

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-1250

21.12.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Retts hjelp

Mangelstvist ved kjøp av ny bolig – dekning under nåværende forsikring? – bolig som sikrede ennå ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på.

Sikrede kjøpte en leilighet som han overtok 1.12.17. Det oppstod tvist mot selger 25.5.18. Sikrede hadde på dette tidspunktet ikke forsikret den aktuelle leiligheten, men hadde forsikring på en annen bolig i selskapet. Sikrede søkte om retts hjelpdekning for tvisten under denne forsikringen, men dekning ble avslått med henvisning til at tvisten gjaldt annen fast eiendom enn den forsikrede. Sikrede mente han hadde krav på dekning med henvisning til vilkårpunktet som sier at tvist med selger i forbindelse med kjøp av ny bolig som sikrede ennå ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på dekkes dersom tidligere tilsvarende eiendom var forsikret i selskapet på kjøpstidspunktet. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på retts hjelpsdekning for tvist mot selger av den nye leiligheten under forsikringen gjeldende for annen eiendom.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om retts hjelpdekning for mangelstvist mot selger av leilighet.

Sikredes forsikring omfatter:

Tvister som er oppstått når forsikringen er i kraft, med mindre tvisten er unntatt i kolonnen til høyre.

Forsikringen omfatter ikke:

Tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom eller leilighet, herunder tvist om fysiske feil eller mangler og ren avtaletvister vedrørende eiendom utenfor Norden som timehareleiligheter og lignende, Har sikrede kun innboforsikring dekkes ikke tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede leilighet.

Fra dette unntaket er dekningen likevel gjeninnført for:

Tvist med selger i forbindelse med kjøp av ny bolig/fritidsbolig/fritidsbåt/motorvogn om sikrede ennå ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på, dersom tidligere tilsvarende eiendom/båt/kjøretøy var forsikret i Gjensidige på kjøpstidspunktet

Sikrede kjøpte en leilighet som han overtok 1.12.17. Det er ikke opplyst når, eller om, sikrede flyttet inn i denne leiligheten, men sikrede tegnet først forsikring på leiligheten 27.2.20. Sikrede kom i tvist om mangler ved leiligheten 25.5.18. På dette tidspunktet hadde sikrede en annen eiendom forsikret i Gjensidige.

Sikrede har søkt om retts hjelpdekning for tvisten mot selger under boligforsikringen som var løpende på tvistetidspunktet. Selskapet har avslått med henvisning til unntaket for tvist som gjelder annen fast eiendom.

Sikrede krever dekning for utgifter til rettshjelp og anfører at tvisten gjelder "Tvist med selger i forbindelse med kjøp av ny bolig/hytte/fritidsbåt/motorvogn som sikrede ennå ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på, dersom tidligere tilsvarende eiendom/båt/kjøretøy var forsikret i Gjensidige på kjøpstidspunktet". En tvist dekkes altså så lenge den nye eiendommen ikke er overtatt **og** det heller ikke er tegnet egen forsikring på den. Dersom den er overtatt, men ikke tegnet forsikring på, vil altså vilkåret være oppfylt og dekningen gjelder. Dette er helt grunnleggende ordlydsfortolkning.

Dersom det var meningen å utelukke dekning for tvister som oppsto i etterkant av overtakelsen, men før det var tegnet egen forsikring på den nye boligen, fremstår det fullstendig unødvendig å knytte tegning av egen forsikring på den nye boligen til spørsmålet om dekning. Det hadde da holdt å bare å ha som vilkår at den nye boligen ennå ikke var overtatt. Når det i vilkårene derimot fremgår at det også må være tegnet egen forsikring på den nye boligen for at dekning ikke skal gis, så har det formodningen mot seg at selskapet mente at dekning var utelukket allerede ved gjennomført overtagelse.

Sikredes advokat stiller spørsmål ved om ordlyden i det aktuelle vilkårspunktet er til hinder for at sikrede får rettshjelpdekning i en situasjon hvor han har kjøpt ny bolig som er overtatt, men som det ennå ikke var tegnet egen forsikring på da tvist oppstod.

Sikredes advokat har fremsatt krav om dekning av sikredes advokatutgifter i forbindelse med klagen.

Selskapet avviser ansvar og anfører at den eiendommen tvisten gjaldt ikke er forsikret. Tvist som gjelder annen fast eiendom er unntatt dekning. Vilåret sikrede har påberopt gjør unntak i hovedregelen om at omtvistet eiendom må være forsikret i selskapet. For at dette unntaket kommer til anvendelse stilles det likevel et krav om at omtvistet eiendom ikke er overtatt og ikke tegnet forsikring på. Dette innebærer at tidligere innboforsikring kan benyttes i tilfeller ny eiendom ikke er overtatt – dette når tvist oppsto før overtakelse. I denne saken var eiendommen overtatt uten at det var tegnet forsikring på den da tvisten oppstod. Det nevnte vilkåret kommer da ikke til anvendelse. Selskapets forståelse av ordlyden i vilkårene er for øvrig helt i tråd med forsikringsrettslige prinsipper der utgangspunktet er at man ikke får dekning/erstatning tilknyttet verdier man ikke har tegnet forsikring på. Poenget med at selskapet generelt godtar å dekke tvister der overtakelse ikke har skjedd, er at det ikke er noe poeng å forsikre eiendom man enda ikke er reell eier av.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for tvist om mangler ved fast eiendom.

Sikredes forsikring har unntak for:

Tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom eller leilighet, herunder tvist om fysiske feil eller mangler og ren avtaletvister vedrørende eiendom utenfor Norden som timehareleiligheter og lignende, Har sikrede kun innboforsikring dekkes ikke tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede leilighet.

Utgangspunktet er derfor at forsikringen omfatter tvist knyttet til den forsikrede eiendommen, men ikke tvist som gjelder annen fast eiendom. Unntaket for annen fast eiendom er likevel ikke absolutt; forsikringen omfatter også:

Tvist med selger i forbindelse med kjøp av ny bolig/fritidsbolig/fritidsbåt/motorvogn som sikrede ennå ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på, dersom tidligere tilsvarende eiendom/båt/kjøretøy var forsikret i Gjensidige på kjøpstidspunktet

Det er ikke omtvistet at den aktuelle tvisten gjelder annen fast eiendom enn den eiendommen sikrede har forsikret. Utgangspunktet er da at denne tvisten er unntatt. Spørsmålet er derfor om det dreier seg om ny bolig som sikrede enda ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på, og om "tilsvarende eiendom var forsikret i Gjensidige på kjøpstidspunktet". Det er uklart for nemnda hvilken funksjon den nye leiligheten skulle ha for sikrede, men begrepet "tilsvarende" betyr "sammenlignbar, men ikke helt lik. Det er nærliggende å forstå dette slik at den nye boligen må ha samme primærfunksjon som den forsikringen gjelder", jf. FinKN 2016-549.

Formuleringen "som sikrede ennå ikke har overtatt og tegnet egen forsikring på" betyr slik nemnda leser den at dekning forutsetter dels at sikrede ikke har overtatt eiendommen, dels at den ikke er forsikret; altså slik at begge vilkår må være oppfylt.

Sikrede anfører derimot at formuleringen skal forstås slik at sikrede har krav på dekning fordi han ikke har tegnet forsikring på den nye leiligheten, bare overtatt den. Nemnda er ikke enig i at klausulen kan forstås på denne måten, og tolkningen støttes heller ikke av systembetraktninger eller reelle hensyn. En rettshjelpforsikring er normalt en aksessorisk dekning til en annen forsikring – her bygningsforsikringen. Sikrede har en bolig med tilknyttet rettshjelpforsikring. Denne dekker tvister knyttet til den forsikrede boligen, og også tvister knyttet til tilsvarende bolig såfremt sikrede ikke har overtatt og forsikret denne. Den nye boligen er da ment å komme istedenfor den tidligere. Hvis sikrede har overtatt en leilighet, er det naturlig at denne forsikres og får sin egen rettshjelpdekning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).