

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-35

10.1.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Unntak i forsikringsvilkår – fritidsbolig med utleieplikt – unntak for bolig *"regulert til næringsformål"* – vesentlig begrensning? – fal. § 2-1.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos selskapet i forbindelse med salget av en fritidsbolig i Mandal kommune i 2018. I 2020 sendte kjøper av boligen reklamasjon og krav om heving, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper viste til at det forelå utleieplikt på boligen i 9 av 12 måneder, og at boligen var regulert til næringsformål. Selskapet avsto ansvar, bl.a. under henvisning til at boligselgerforsikringen iht. forsikringsvilkårene ikke gjaldt ved salg av næringseiendom. Det ble deretter inngått et forlik mellom sikrede, megler og kjøper, hvorefter sikrede betalte et prisavslag på kr 70 000 til kjøper. Sikrede krevde først at selskapet skulle dekke prisavslaget, men har senere frafalt dette kravet. Tvisten for nemnda gjaldt i hovedsak spørsmålet om selskapet kunne påberope seg unntaket i forsikringsvilkårene om salg av bolig regulert til næringsformål. Nemnda kom til at unntaket kom til anvendelse, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets avslag om forsikringsdekning som en følge av unntak i vilkårene for bolig regulert til næringsformål.

Boligen er en hytte på et feriesenter i Mandal kommune, oppført i 1976.

Sikrede kjøpte fritidsboligen i 2002. Utleieplikten som heftet ved fritidsboligene var et tema i sikredes eiertid.

I 2018 ble boligen lagt ut for salg. Kjøper la inn bud på eiendommen før det ble utarbeidet prospekt. Ifølge selskapet, så kjøper "til salgs"-skiltet som megler hadde hengt opp da kjøper var på visning på en annen hytte i nærheten.

Eiendomsmegler L., som gjennomførte salget av boligen, innhentet kommunale eiendomsopplysninger den 7.3.18. Her ble bygningstype angitt som *"Fritidsbolig"*. Under punktet om reguleringsforhold ble det henvist til detaljreguleringsplan for T. feriesenter med planformål *"Herberge og bevertningssted"*.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos selskapet i forbindelse med salget, og fylte i den forbindelse ut et egenerklæringsskjema den 7.3.18. Sikrede svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen. Sikrede svarte også *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det forelå påbud, heftelser, krav, mv. vedrørende eiendommen.

Før megler utarbeidet salgsoppgaven la kjøper inn et bud på eiendommen den 10.4.18 på kr 1,53 mill., med forbehold om at det *"ikke fremkommer betydelige mangler / feil i tilstandsrapporten"*. Budet ble ifølge selskapet akseptert av selger den 12.4.18.

Salgsprospektet, hvor bl.a. tilstandsrapport datert 21.4.18 og sikredes egenerklæringsskjema var inntatt, ble oversendt til kjøper den 27.4.18. I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eiendomsfakta

Eiendomstype: Hytte ved sjøen

Eierform: Selveier

(...)

Godkjenninger

Utleie:

Det er adgang til utleie. Utleiereglene diskuteres for øyeblikket i sameiet, dette er dermed uavklart for øyeblikket.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

(...)

Reguleringsmessige forhold:

Området er ellers regulert til hærberge, bevertning, og således underlagt bestemmelser om næring.

Tinglyste bestemmelser:

(...)

(..) 09.10.1987. SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk 1/10

Forsikringsbeviset ble utstedt 23.5.18. I forsikringsvilkårene av 1.1.18 fremgikk følgende:

I. INFORMASJON

(...)

Boligselgerforsikringen omfatter sikredes mangelsansvar i henhold til avhendingsloven. (...)

Boligselgerforsikringen omfatter ikke:

- Salg av boligeiendom som ledd i sikredes næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr år, og/eller der selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.

- Salg av boligeiendom hvor 50 % eller mer av boligens samlede areal er regulert til eller benyttes til næringsformål.

Boligen ble overtatt av kjøper den 25.5.18.

Kjøper oppdaget allerede i 2018 at det var utleieplikt på boligen i 9 av 12 måneder. Etter å ha mottatt pålegg om retting og opphør av bruk fra Mandal kommune den 25.9.20, fremsatte kjøper reklamasjon og krav om heving til sikrede den 16.10.20. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

I brev fra selskapet til sikrede av 28.10.20, varslet selskapet om avkortning på 100 % av selskapets ansvar iht. fal. §§ 4-1 og 4-2, og selskapet viste til at sikrede hadde gitt ufullstendige opplysninger ved avtaleinngåelsen.

Selskapet avsto deretter ansvar overfor sikrede ved brev av 13.11.20, under henvisning til unntak i forsikringsvilkårene om salg av næringseiendom.

I e-post datert 3.12.20 fra eiendomsmeglerforetaket som gjennomførte salget ble det erkjent at det forelå ansvarsgrunnlag, og at foretaket ville være erstatningsansvarlig for et adekvat økonomisk tap på sikredes side som en følge av meglerens håndtering. Meglerforetaket bestred ansvar for gjennomføring av et hevingskrav.

Det ble inngått et forlik den 25.1.21, hvoretter sikrede og meglerforetaket utbetalte hhv. kr 70 000 og kr 110 000 til kjøper.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 11.2.21. Sikrede krevde at selskapet skulle dekke prisavslaget på kr 70 000, men dette kravet ble senere frafalt.

Sikrede har i hovedsak anført at forsikringen var gyldig tegnet. Sikrede har bl.a. anført at det ikke kom klart frem av vilkårene at unntaket for næringsbolig også gjaldt for fritidseiendommer regulert til næringsformål, og viste til at ordlyden omfattet "*boligeiendom*", ikke fritidseiendom. Sikrede har også vist til LF-2020-59443, og anført at tvil om vilkårstolkningen måtte gå ut over selskapet. Sikrede har anført at det forelå reelt behov for en klage til FinKN, og har bl.a. vist til regler om foreldelse og klagefrist.

Selskapet har i hovedsak anført at boligselgerforsikringen ikke kom til anvendelse, og vist til at forsikringen ikke gjaldt ved salg av en næringseiendom iht. forsikringsvilkårene. Selskapet har anført at det ikke foreligger reelt behov for klage til Finansklagenemnda, og at det i alle tilfeller ikke foreligger et brudd på selskapets opplysningsplikt, jf. fal. § 2-1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at unntaket i vilkårene som gjaldt salg av bolig regulert til næringsformål kom til anvendelse etter sin ordlyd. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at det i dette tilfellet ikke dreide seg om en vesentlig begrensning som var omfattet av selskapets opplysningsplikt, jf. fal. § 2-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av 18.11.21 kommet til at sikrede har et "*reelt behov for å få avgjort et omtvistet rettskrav*", jf. vedtektenes pkt. 1.4. I lys av selskapets tilbakemelding 2.11.21 er nemnda enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at unntaket i forsikringsvilkårene for salg av bolig regulert til næringsformål kommer til anvendelse. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Hovedtvisten mellom partene er om boligselgerforsikringen kommer til anvendelse for det aktuelle boligsalget. Selskapet har vist til følgende bestemmelse i forsikringsvilkårene:

"Boligselgerforsikringen omfatter ikke:

(...)

- Salg av boligeiendom hvor 50 % eller mer av boligens samlede areal er regulert til eller benyttes til næringsformål."

Sekretariatet viser til at det er selskapet som har bevisbyrden for at et unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse, jf. bl.a. FinKN 2019-187. Det følger videre 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 tvil om unntakets rekkevidde vil måtte gå i selskapets disfavør.

Sikrede har bl.a. vist til LF-2020-59443, som også omhandlet forståelsen av et unntak fra forsikringsdekningen. Utgangspunktet for rettens vurdering var følgende:

"Unntaket for næringsvirksomhet fremgår av forsikringsavtalene mellom A og henholdsvis AmTrust og Protector. Spørsmålet må avgjøres på grunnlag av forsikringsvilkårenes objektive innhold ut fra en naturlig språklig forståelse, jf. HR-2017-2414-A avsnitt 32. En eventuell uklar og tvetydig klausul i forsikringsvilkårene må tolkes til ugunst for forsikringsselskapet, jf. Rt-1980-1037 og HR-1997-74-B."

Avgjørende for vilkårstolkningen vil følgelig være en "naturlig språklig forståelse", men hvor en uklarhet eller tvetydighet går ut over selskapet.

Det aktuelle vilkårspunktet angir et unntak fra dekning for "salg av boligeiendom" hvor mer enn halvparten er "regulert til eller benyttes til næringsformål". Etter en alminnelig språklig forståelse, mener vi at dette vilkåret også må forstås slik at det omfatter salg av en fritidseiendom som er regulert til næringsformål. Selv om selskapet med fordel kunne ha presisert begrepet "boligeiendom" nærmere, se f.eks. FinKN 2021-528 hvor begrepet "bolig" var definert, mener vi det rent språklig sett vil være helt naturlig å omtale en fritidseiendom som en fritidsbolig. Begrepet "bolig" forutsetter altså ikke at det må være tale om fast beboelse.

Det er på det rene at eiendommen saken gjelder var regulert til næringsformål. Unntaket i dekningen kommer dermed til anvendelse.

Vi har dermed kommet til at boligselgerforsikringen ikke omfatter dette boligsalget.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, samt sekretariatets vurdering av at det i denne saken ikke foreligger en vesentlig begrensning som omfattes av fal. § 2-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).