

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-528

31.5.2021

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – unntak i forsikringsvilkårene – småbruk?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøp av en eiendom i Horten kommune. Ved salget ble eiendommen bl.a. omtalt som et *"koselig gårdstun"* med enebolig, låve og vognskjul. Ved overtakelsen 8.11.19 holdt sikrede tilbake kr 2,3 mill. av kjøpesummen ettersom låve og vognskjul hadde brent ned, og selger krevde senere å heve avtalen. Selskapet avslo sikredes krav om å få dekket advokatkostnader i tvisten med selger, og viste bl.a. til at boligkjøperforsikringen ifølge vilkårene kun gjaldt for forhold knyttet til våningshuset når det var tale om kjøp av landbrukseiendom/småbruk. Sikrede anførte at advokatutgiftene var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, og viste bl.a. til at tvisten også omfattet våningshuset siden selger hadde krevd å heve hele kjøpsavtalen. Nemnda kom til at unntaket i forsikringsvilkårene kom til anvendelse, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om dekning av advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om forsikringsdekning under boligkjøperforsikringen.

I forbindelse med kjøpet av eiendommen tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. I forsikringsvilkårene av 1.5.19 fremgår:

4 HVILKET EIENDOMSKJØP DEKKES AV FORSIKRINGEN

Forsikringen gjelder for kjøp av ubebygd tomt eller bolig solgt etter avhendingsloven. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/ aksjeleilighet, tomter og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer Selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Den aktuelle eiendommen ligger i Horten kommune. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Koselig tun med enebolig fra 2010. Stor låve og vognskjul med moderniseringsbehov. Landlig, men samtidig svært sentralt.

(..) er et koselig gårdstun med landlig og naturskjønn beliggenhet like utenfor (...). Fra boligen er det kort vei til flotte friluftsområder, så vel som til sentrumsfasiliteter. Utenfor stuen er det etablert en overbygd, vestvendt terrasse med god plass for utemøbler. På eiendommen finner man også en stor låve og et eldre vognskjul, begge med rehabiliteringsbehov.

(...)

Bebyggelsen

Boligtype: Enebolig

(...)

Låvebygning, tilstandgrad 2

Vognskjul/garasje, tilstandgrad 2

(...)

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom, bad/wc, kontor, 3 soverom og teknisk rom.

Annet: Låve på 545 kvm og garasje/vognskjul på 227 kvm.

Kvaliteter/oppgraderinger/teknisk

- Pen enebolig med alt på ett plan.

- Hyggelig gårdstun med flere bygg.

(...)

- Låve og vognskjul på eiendommen.

(...)

Eiendommen

Eierform: Eiet

Konsesjon: Nei

Odelsrett: Nei

Bo- og driveplikt: Nei

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3 686 kvm

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – nåværende – Kommuneplan (22.05.2019).

Ligger eiendommen i et regulert område? Nei.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk følgende:

Gårdstun med selveiet tomt og bygninger bestående av enebolig samt frittstående låve og vognskjul.

Boligen er oppført 2010 og fremstår med alle konstruksjoner, materialer og innredninger fra byggeåret. Ved befaring er det registrert setning i bærende ringmur som har forårsaket skjevhet i gulv ut mot yttervegg samt løse fliser og fuger langs yttervegg. Videre er det registrert manglende ventilasjon der det må påregnes tiltak. Boligen fremstår ellers som solid men bærer preg av noe utidsmessighet ved innvendige overflater.

Låve oppført 1954 fremstår med betydelige setningsskader i grunnmur, stedvis råteskader og lekkasje i tak, etasjeskille og kledning. Bygningen har behov for omfattende reparasjon og vedlikehold.

Vognskjul med ukjent byggeår fremstår med stedvis råteskader i kledning og lekkasje i tak. Bygningen har behov for omfattende reparasjon og vedlikehold.

Det henvises forøvrig til selgers egenerklæring samt til rapportens enkelte punkter med beskrivelser og tilstandsgraderinger.

Det fremgikk videre av tilstandsrapporten under "*Eiendomsopplysninger*" at eiendomsbetegnelsen var "*Boligeiendom*".

I selgers egenerklæring ble det opplyst at salget skjedde ved fullmakt, og at selger hadde eid boligen siden 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,3 millioner ved kjøpekontrakt datert 25.10.19, og overtatt av sikrede den 8.11.19.

Før overtakelsen fant sted hadde låve og vognskjul brent ned. Som en følge av dette, ble det holdt tilbake deler av kjøpesummen. I overtakelsesprotokollen ble følgende bemerket:

Kjøper krever tilbakehold på kr 2 300 000 tomillionertrehundretusen da låve og vognskjul har brent ned. Tilbakehold er for oppbygning av nedbrent bygningsmasse da selger uriktig har opplyst at bygningsmassen er fullverdiforsikret. Det er i etterkant av kontraktsmøte opplyst fra selger at forsikring dekker rydding av tomt med tillegg av noe skadeoppgjør, dette tilfaller kjøper etter avhl § 2-4 og kommer i tillegg til tilbakeholdte beløp. Kjøper har ikke fått noen skriftlig bekreftelse fra selgers forsikringsselskap.

Det var noe korrespondanse mellom sikrede og selskapet om dekning under boligkjøperforsikringen i november 2019. I e-post fra selskapet til sikrede av 27.11.19, avsto selskapet ansvar for advokatutgifter under boligkjøperforsikringen, og opplyste om klagefristen på 6 måneder, jf. fal. § 8-5 andre ledd.

Sikrede tok ut stevning mot selger som en følge av uenighet om kjøpekontrakten var misligholdt ved at låven og/eller våningshuset på den solgte eiendommen ikke var fullverdiforsikret.

Sikrede kontaktet selskapet på nytt den 8.4.20, og deretter i e-post av 27.10.20. I sistnevnte e-post opplyste sikrede at selger hadde fremsatt motsøksmål om heving av kjøpet, og sikrede anførte at tvisten nå var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

Etter noe mer korrespondanse mellom partene, avsto selskapet på nytt sikredes krav i e-post av 2.11.20. Selskapet henviste igjen til klagefristen på 6 måneder fra "*dette brevet*", jf. fal. § 8-5 andre ledd. Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 2.11.20.

Sikrede har i hovedsak anført at advokatutgiftene i tvisten med selger var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen. Klagefristen etter fal. § 8-5 andre ledd var ikke oversittet. I alle tilfeller medførte selgers hevingskrav at tvisten også gjaldt våningshuset, slik at boligkjøperforsikringen kom til anvendelse. Sikrede har også krevd å få dekket saksomkostninger for tvisten med selskapet.

Selskapet har i hovedsak anført at sikrede ikke har overholdt klagefristen på seks måneder, jf. fal. § 8-5 andre ledd. Selskapet anførte også at forholdet det var reklamert over i alle tilfeller falt utenfor vilkårene til boligkjøperforsikringen. Selskapet viste bl.a. til at definisjonen av "*bolig*" i forsikringsvilkårenes pkt. 4 var uttømmende, og at verken låve eller vognskjul falt innenfor vilkårene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at unntaket i forsikringsvilkårene som gjaldt landbrukseiendom, herunder småbruk, ikke kom til anvendelse, jf. FinKN 2020-36.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder gyldigheten av selskapets avslag på dekning under boligkjøperforsikringen. Forsikringsvilkårene punkt 4 regulerer hvilke eiendomskjøp som dekkes av forsikringen:

Forsikringen gjelder for kjøp av ubebygd tomt eller bolig solgt etter avhendingsloven. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/ aksjeleilighet, tomter og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer Selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Sikredes (kjøpers) hovedkrav mot selger relaterer seg til en nedbrent låve og et vognskjul på eiendommen, og ikke til våningshuset. Det sentrale spørsmål blir dermed om eiendommen etter vilkårene er å anse som en *"bolig"*, eller om den må bedømmes som en *"landbrukseiendom"* / *"kombinasjonseiendom"*. I sistnevnte tilfelle vil selskapets avslag på juridisk bistand under forsikringen være gyldig.

Nemnda tar utgangspunkt i en naturlig språklig forståelse av forsikringsvilkårene, vurdert opp mot den foreliggende eiendommen.

I vilkårene er *"bolig"* definert som *"eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/ aksjeleilighet, tomter og hytter"*. Nemnda oppfatter dette som en uttømmende definisjon. *"Landbrukseiendom"* har på sin side ingen definisjon, men *"småbruk"* er nevnt som et eksempel. Her synes imidlertid det siste element i vilkåret å være det sentrale: For alle eiendommer som kan anses som en landbrukseiendom er det *"kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen"*.

I motsetning til sekretariatet, kan nemnda ikke se at det er noe spesielt problematisk med at vilkårene ikke inneholder noen definisjon av *"landbrukseiendom"*. For det første er *"bolig"* uttømmende definert, og for det andre gjelder forsikringen uansett kun våningshuset dersom det er tale om en eiendom som ikke er *"bolig"* men i stedet en landbrukseiendom. En eiendom som også har bygninger som ikke benyttes til boformål, og der mangelskravet kun gjelder de sistnevnte bygningene, faller derfor utenfor forsikringen med mindre eiendommen *samlet sett* må vurderes som en *"bolig"*.

Nemnda går deretter over til den konkrete vurderingen.

I herværende tilfelle fremgikk følgende om eiendommen i salgsprospektet:

Koselig tun med enebolig fra 2010. Stor låve og vognskjul med moderniseringsbehov. Landlig, men samtidig svært sentralt.

(...)

På eiendommen finner man også en stor låve og et eldre vognskjul, begge med rehabiliteringsbehov.

Etter nemndas syn trekker akkurat disse opplysningene i retning av at det er tale om en landbrukseiendom. Eneboligen er her omtalt kun som en del av en større eiendom, med både låve og skjul. Under angivelsen av boligtype fremkommer imidlertid kun *"enebolig"*. I tilstandsrapporten benyttes også gjennomgående *"boligeiendom"*. Isolert sett trekker dette i retning av at det totalt sett er tale om en *"bolig"* etter forsikringsvilkårene.

I tilstandsrapportens konklusjon fremkommer imidlertid en tydelig tredeling, der eneboligen vurderes separat fra låve og skjul:

Boligen er oppført 2010 og fremstår med alle konstruksjoner, materialer og innredninger fra byggeåret. Ved befaring er det registrert setning i bærende ringmur som har forårsaket skjevhet i gulv ut mot yttervegg samt løse fliser og fuger langs yttervegg.

Videre er det registrert manglende ventilasjon der det må påregnes tiltak. Boligen fremstår ellers som solid men bærer preg av noe utidsmessighet ved innvendige overflater.

Låve oppført 1954 fremstår med betydelige setningsskader i grunnmur, stedvis råteskader og lekkasje i tak, etasjeskille og kledning. Bygningen har behov for omfattende reparasjon og vedlikehold.

Vognskjul med ukjent byggeår fremstår med stedvise råteskader i kledning og lekkasje i tak. Bygningen har behov for omfattende reparasjon og vedlikehold.

Bildene i salgsoppgaven viser også med tydelighet at eiendommen består av tre ganske distinkte og adskilte bygninger: En oppusset og moderne enebolig, en låve og et skjul i relativt dårlig forfatning.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at eiendommen sett under ett – med alle tre bygningene – ikke kan vurderes som en "*enebolig*" eller en annen type eiendom nevnt under boligbegrepet i forsikringsvilkårene. Nemnda finner det mest naturlig å anse eiendommen som landbrukseiendom, og kun våningshuset er dermed omfattet av forsikringen. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel om at verken låve eller skjul benyttes eller er tenkt benyttet i tråd med sin opprinnelig funksjon eller driftsmåte. Nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette. Det sentrale er hvordan låve og skjul fremsto på kjøpstidspunktet mht. stand og formål, herunder at disse to bygningene på ingen måte kunne anses som en integrert del av eneboligen mht. boformål.

Nemnda kan heller ikke se at nemndas avgjørelse i FinKN 2020-36 kan tillegges avgjørende betydning. Både faktum og forsikringsvilkårene lå noe annerledes an, og det må uansett foretas en helt konkret vurdering i den enkelte sak.

Nemnda har etter dette kommet til at selskapets avslag på juridisk bistand under forsikringen, for så vidt gjelder manglene knyttet til låve og skjul, var gyldig. Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om fristen i fal. § 8-5 andre ledd er oversittet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).