

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-241

3.4.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Oppsigelse av boligselgerforsikring fra sikrede – har forsikringsbehovet bortfalt? – fal. § 3-6.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget av en enebolig i 2021. Etter overtakelsen valgte kjøper å rive hele boligen. Sikrede kontaktet foretaket, og ønsket å si opp forsikringen. Sikrede viste til at boligen var revet, og siden feil eller mangler ved tomten eller naboforhold heller ikke var aktuelle, var det ikke lengre behov for forsikringen. Foretaket anførte at det ikke var grunnlag for oppsigelse av forsikringsavtalen. Nemnda kom til at det ikke var adgang til å si opp forsikringsavtalen, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Forsikringspremie kr 62 100.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om adgang til oppsigelse av en boligselgerforsikring, jf. fal. § 3-6.

I forbindelse med salg av en enebolig i 2021 ble det tegnet en boligselgerforsikring hos foretaket. Foretaket har opplyst at den avtalte forsikringsperioden var fra 2.6.21 til 14.8.26.

I forsikringsvilkårene fremgikk bl.a. følgende:

4. NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

4.1 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.

(...)

4.3 Ved avbrytelse av forsikringsforholdet i forsikringstiden i henhold til forsikringsavtaleloven (lov av 16. juni 1989 nr. 69) "FAL" §§ 3-6 eller 3-7, fravikes FAL § 3-9 slik at eventuell overskytende premie krediteres forsikringstaker i henhold til faktisk avløpt risiko, og ikke forholdsmessig i henhold til gjenstående forsikringstid.

(...)

5. HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

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

(...)

8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet.

Etter overtakelsen besluttet kjøper å rive hele boligen.

Siden boligen var revet, ba sikrede om at forsikringen ble avsluttet den 4.8.22.

Sikrede har krevd å avslutte boligselgerforsikringen, og har bl.a. vist til at siden boligen nå var revet var det ikke lengre behov for forsikringen. Sikrede har vist til at alle de vanligste feil og mangler som ble krevd erstattet av boligkjøpere var eliminert, og at andre forhold (tomteareal, radon, naboforhold, etc.) ikke var aktuelle. Sikrede viste til forsikringsvilkårene pkt. 4.3, og videre at Finanstilsynet hadde opplyst at en forsikring kunne sies opp med én måneds varsel.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var adgang til oppsigelse av forsikringen, ettersom forsikringsbehovet ikke hadde falt bort, og det heller ikke forelå andre særlige grunner, jf. fal. § 3-6. Foretaket har påpekt at forsikringen har en varighet på 5 år, og viste til nemndas avgjørelse i FSN-6022.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at selv om boligen var revet, var ikke forsikringsbehovet bortfalt i sin helhet. Det forelå heller ikke andre "*særlige grunner*", og forsikringsavtalen kunne dermed ikke avsluttes, jf. fal. § 3-6.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er adgang for sikrede (selger) til å si opp boligselgerforsikringen da kjøper har revet boligen, jf. fal. § 3-6.

Det følger av fal. § 3-6 at "*forsikringstakeren kan i forsikringstiden si opp en løpende forsikring dersom forsikringsbehovet faller bort eller det foreligger andre særlige grunner, eller for flytting av forsikringen til et annet foretak*". Sekretariatet fremholdt følgende ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt i den foreliggende saken:

I forarbeidene til den aktuelle lovbestemmelsen, ble det drøftet om en forsikringstaker skulle ha fri adgang til å si opp en forsikringsavtale. Lovforslaget som til slutt ble vedtatt, la imidlertid til grunn at det ikke skulle være en slik oppsigelsesadgang, og vi viser til lovens forarbeider (Ot. prp. nr. 49 (1988-89)) på s. 46:

"Departementet er blitt stående ved at lovens utgangspunkt bør være at når forsikringstakeren skal si opp forsikringen, må dette normalt skje ved utløpet av den avtalte forsikringstiden. (...) Departementet mener (...) at lovens oppsigelsesadgang bør begrenses til tilfellene hvor forsikringstakeren kan peke på en særlig grunn som gjør det rimelig å avbryte forsikringsforholdet for forsikringstidens utløp."

Bestemmelsen i fal. § 3-6 gir derfor kun adgang til oppsigelse dersom 1) forsikringsbehovet faller bort, eller 2) det foreligger "andre særlige grunner". Ut over disse to alternativene, har en forsikringstaker kun rett til oppsigelse for å bytte til et annet forsikringsforetak. Dette er imidlertid ikke aktuelt ved en boligselgerforsikring.

Når det gjelder det første alternativet, ved bortfall av forsikringsbehovet, skal dette forstås slik at behovet for forsikring faller bort i sin helhet. Dette kan tenkes ved f.eks. en dyreforsikring, hvor det dyret som er forsikret dør, eller ved en bilforsikring, hvor den forsikrede bilen blir solgt. Det er altså ikke tilstrekkelig at forsikringsbehovet reduseres.

I din sak har kjøper revet boligen som ble solgt, men som foretaket har påpekt, er det fremdeles en rekke gjenstående mulige mangelskrav som kan være dekningsmessige under forsikringen. I forsikringsvilkårene pkt. 5.1 står det at boligselgerforsikringen dekker "Sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven", som i all hovedsak vil være ansvar som en følge av mangelfulle eller uriktige opplysninger (avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8), eller skjulte feil som utgjør et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til eiendommen (jf. avhendingsloven § 3-9 andre pkt.).

Som foretaket har vist til, er det flere mulige reklamasjoner en boligkjøper kan fremsette, selv om boligen er revet. For å bare nevne noen praktiske eksempler, vil potensielle mangelskrav i din sak kunne være en tvist om størrelsen på tomtens areal eller tomtegrense (FinKN 2022-804), reguleringsmessige forhold (FinKN 2020-40), forurensning i grunnen (FinKN 2022-1086), nabolstvister (FinKN 2021-39), utbyggingsplaner (FinKN 2020-819), negative forhold i nabolaget (FinKN 2021-306), kommunale avgifter (FinKN 2021-642), heftelser på eiendommen (FinKN 2021-298), nedgravd oljetank (FinKN 2023-25) eller septiktank

(FinKN 2022-30), eller rørledning i grunnen (FinKN 2019-268).

Henvisningene satt i parentes er til andre mangelstvister som tidligere er behandlet av Finansklagenemnda, som viser at dette altså er tvister som ofte oppstår mellom kjøpere og selgere etter salg av bolig.

Nemnda har tidligere vurdert om det var adgang til oppsigelse av en boligselgerforsikring etter at den solgte boligen brant ned til grunnen, og kom i avgjørelse FSN-6022 til at det ikke forelå slik oppsigelsesadgang. Nemnda viste bl.a. til at forsikringsbehovet ikke var bortfalt, så lenge det var mulig for kjøper å fremsette krav knyttet til tomteareal eller offentlige reguleringsbestemmelser.

Det har ingen betydning for vurderingen at du per i dag ikke er kjent med noen feil ved tomt, grunnforhold, el.l. Forsikringen dekker nettopp bl.a. skjulte feil og mangler ved eiendommen, og det kan ikke utelukkes at slike forhold blir avdekket på et senere tidspunkt. Vi vil også nevne at boligselgerforsikringen i tillegg gir bistand til å behandle et mangelskrav, og forsikringen vil altså kunne benyttes også i tilfeller hvor kjøper fremsetter et mangelskrav som ikke fører frem.

Eksempelene som er nevnt ovenfor viser at forsikringsbehovet ikke har falt bort (i sin helhet), og medfører at du ikke har adgang til oppsigelse på dette grunnlaget.

Det gjenstående alternativet er at det foreligger andre "særlige grunner" for oppsigelse av forsikringsavtalen. Dette vilkåret skal ifølge forarbeidene tolkes skjønnsmessig og ut fra en konkret vurdering, og kan bl.a. omfatte misnøye med foretaket etter et skadeoppgjør (Ot.prp. nr. 49 (1988-89) og Ot.prp. nr. 29 (2004-05) s. 34). Dette er ikke tilfellet i din sak, og vi kan heller ikke se at det foreligger andre særlige grunner som gir adgang til oppsigelse av avtalen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Sikrede har ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Selv om nemnda kan ha forståelse for sikredes ønske om å si opp boligselgerforsikringen i dette tilfellet, så kan ikke nemnda se at lovens vilkår for slik oppsigelse er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).