

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1086

29.12.2022

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

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

Søppel på tomten – unntak i vilkårene for "*mangelfull rydding av eiendommen*" – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En fritidsbolig ble solgt "som den er" for kr 590 000, og overtatt av kjøper den 15.3.21. Det ble opplyst ved salget om tomteareal på ca. 950 kvm, beskrevet som en noe tilgrodd naturtomt i rolige og landlige omgivelser. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over søppel på tomten, og viste til at det var funnet store mengder søppel under slyngplanter og noen råtne planker. Senere ble det funnet mer søppel flere steder på tomten, og kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det var gjort unntak i forsikringsvilkårene for krav som gjaldt mangelfull rydding av eiendommen. Nemndas flertall kom til at unntaket ikke kom til anvendelse, og ga kjøper medhold i at det forelå en mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 58 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av søppel på tomten, jf. avhl. § 3-7, herunder spørsmålet om unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse.

Boligen er en fritidsbolig på Vestlandet fra 1970.

I salgsprospektet ble det opplyst om hytte og sjøtomt i rolige og landlige omgivelser, med nærhet til sjø og fine turterreng. Det ble opplyst at tomten hovedsakelig besto av naturtomt, noe tilgrodd.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1998.

Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av betydning for denne klagesaken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 590 000 ved kjøpekontrakt datert 16.2.21, og overtatt av kjøper den 15.3.21.

I forbindelse med salget ble det tegnet boligselgerforsikring, og det hitsettes fra forsikringsvilkårene:

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

(...)

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget søppel på eiendommen. I reklamasjon av 6.9.21 fremgikk følgende:

Flere steder på eiendommen er det oppdaget store mengder med søppel. Dette ble avdekket da mine klienter fjernet slyngplanter utenfor boligen, og fant det som så ut til å være gammelt hageavfall. Under hageavfallet igjen lå det råtne planker og store mengder restavfall, se vedlagte bilder. Jo mer som graves opp, jo mer søppel avdekkes.

Grunnen har blitt undersøkt nærmere andre steder på tomten, og tilsvarende funn er gjort der. Omfanget er såpass stort at det kan se ut til at tomten har vært brukt som søppelfylling gjennom mange år. Som følge av dette er mine klienter bekymret for at grunnen og vannforsyningen under hytten kan være forurensset.

Kjøper har fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstfirma B. datert 15.12.21:

Eiers hendelsesforløp/beskrivelse

I forbindelse med at kjøper fjernet en del busker og kratt utenfor hytten oppdaget de gammelt hageavfall. Under hageavfallet lå det igjen råtne planker og store mengder restavfall.

1.1 Registreringer ved befaringen

- Det er avdekket en del restavfall like nedenfor terrassen på høyre side når mann kommer opp stien til hytten (nordøst).
- Det ligger en del gammelt bygningsavfall på venstre side av stien like ved boden, dette var mest trolig synlig på visning.
- Det ligger noe restavfall på baksiden av hytten i retning vest.

(...)

1.3 Teknisk vurdering

Det blir ved befaring tatt en runde rundt hytten for i første omgang for å få et overblikk. Det blir på baksiden av hytten mot vest registret noe mindre mengder restavfall, i form av plast, isolasjon og materialkapp. På siden mot vest ligger det noen gamle materialplanker delvis under noe kratt. På fremsiden av hytten (østsiden) står det plassert en bod på venstre side av terrassen, sett fra stien. På vestsiden av boden ligger det større mengder bygningsmateriell. I hovedsak gamle planker/plater, men også noen takrenner. Likedan ligger det en del bygningsmaterialer på nordsiden av boden, like ved stien opp til hytten. Bygningsavfallet på begge sider av boden var mest sannsynlig synlig ved visning av eiendommen. Dette med tanke på at det ikke er fjernet noe vegetasjon i området rundt dette avfallet i forkant av befaring.

På høyre side av stien og trappen opp til terrassen har kjøper i forkant befaring avdekket en del gammelt restavfall, som lå skjult under hageavfall og gamle planker. Avfallet ble avdekket i forbindelse med at kjøper skulle fjerne busker og kratt på denne delen av eiendommen. I utkanten av området hvor kjøper har fjernet busker og kratt, blir det ved befaring observert flere eldre madrasser under noe hageavfall og kratt. Trolig ligger det enda mere avfall på denne delen av eiendommen, som da er like nordøst for terrassen.

Det var i rapporten inntatt flere bilder av gjenstander/søppel på tomten.

I reklamasjonsrapporten ble utbedringskostnadene anslått til kr 58 750.

Selskapet avslo kjøpers krav, under henvisning til unntaket i forsikringsvilkårene som gjaldt rydding/rengjøring av eiendommen.

I etterfølgende korrespondanse mellom partene har kjøper bl.a. presisert følgende i e-poster av hhv. 21.1.22 og 14.2.22:

"alt er søppel som er gravd fram av oss - usynlig på visning og ellers da under bakken/planter. Dette gjelder samtlige bilder i takstrapporten"

(...)

"Vi klarer ikke se om de har gravd det ned eller om de lagt det på bakken for så å dekke det til."

Selskapet har fremlagt en rekke bilder, som bl.a. viste søppelsekker og andre gjenstander på tomten. På noen av bildene var søppelet tilgrodd/tildekket av planter, mv.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har i hovedsak vist til at det ble holdt tilbake opplysninger om søppel på tomten. Kjøper har bestridt at unntaket i vilkårene kom til anvendelse, og har bl.a. vist til at det fremgikk av det forsikringsrettslige ukklarhetsprinsippet at en tolkningstvil måtte gå i selskapets disfavør, jf. Rt. 1997 s. 1807 og FinKN 2016-175, og at selskapet har bevisbyrden for at unntaket kom til anvendelse, jf. FinKN 2019-187.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 58 750, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har bestridt kjøpers krav, og vist til unntaket i forsikringsvilkårene pkt. 4.3. Selskapet har anført at det ut ifra bilder og den fremlagte takstrapporten var tale om søppel over bakkenivå.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at unntaket i forsikringsvilkårene pkt. 4.3 kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at saken gjelder tolking av følgende forsikringsvilkår:

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vilkåret kommer til anvendelse:

Sekretariatet vil bemerke at selskapets ansvar fremgår av den inngåtte forsikringsavtalen, herunder forsikringsvilkårene. Et unntak i vilkårene vil følgelig begrense selskapets ansvar, og det aktuelle unntaket kan også påberopes overfor kravstiller (kjøper), jf. fal. § 7-6 fjerde ledd andre punktum. Se eksempelvis nemndas avgjørelse i FinKN 2022-221, som gjaldt samme vilkårsunntak.

Bevisbyrden for at unntaket i vilkårene kommer til anvendelse påhviler imidlertid selskapet, som kjøper har påpekt. En tvist om den konkrete forståelsen av forsikringsvilkårene må løses gjennom alminnelige regler om avtaletolkning. Vi viser til utgangspunktet for vilkårstolkning i HR-2020-1262-A avs. 28:

"Forsikringsavtaler må tolkes objektivt og ut fra en naturlig språklig forståelse, jf. Rt-1997-1807 på side 1813, Cigna-dommen. Også forsikringsavtaler i forbrukerforhold må tolkes slik, jf. Rt-2014-379 avsnitt 16. Det fremgår av Cigna-dommen at forsikringens formål kan trekkes inn ved tolkningen. Og dersom det er tvil om forståelsen av forsikringsvilkårene, "må uklarheten normalt gå ut over selskapet" – den såkalte uklarhetsregelen".

Det avgjørende utgangspunktet for tolkningen av vilkårsunntaket vil følgelig være en naturlig språklig forståelse av det aktuelle vilkåret, dog slik at en eventuell uklarhet går ut over selskapet, jf. også avtl. § 37 nr. 3.

Unntaket i vilkårenes pkt. 4.3 omfatter "krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen", og det er i denne saken "rydding" som er det aktuelle alternativet. I Bokmålsordboka (www.ordbokene.no, Språkrådet/UiB 2022) defineres ordet i denne konteksten som å "ordne, fjerne, skaffe vekk". Etter en alminnelig språklig forståelse, mener vi at "rydding av eiendommen" må forstås slik at det omfatter fjerning av gjenstander på eiendommen, men ikke slik at det omfatter oppgraving av nedgravde gjenstander på tomten. Vi er dermed enige med selskapet i at en naturlig avgrensning av unntaket vil være om det er tale om gjenstander/søppel over eller under bakkenivå. Fjerning av rot og søppel som er over bakkenivå, vil naturlig kunne omtales som "rydding", mens oppgraving av nedgravde gjenstander dermed vil falle utenfor vilkårsunntaket. Dette skillet i forsikringsdekningen kan nok fremstå som noe vilkårlig, men følger etter vårt syn altså av en språklig forståelse av forsikringsvilkårene.

På bakgrunn av de fremlagte dokumentene, herunder bildene i saken, er vi av den forståelse at det i all hovedsak er tale om søppel på bakkenivå, men at søppelet flere steder enten er gjengrodd, eller tildekket. Vi viser til at kjøper i reklamasjonen til selskapet forklarte at søppel lå under hageavfall som ble funnet ved fjerning av slyngplanter utenfor boligen. I reklamasjonsrapporten er det påpekt at noe av søppelet må ha vært synlig på visning, og følgelig ikke kan ha vært under bakken. Videre er det oppgitt i rapporten at avfall

var "skjult under hageavfall og gamle planker" som ble avdekket "i forbindelse med at kjøper skulle fjerne busker og kratt på denne delen av eiendommen".

Vi har merket oss at kjøper flere ganger har beskrevet å måtte grave opp søppel, men vi kan ikke se at det er fremlagt noen bilder i saken som kan tilsa at det er tale om nedgravd søppel. Selv om vi til dels kan være enige med kjøper i at omfanget av søppel/gjenstander kan trekke i retning av at man her nærmer seg en grense for hva som rent språklig kan omtales som alminnelig rydding, har vi altså i denne saken kommet til at en slik grense ikke er overskredet.

Slik saken er dokumentert for oss, legger vi til grunn at det er tale om et mangelskrav som en følge av "dårlig/mangelfull (...) rydding av eiendommen", slik at unntaket i vilkårenes pkt. 4.3 kommer til anvendelse. Selskapet er dermed ikke ansvarlig for kjøpers eventuelle mangelskrav.

Vi vil for ordens skyld bemerke at vi ikke har tatt stilling til selgers mangelsansvar etter avhendingslova.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt og de aktuelle momenter i tolkingsvurderingen. Nemnda har delt seg i det konkrete spørsmålet om forholdene i akkurat denne saken innebærer at unntaket kommer til anvendelse.

Nemndas flertall – Jakobsen og Gløersen – bemerker:

Flertallet har kommet til at kjøpers krav i saken ikke naturlig kan betegnes som et "*krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen*". Flertallet legger avgjørende vekt på at kravet har utspring i en større operasjon, med bruk av minigraver med kranbil. En naturlig språklig forståelse av pkt. 4.3 tilsier at unntaket gjelder for mindre omfattende ryddinger og rengjøringer. Flertallet finner for sin del ikke å legge avgjørende vekt på om søppelet er nedgravd eller ikke, det sentrale vurderingstemaet blir omfang og kompleksitet av oppryddingen/fjerningen. Nedgravd søppel vil naturlig nok regelmessig forde en større operasjon, men også ellers vil det kunne være tale om så store mengder søppel at fjerningen ikke naturlig kan betegnes som "*rengjøring eller rydding*".

Flertallet finner videre at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Ifølge salgsdokumentene har selger eid boligen siden 1998, og han skal ha bodd der selv i nesten 10 år. Det er dokumentert at søppelet på tomten er fra selgers eiertid. Selger hadde følgelig ingen rimelig grunn til å være uvitende om forholdene. Omfanget av oppryddingen er såpass omfattende at også innvirkningskriteriet må anses oppfylt. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes i tråd med kjøpers krav, dvs. kr 58 750, i tillegg til forsinkelsesrente.

Mindretallet – Sjøvold – bemerker:

Mindretallet er enig med sekretariatet i at de avdekkede forholdene ved eiendommen faller inn under unntaket i forsikringsvilkårene, og kan i det alt vesentligste tiltre sekretariatets fyldige begrunnelse. Kjernen i saken er hvorvidt det aktuelle avfallet var å finne oppe på bakken, eller om det var nedgravd. Mindretallet erkjenner at det ut fra nemndas skriftlige saksbehandling kan være vanskelig å danne seg et fullstendig bilde av saken, men legger på bakgrunn av dokumentasjonen til grunn at avfallet på tomten helt eller delvis har vært synlig på tomten, og at fjerningen av dette følgelig naturlig var å anse som rydding av tomten. Selv om deler av avfallet synes å ha vært skjult legges det til grunn at eksistensen av avfall på eiendommen må ha vært såpass synlig at en aktsom befarer av tomten i forbindelse med kjøpet eller overtakelsen av eiendommen burde ha avdekket problemet. Det pekes i denne anledning på at både salgsprosessen og overtakelsen skjedde på en tid av året (desember til mars) der det erfaringsmessig er begrenset med løvverk og annen viltvoksende vegetasjon i naturen. I det minste burde befareren ha gitt kjøper foranledning til å foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke det totale omfanget av problemet, jf. avhl. § 3-10 andre ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).