

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1195

10.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Unntak i forsikringsvilkårene – småbruk/landbrukseiendom?

Sikrede (selger) solgte en eiendom i Sandefjord kommune som i prospektet blant annet ble beskrevet som *"Småbruk m/enebolig, bryggerhus og landbruksbygg"*. I forbindelse med salget tegnet sikrede boligselgerforsikring hos selskapet. I forsikringsvilkårene fremgikk det at *"Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen"*. Etter salget reklamerte kjøper over mangler ved blant annet driftsbygningen på eiendommen. Selskapet avslo dekning for krav knyttet til driftsbygningen under henvisning til vilkårene, og at det ved salg av landbrukseiendom og småbruk ikke var dekning for krav knyttet til denne bygningen. Sikrede anførte at bygningen var omfattet av forsikringen, og viste til at det avgjørende for forsikringsdekningen var hvordan eiendommen var brukt eller anvendt av sikrede. Sikrede fremholdt at eiendommen i sikredes eiertid utelukkende ble benyttet til boligbruk, uten noe preg av småbruksdrift. Nemnda kom til at unntaket i forsikringsvilkårene kom til anvendelse, og ga selskapet 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:

1 Hvem forsikringen gjelder for

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. (...)

1.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

Den aktuelle eiendommen ble blant annet i prospektet benevnt slik:

Småbruk m/enebolig, bryggerhus og landbruksbygg. Spennende muligheter med totalt 10 soverom, 4 bad og kjøkken fra 2016

(...)

Boligtype Enebolig

(...)

Småbruket ligger i et åpent, idyllisk landbruksområde, (...).

(...)

På tomten er det oppført en innholdsrik enebolig, et bryggerhus og en stor driftsbygning med verksted, kontor, møterom og lagerrom.

(...)

Landbruksbygg med kontor, garasjerom mm.

I prospektets punkt "*Eiendomstype*" var det angitt "*Enebolig*". Under "*Byggemåte*" i prospektet ble opplyst følgende om landbruksbygget:

Støpte betongfundamenter på løsmasser. Bygget er oppført over støpt plate på mark. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser på befaringsdagen. Det er ingen kjent drenering, utover antatt naturlig drenerende masser, fra byggeår. Yttervegger er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning. Det er også noen yttervegger som er oppført i pusset betongblokker e.l. Veggkonstruksjoner og fasader er antatt fra 1980 tallet og av eldre dato. Vinduer med isolerglass i trekarmen, av eldre dato. Ytterdører/garasjeporter i tre og aluminium e.l., av eldre dato. Takkonstruksjon i plassbygget tre. Deler av 2. etg. er innredet. Takteking med stålplater, antatt fra 1970/1980 tallet. Takteking er vurdert fra bakkeplan. Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., antatt fra 1970/1980 tallet. Etasjeskillere i tre.

Som det fremkommer av tilstandsrapporten har boligmassen i hovedsak TG 2 og noen TG 3 bemerkninger. TG 3 på Takteking enebolig, Takrenner og beslag Landbruksbygg. Det er noen TG 1 bemerkninger. Det må påregnes vedlikehold/modernisering/utskiftninger. For ytterligere beskrivelse av byggemåte og bygningens tilstand henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Fra "*Arealer og fordeling per etasje*" og "*Innhold*" hitsettes følgende:

Landbruksbygg/verksted/kontor

1. etasje: Bra 365 kvm, Bta 386 kvm.
2. etasje: Bra 114 kvm, Bta 124 kvm.

Landbruksbygg/verksted/kontor

1. etasje: Lagerrom, boder/tidligere fryserom, garasjerom, kontor og wc.
2. etasje: Trapperom, kontor/lagerrom, råloft, kompressorrom, bod og kott.

Det hitsettes også følgende fra "*Standard*":

Landbruksbygg/verksted/kontor

Bygget har ytterdører/garasjeporter i tre og aluminium. I første etasje er det toalettrom med toalett og servant. Rommet har varmtvannsbereder, gulvbelegg og malte plater på veggene.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i en bod i andre etasje. I tillegg er det et mindre sikringsskap med automatsikringer i første etasje. I bygget er det stedvis montert noen elektriske vifter, varmepumpe, kompressorer o.l.

Videre hitsettes det fra prospektets punkt "*Beskrivelse av tomt/hage*":

Eiendommen er på 3 976 kvm og ligger omkranset av åkerlandskap. Tomten er tilnærmet flat og har gode sol- og lysforhold. Innkjørselen er gruset og midt på gårdsplassen er det et fint tunte.

I tillegg til eneboligen har småbruket et bryggerhus og en stor driftsbygning. Det er hage med plen og diverse beplantning i forbindelse med både bryggerhuset og eneboligen, samt flere steinbelagte områder.

Det ble videre opplyst i prospektet at det var et småbruk med stor driftsbygning med verksted, kontor, møterom og lagerrom. Videre fremgikk følgende:

Kort fortalt

- Småbruk med stort hovedhus.
- Bryggerhus med 4 soverom og 2 bad.
- Driftsbygning med flere innredede rom.
- Verksted, kontor og møterom.

(...)

Diverse

Selger var i 2017 i dialog med kommunen om tiltak på eiendommen. Tiltaket omfatter rivning av lager på eiendommen, oppføring av bolig på tilsvarende sted slik det fremgår av tegningsgrunnlaget samt oppføring av garasje/bod og carport. Da samlet areal for garasje/carport overstiger 70 m2 er byggene plassert med min. 4 m avstand til nabogrensen. Tegninger er vedlagt i salgsoppgaven. Korrespondanse med kommunen, og tegninger til nytt bygg kan overtas ny eier.

I samme punkt sto det også at kjøper måtte signere egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet ettersom eiendommen hadde tomteareal over 2 mål.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst følgende om

"Landbruksbygg/verksted/kontor":

Byggeår: Kilde: Byggeår er ukjent, men bygget er antatt fra tidlig 1900 tallet.

Anvendelse: Landbruksbygg/verksted/kontor

Ombygging i (1980) Ifølge tidligere tilstandsrapport ble landbruksbygget bygget om og utvidet på 1980 tallet.

(...)

Romfordeling

1 etasje Lagerrom, boder/tidligere fryserom, garasjerom, kontor, WC (S-rom)

2 etasje Trapperom, kontor/lagerrom, råloft, kompressorrom, bod, kott (S-rom)

Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at deler av 2. etasje var innredet, og at det var toalettrom i 1. etasje av eldre dato.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over diverse forhold, inkludert lekkasje fra taket på det selskapet refererte til som *"lagerbygningen"*.

I brev av 8.12.20 avslo selskapet forsikringsdekning for krav knyttet til driftsbygningen. Selskapet bekreftet i samme brev at krav som omfattet bryggerhus og eneboligen var innenfor forsikringsdekningen.

Selskapet har vist til at ifølge opplysninger fra Kartverket var to av tre eksisterende bygninger på eiendommen angitt som bygningsmasse tilknyttet landbruksdrift.

Sikrede har i hovedsak anført at det var dekning for alle krav for den solgte eiendommen under boligselgerforsikringen. Det ble anført at den solgte eiendommen ikke hadde vært benyttet eller solgt som *"småbruk"*. Eiendommen hadde vært brukt som bolig for ungdom og ansatte. Det avgjørende for forsikringsdekningen måtte være hvordan eiendommen var brukt og hvordan den fremsto. Sikredes anvendelse av hele eiendommen var i alle år fra 2008 boligbruk, uten noe preg av småbruksdrift. Den aktuelle bygningen hadde vært brukt som ledd i institusjonens boligbruk til oppbevaring av sykler, fritidsutstyr og kontor. Bygningen var ikke en lagerbygning og fremsto ikke som det. Det var uriktig å vektlegge ordbruken i prospekt og tilstandsrapport.

Selskapet har anført at det i henhold til vilkårene kun var krav relatert til eneboligen og bryggerhuset, eiendommens boligdel, som var omfattet av forsikringsdekningen, jf. vilkårenes punkt 1.3. Det avgjørende for forsikringsdekningen var ikke selgers bruk av eiendommen, men bygningens beskaffenhet og godkjente bruk. Selskapet viste også til at det i vilkårene var gjort unntak for næringsbruk og at vilkårenes system også trakk klart i retning av at den aktuelle bygningsmassen ikke var dekket under forsikringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at selskapet kunne påberope seg unntaket for salg av småbruk og landbrukseiendom hva gjaldt landbruksbygget, jf. forsikringsvilkårene pkt. 1.3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at selskapet kunne påberope seg unntaket for salg av småbruk og landbrukseiendom knyttet til landbruksbygget. Sekretariatet har særlig vektlagt at eiendommen var omtalt som småbruk ved flere anledninger, at den aktuelle bygningen ikke syntes egnet til boligformål, omtalen av bygget som driftsbygning/landbruksbygning, størrelsen på tomten, samt oppføringen som landbruksbygning i Kartverkets register. Sekretariatet pekte også på at selskapets henvisning til vilkårsbestemmelsen om kombinasjonseiendom underbygget at forsikringsdekningen primært var tiltenkt bolighus. Det ble særlig vist til nemndas vurderinger i FinKN 2020-36 og FinKN 2021-528.

Nemnda har etter en konkret vurdering av de samlede opplysninger og bilder i saken kommet til samme resultat. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at boligen ble markedsført som et småbruk, bl.a. på forsiden av salgsoppgaven, og at den omtalte bygningen verken ut fra bildene eller opplysningene i salgsoppgaven gir noen indikasjon på at den kan benyttes – eller har vært benyttet – til boligformål. Bygningen, som i salgsdokumentene omtales som "*landbruksbygg*" / "*stor driftsbygning med verksted*" / "*landbruksbygg med kontor, garasjerom mm*" er også ifølge opplysninger fra Kartverket registrert som "*Hus for dyr/landbr.lager/silo*". Nemnda mener reell bruk av en eiendom vil kunne være et relevant moment i den samlede vurderingen av om en eiendom må anses som "*landbrukseiendom og småbruk*" etter forsikringsvilkårene, men i denne saken er det så mange forhold ved eiendommen som tilsier at den må anses som et småbruk/landbruk at momentet ikke tillegges avgjørende vekt.

Nemnda har forståelse for at manglende definisjon av "*landbrukseiendom og småbruk*" i forsikringsvilkårene innbyr til en viss usikkerhet, og anmoder selskapet å vurdere en klargjøring av dette i forsikringsvilkårene. Alternativt kan det konkret angis hvilke type bygninger som enten faller innenfor eller utenfor forsikringen i slike tilfeller. Ordlyden i forsikringen, sammenholdt med formålet med unntaket, tilsier imidlertid klart nok at unntaket kommer til anvendelse i denne saken. Unntaket er dessuten angitt tydelig allerede i vilkårenes punkt 1, og sett i lys av at sikrede selv opererte med begrepet "*småbruk*" på forsiden av salgsoppgaven, kan selskapet vanskelig klandres for ikke å ha gjort sikrede spesifikt oppmerksom på problemstillingen i forbindelse med tegning av forsikringsavtalen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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