker om unntak i rettskjøpsforsikring for tvister knyttet til yrke og erverv, har lagt vekt på at det som fremstår som en rimelig og fornuftig utnyttelse av eksempelvis eiendom, ikke uten videre skal anses som erverv selv om det kan være stor fortjeneste, jf. eksempelvis FinKN 2018-232. Vi presiserer imidlertid at det også her er en helhetsvurdering som skal legges til grunn, og at "omfanget av annen eller tidligere aktivitet" også er del av helhetsvurderingen.

Sekretariatets samlede vurdering er som nevnt at det konkrete salget denne saken omhandler ikke medfører at næringsunntaket i vilkårene kommer til anvendelse. Det er likevel under adskillig tvil sekretariatet har kommet frem til dette standpunktet, ettersom sikrede i stor grad synes å være involvert i eiendomsutvikling.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om næringsunntaket kommer til anvendelse og forsikringens gyldighet.

Flertallet – Jakobsen, Sjøvold, Venås og Sørli – bemerker:

Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse og konklusjon om at forsikringen må anses gyldig. Også flertallet har funnet den konkrete vurderingen i saken noe krevende, men legger særlig vekt på at eiendommen ble ervervet og benyttet som privat bolig for sikrede. Dette momentet understøttes av at sikrede fremdeles bor i boligen. Selv om sikrede skulle ha dratt nytte av sin kompetanse innenfor eiendomsbransjen i forbindelse med selve seksjoneringen og oppussingen, er det ingenting som tilsier at salget var tilknyttet noen av selskapene sikrede er involvert i. Tvert imot, både ligningsopplysninger og øvrig fremlagt dokumentasjon om finansiering av seksjoneringen og megleravtale tilsier at overdragelsen skjedde i rent privat øyemed.

Flertallet viser til at også personer som driver med eiendomsutvikling må kunne selge sin privatbolig uten at forsikringen blir ugyldig av den grunn. Dersom selskapet helt ønsker å utelukke denne gruppen fra å tegne boligselgerforsikring, bør dette eventuelt reguleres særskilt. Grensetilfellene i nemnds- og rettspraksis for næringsunntaket gjelder først og fremst situasjoner der sikrede i liten eller ingen grad selv har bebodd den aktuelle eiendommen. Dette er altså ikke tilfellet i denne saken.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at det konkrete salget har skjedd som ledd i sikredes næringsvirksomhet. Det vises her til at sikrede har foretatt utvikling av den aktuelle eiendommen, ved at de har renoverert og seksjonert den i to boenheter, bruksendret loftsetasjen, og deretter solgt den ene boenheten. Det at sikrede for øvrig driver omfattende omsetning/utvikling/utleie av bolig som næring, er ikke i seg selv til hinder for forsikringsdekning, men kan under omstendigheter som dette underbygge at salget av den aktuelle eiendommen har skjedd som ledd i sikredes næringsvirksomhet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).