

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-343

11.4.2022

HDI Global Specialty SE

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

Unntak i forsikringsvilkår – "skade som oppstår eller påføres eiendommen" før overtakelsen – avtl. § 37 nr. 3.

Sikrede (selger) solgte en enebolig i Oslo i 2019, og tegnet i forbindelse med salget boligselgerforsikring hos selskapet. Ifølge forsikringsvilkårene trådte forsikringen i kraft ved budaksept, men det var gjort unntak for *"skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse"*. Den 22.1.20, i perioden mellom budaksept og overtakelsen, mottok sikrede varsel fra kommunen om at det var igangsatt arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, og den 17.3.20 fattet kommunen vedtak. Kjøper overtok eiendommen 3.6.20, og reklamerte over forholdet den 24.6.21. Selskapet avslo dekning, og viste til at byggeforbudet måtte anses som en ny *"skade"* oppstått i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse, og dette var unntatt dekning i forsikringsvilkårene. Sikrede fastholdt at kjøpers reklamasjon var dekningsmessig under forsikringen, da begrepet *"skade"* i vilkårenes forstand måtte forstås som en bygningsmessig skade. Nemndas flertall kom til at unntaket i vilkårene ikke kom til anvendelse, og ga sikrede medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke kjent.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på avslag om forsikringsdekning som en følge av unntak i vilkårene for skade oppstått før overtakelsen.

Den aktuelle saken omhandler salget av en enebolig oppført i 1923 i Oslo.

I forbindelse med salget ble det tegnet boligselgerforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

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.

3.2 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

3.3 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

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

3.5 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Boligen ble solgt til kjøper den 22.10.19.

Før overtakelsen mottok sikrede (selger) brev fra kommunen datert 22.1.20, hvor det ble opplyst om at kommunen hadde igangsatt arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen. Kommunen fattet deretter vedtak om midlertidig forbud den 17.3.20.

Kjøper overtok eiendommen den 3.6.20. Kjøper reklamerte over byggeforbudet ved brev den 24.6.21.

Sikrede meldte forholdet til selskapet, som avslo dekning ved brev den 24.8.21.

Sikrede har anført at kjøpers reklamasjon var dekningsmessig under boligselgerforsikringen. Det var ikke tale om en ny "skade" som var unntatt dekning, jf. vilkårenes pkt. 3.5. Selskapet pliktet iht. forsikringsvilkårene å betale nødvendige omkostninger for å avgjøre mangelskravet fra kjøper, og dekke et ev. mangelsansvar sikrede måtte ha overfor kjøper, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Selskapet har anført at vedtaket fra kommunen måtte anses som en ny "skade" som etter vilkårene var unntatt fra forsikringsdekningen, jf. vilkårenes pkt. 3.5. Selskapet viste til at begrepet "skade" i vilkårene måtte forstås slik at det også omfattes økonomiske skader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet konkluderte med at selskapet måtte bære risikoen for uklarhet i vilkårene knyttet til forståelsen av begrepet "skade", og at unntaket dermed ikke kom til anvendelse, jf. avtl. § 37 nr. 3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder tolking av forsikringsvilkårenes punkt 3.5, som har følgende ordlyd:

Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Spørsmålet i saken er om begrepet "skade" dekker det forhold at det treffes et kommunalt vedtak om midlertidig forbud om tiltak på eiendommen. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at forholdet i saken ikke kan betegnes som en "skade" etter punkt 3.5. og vist til følgende i sin begrunnelse:

Utgangspunktet for vurderingen av forsikringsselskapets ansvar overfor sikrede er den inngåtte forsikringsavtalen, slik dette er angitt i forsikringsvilkårene. Forsikringsavtalen må tolkes objektivt og ut fra en naturlig språklig forståelse, jf. HR-2020-1262-A og Rt. 2014 s. 379.

Det følger av det forsikringsrettslige uklarhetsprinsippet, jf. bl.a. Rt. 1997 s. 1807 og FinKN 2016-175, samt alminnelige avtalerettslige prinsipper, jf. avtl. § 37 nr. 3, at en tolkningstvil vil måtte gå i selskapets disfavør. Et unntak i forsikringsvilkårene kan med andre ord ikke tolkes utvidende, se konkrete eksempler i FinKN 2020-36 og FinKN 2020-127. Det er videre selskapet som har bevisbyrden for at et unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse, jf. bl.a. FinKN 2019-187.

Iht. vilkårene, trer boligselgerforsikringen i kraft allerede ved budaksept og dekker fra dette tidspunktet sikredes mangelsansvar etter avhendingsloven. Unntak i forsikringsvilkårene må fremkomme tydelig, og i pkt. 3.5 angis det at "skade" som "oppstår eller påføres eiendommen" i perioden budaksept og overtakelsen er unntatt fra forsikringsdekning. Hva som ligger i begrepet "skade" etter forsikringsvilkårene er imidlertid ikke definert nærmere.

I denne saken er det på det rene at forholdet kjøper reklamerer over (kommunens vedtak) inntraff i tidsrommet mellom budaksept og overtakelsen. Det er videre på det rene at vedtaket fra kommunen på

ingen måte har påført boligen en fysisk skade. Avgjørende for vurderingen av selskapets ansvar, er dermed om begrepet "skade" forstås som en fysisk hendelse, eller om det også omfatter rene formuestap som ikke følger av en fysisk skadehendelse.

Problemstillingen er etter hva vi kjenner til ikke behandlet i tidligere praksis. Generelt innenfor erstatningsretten og forsikringsretten gis skadebegrepet ofte en videre betydning, slik at dette rammer alle negative omstendigheter, med mindre det er lagt klare begrensninger for rekkevidden. Som selskapet har bemerket, kommer dette bl.a. til uttrykk ved at mange typer forsikring som dekker rene formuestap, likevel defineres som "skadeforsikring", jf. fal. § 1-1 andre ledd. F.eks. vil et krav under en advokatansvarsforsikring også rent språklig sett kunne omtales som en "skade", selv om det vanligvis ikke er tale om en fysisk skade.

Legaldefinisjonen av skadeforsikring er imidlertid ikke avgjørende for forståelsen av unntaket i forsikringsvilkårene. Det skal foretas en helt konkret vilkårstolkning, og begrepet "skade" må ses i sammenheng med formålet med forsikringen og forsikringsavtalen for øvrig. Til sammenligning, kan det vises til at Finansklagenemnda Skade i avgjørelser som gjelder bygningsforsikring har lagt til grunn at begrepet "skade" betyr en "negativ fysisk påvirkning", jf. FinKN 2014-224 og FinKN 2021-1129.

Vilkårsunntaket i denne saken angir skader som "oppstår eller påføres eiendommen". Ordlyden trekker etter vårt syn langt på vei i retning av at unntaket omfatter fysiske skader, og ikke formuestap. I neste setning angis det at "Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden", og selskapet presiserer dermed forståelsen av "skade"-begrepet ved å gi en utvidende definisjon. En slik presisering er ikke gitt for rene formuestap, og unntakets siste punktum gir et klart inntrykk av at det er tale om en uttømmende definisjon.

Etter vårt syn trekker alle omstendigheter i retning av at det er tale om fysiske skader som er omfattet av begrepet "skade" i det aktuelle vilkårspunktet. Selskapet kunne enkelt ha presisert vilkåret nærmere og tydeliggjort hvilke omstendigheter som er unntatt fra dekning. Når dette ikke er gjort og det oppstår tvil om forståelsen av forsikringsvilkåret, mener vi som nevnt at selskapet i tråd med ukklarhetsprinsippet må bære risikoen for rekkevidden av unntaket.

En samlet nemnd slutter seg til de relevante momentene sekretariatet har trukket frem i sin vurdering. En naturlig språklig forståelse av begrepet "skade" trekker i retning av at det må foreligge en negativ fysisk påvirkning, og ikke et vedtak som det her er tale om. Det samme gjør presiseringen i det påfølgende punktum. På den andre siden kan det hevdes at formålet med vilkåret er å avgrense selskapets risiko for ethvert forhold etter tidspunktet for budaksept. I tillegg trekker formuleringen i punkt 3.1 (*"Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt (..) følger av disse forsikringsvilkår."*) i retning av at selskapet har ment at "skade" i punkt 3.5 skal forstås som "mangel".

Nemnda har delt seg i spørsmålet om hvordan begrepet "skade" skal tolkes.

Flertallet – Jakobsen, Sjøvold, Sandvik og Norman – bemerket:

Flertallet har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om selskapet i punkt 3.5 nok kan ha ment å dekke alle typer mangler som oppstår etter budaksept, får både formålsbetraktninger og kontekstuell tolking mindre plass så lenge dette vil innebære en tolking til forbrukerens ugunst. Som sekretariatet har vist til kommer det forsikringsrettslige ukklarhetsprinsippet inn ved tolking av forsikringsvilkår i et forbrukerforhold. Dette i motsetning til hva som eksempelvis er tilfellet ved tolking av avtalevilkår mellom to næringsdrivende, eller ved alminnelig lovtolking. Så lenge begrepet "skade" etter en alminnelig språklig forståelse kun dekker ulike former for negativ fysisk påvirkning, kan det ikke uten videre utvides til også å omfatte offentligrettslig vedtak av den type det her er tale om. Dersom selskapet mente å omfatte enhver form for mangel, eventuelt bestemte former for råderettsmangler, kunne dette nokså enkelt vært presisert i det omtvistede forsikringsvilkåret. En utvidende tolkning kan altså ikke skje til sikredes (forbrukerens) ugunst i denne saken.

Mindretallet – Bones – bemerket:

Mindretallet finner at begrepet "*skade*" i vilkårenes pkt. 3.5 ikke kan forstås innskrenkende til kun å omfatte fysisk skade slik sekretariatet har lagt til grunn. En boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring, og begrepet "*skade*" omfatter her etter sikker forsikringsrett også skade av økonomisk eller annen ikke-fysisk art. Selskapet har videre i vilkårenes kap. 3 jf. pkt. 3.1 definert skade som sikredes mangelsansvar etter avhendingsloven, hvilket er et ansvar som omfatter mer enn fysisk skade. Slik mindretallet ser det er tolkningen her for øvrig ikke usikker, og det foreligger følgelig heller intet grunnlag for bruk av presumpsjonsregel til selskapets ugunst.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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