

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-300

28.3.2022

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

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

Twist om begrensning i forsikringsvilkår – parallell domstolsbehandling – avvisning.

Sikrede (selger) solgte en eiendom som i prospektet ble beskrevet som et herlig småbruk med bl.a. en låve. I forbindelse med salget tegnet sikrede boligselgerforsikring hos selskapet, og forsikringsdekningen var i vilkårene begrenset til våningshus og kårbolig. Etter salget reklamerte kjøper over mangler ved blant annet låven på eiendommen. Selskapet bekreftet gjentatte ganger til sikrede at *"vi behandler saken på dine vegne"*. I juni 2021 ble sikrede informert om at kravet knyttet til låven falt utenfor forsikringsdekningen. Sikrede var ikke enig i selskapets vurdering, og anførte at selskapet hadde gitt et bindende dekningsstilsagn når det flere ganger var bekreftet at selskapet håndterte saken i sin helhet. Kjøper sendte stevning til tingretten mot både selskapet og sikrede, og selskapet påberopte seg samme vilkårsbegrensning også i tvisten overfor kjøper. Saken for nemnda reiste spørsmål ved om klagen skulle avvises etter vedtektenes pkt. 4.1 bokstav c, som en følge av at samme sak var til behandling hos en domstol. Nemnda kom til at saken måtte avvises fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke spesifisert.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) vedrørende twist om dekning under boligselgerforsikringen, herunder spørsmålet om saken skal avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

I forbindelse med salget av den aktuelle eiendommen tegnet sikrede boligselgerforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

1 Hvem forsikringen gjelder for

(...)

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.

Eiendommen saken gjelder ble blant annet omtalt på følgende måte i prospektet:

Herlig småbruk (..) med stort hovedbygg, låve, båthus og flytebrygge. En vakker eiendom på ca. 35 mål.

(...)

Eiendomstype

Fritidseiendom

Under *"Bebyggelse"* og *"Arealer og fordeling per etasje"* var boligen, låven, båthuset og bryggen omtalt hver for seg. Det ble opplyst at låven var oppført i 2010, med verksted og bodrom.

I forbindelse med salget ble det også utarbeidet en tilstandsrapport. Bygningene som ble omtalt i rapporten var bolig, låve, båthus og brygge. Det fremgikk i tilstandsrapporten at låven hadde et bruksareal på 81 kvm, og besto av to sekundære rom i form av verksted og bodrom.

Eiendommen var i meglers verdivurdering omtalt som "*Selveier fritidsbolig på selveiertomt*". Det ble vist til både låve, småbruksidyll og garasje/anneks som beskrivelse av det aktuelle bygget.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 550 000 ved kjøpekontrakt datert 17.9.20, med avtalt overtakelsesdato 1.10.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved eiendommen, blant annet knyttet til hovedhuset og låvebygningen (uthuset), og alle reklamasjoner og krav ble håndtert av selskapet.

Selskapet sendte e-post til sikrede 8.3.21, etter å ha mottatt reklamasjon fra kjøper som gjaldt pågående setningsskader ved låven:

Vi har mottatt en ny henvendelse fra kjøpersiden, se mail under.

Vi behandler fortsatt saken her på vegne av deg. Dersom du har ytterligere eller ny informasjon, tar vi gjerne imot dette. For vår videre saksgang er det viktig at vi får med din oppfattelse av de påberope feilene, slik at vi kan foreta en korrekt vurdering av saken.

Tilsvarende bekreftelser på at saken ble behandlet av selskapet på vegne av sikrede ble gitt i e-poster av 19.4.21, og 12.5.21. I brev av 15.6.21 ble sikrede informert om at krav knyttet til låven falt utenfor forsikringsdekningen etter vilkårenes punkt 1.3.

Kjøper sendte stevning til Telemark tingrett den 30.6.21 mot selskapet og sikrede.

**Sikrede** har i hovedsak anført at krav knyttet til låven var omfattet av boligselgerforsikringen, og viste til at unntaket i vilkårenes punkt 1.3 ikke kom til anvendelse. Selskapet hadde uansett gitt et bindende dekningsstilsagn når selskapet flere ganger bekreftet at de håndterte saken i sin helhet. Det var ikke grunnlag for å avvise klagen fra nemndsbehandling, ettersom tingretten ikke skulle ta stilling til dekningsomfanget under forsikringen. En vurdering fra retten som gjaldt mangler ved låven ville være prejudisiell uten rettskraftvirkning i forholdet mellom selskapet og sikrede.

**Selskapet** har anført at eiendommen ble solgt som et småbruk, der forsikringens dekningsomfang var begrenset til selve boligen. Låvebygningen var ikke omfattet av forsikringen. Selskapet har bestridt at det ble gitt et bindende dekningsstilsagn. Selskapet har ikke kommentert avvisningsspørsmålet.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder tvist mellom boligselgerforsikringsselskapet og sikrede (selger) om selskapet har gitt et bindende dekningsstilsagn, samt om et unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse. Kjøper har tatt ut stevning for domstolene mot selskapet og sikrede, og selskapet påberoper seg samme vilkårsbegrensning overfor kjøper ved domstolsbehandlingen. Det er etter dette et spørsmål om saken skal avvises fra videre behandling i Finansklagenemnda.

Nemnda viser til vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav c, som lyder slik:

#### **4.1 Avvisningsgrunner**

En sak kan avvises dersom:

(...)

c) saken er under behandling eller har blitt behandlet av et innmeldt klageorgan, eller av domstol, (..)

Det samme fremgår av § 14 i lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker.

Sekretariatet fremholdt ved sin vurdering av saken følgende om saken bør avvises fra videre behandling i Finansklagenemnda:

Sekretariatet vil bemerke at vurderingstemaet iht. vedtektene er om "saken" er under behandling av en domstol, og dette vilkåret er i nemndspraksis tolket noe utvidende i forhold til en alminnelig litispendensvurdering. Avvisningsadgangen er fakultativ, og det er opp til nemnda i det enkelte tilfellet å avgjøre om saken skal realitetsbehandles eller avvises, jf. bl.a. FinKN 2021-603 (FinKN Inkasso). Vilklårene for å avvise saken kan altså være til stede selv om partsforholdet ikke er identisk, så lenge samme tvistesak er til behandling hos en domstol.

Klagen til Finansklagenemnda gjelder tvisten mellom sikrede (selger) og selskapet om forsikringsdekningen for en låve iht. forsikringsvilkårene. Kjøper har stevnet både selskapet og sikrede inn for Telemark tingrett, og det er nedlagt påstand om prinsipalt heving av avtalen, subsidiært prisavslag og erstatning etter rettens skjønn. Selskapet har nedlagt påstand om frifinnelse, mot å betale et prisavslag utmålt etter rettens skjønn. Slik vi forstår selskapets tilsva datert 8.9.21 (på side 3), påberopes vilkårsunntaket for låven også overfor kjøper.

Slik saken er opplyst for oss – på bakgrunn av de mottatte dokumentene – er vi dermed av den oppfatning at samme tvistespoørsmål vil bli behandlet av tingretten. Det fremstår videre som lite hensiktsmessig at samme sakskompleks skal behandles samtidig hos to instanser.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Ut fra de foreliggende dokumentene må det legges til grunn at domstolene må ta stilling til selskapets anførsler om at unntaket i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse, og nemnda har av denne grunn kommet til at saken bør avvises fra videre behandling i Finansklagenemnda. Nemnda kan ikke se at det ved vurderingen har avgjørende betydning at spørsmålet ved den aktuelle domstolsbehandlingen ikke blir rettskraftig avgjort mellom selskapet og sikrede.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant).*