

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-345

9.5.2023

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

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

Inngått bindende avtale om boligselgerforsikring? – betydningen av forsikringsbeviset.

Klager (selger) solgte boligen sin i begynnelsen av 2022, og ved utfylling av egenerklæringen krysset klager av "*Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring*". Klager presiserte overfor megler i en e-post at de ikke ønsket en slik forsikring. Ved meglerens gjennomføring av oppgjøret ved boligsalget ble det likevel trukket en forsikringspremie på kr 34 656. Den 22.3.22 mottok klager "*FORSIKRINGSBEVIS BOLIGSELGERFORSIKRING*" fra foretaket. Ca. 7 måneder senere kontaktet klager foretaket, etter at kjøper hadde fremsatt en reklamasjon. Den 21.11.22 oppga foretaket at det ikke var inngått noen forsikringsavtale. Klager har anført at forsikringsavtalen var rettslig bindende, og vist til at samtlige av de dokumentene som foretaket brukte som begrunnelse for at avtale ikke var inngått, forelå på tilsagnstidspunktet, og at klager hadde innrettet seg etter avtalen siden mars 2022, og aldri bedt om tilbakebetaling av forsikringspremien. Foretaket har opprettholdt at det ikke ble inngått avtale om boligselgerforsikring, og har bl.a. vist til at klager hadde bekreftet at de ikke ønsket forsikring, og forsikringen kunne ikke anses som tegnet som følge av at megler ved en feil hadde utarbeidet en polise. Nemnda kom til at det var inngått en bindende avtale om boligselgerforsikring, og ga klager medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder tvist mellom klager (selger) og foretaket om det er inngått avtale om boligselgerforsikring.

Den aktuelle boligen ble lagt ut for salg i 2022.

I egenerklæringsskjemaet datert 22.2.22 var det krysset av på følgende punkt:

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Salgsprospektet ble oversendt til klager for gjennomlesing, og klager sendte deretter følgende e-post til megler den 12.3.22:

Vi ser at det står at vi har tegnet boligselgerforsikring. Det er ikke riktig. Vi ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring. Vi huket opprinnelig av for at vi ønsket det på oppdragsavtalen, men ombestemte oss, og skrev på egenerklæringsskjemaet at vi ikke ønsket å tegne slik forsikring.

I det endelige salgsprospektet fremgikk følgende under punktet "*Boligselgerforsikring*":

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligen ble solgt for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.22, med avtalt overtakelse den 1.8.22. I kjøpekontrakten pkt. 10.2 fremgikk:

10.2 Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Den 22.3.22 oversendte foretaket et forsikringsbevis til klager:

FORSIKRINGSBEVIS BOLIGSELGERFORSIKRING

Forsikringstaker; selger 1: [Selgers navn]

Forsikringstaker; selger 2: [Selgers navn]

Polisenummer: [...] Oppdragsnummer: [...]

Forsikringsperiode: Boligselgerforsikringen trer i kraft etter at bindende bud er akseptert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen, og løper deretter ut den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år og 12 måneder. Jfr. vilkårenes pkt. 2.1

Forsikringspremie: Kr: 34 656 Kid nr.: [...]

Salgsobjekt: [Boligens adresse, gårds- og bruksnummer]

Forsikringen omfatter: Selgers ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr 93, selgers kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning dog med de begrensninger som evt. er inntatt i kjøpekontrakten.

Forsikringssum: Eiendommens salgssum, dog maksimum kr. 10.000.000,-

Forsikringsvilkår: Boligselgerforsikringsvilkår av 01.01.22

Forsikringspremien ble trukket i oppgjøret som ble foretatt av megler i forbindelse med salget. Klager har opplyst at forsikringspremien ikke har blitt tilbakebetalt.

I etterkant av salget oppsto det en mangelstvist med kjøper av boligen. I e-post til foretaket av 25.10.22 oppga klager:

Hei,

Vi solgte bolig i [adresse] den 22. mars 2022. I forbindelse med salget fikk vi tilsendt forsikringsbevis og vilkår for boligselgerforsikring på e-post (...). Av oppgjørsoppstillingen for salget fremgår at vi har betalt 34 656 kroner til Søderberg og Partners for boligselgerforsikring.

Vi har nå mottatt reklamasjon fra kjøper og ønsker å bli kontaktet av dere. Vi har behov for bistand og råd om hvordan håndtere reklamasjonen fra kjøper videre.

Foretaket sendte e-post til klager den 26.10.22:

Vedrørende: Mottatt henvendelse av [adresse].

Ved salg av ovennevnte eiendom til [Kjøper], tegnet dere en boligselgerforsikring. (...) Claims Link vil behandle den fremsatte henvendelsen.

I e-poster til klager av 21.11.22 og 23.12.22 oppga foretaket at det ikke var inngått noen forsikringsavtale.

Klager har fremlagt en e-post datert 18.1.23 fra kjøper til foretaket:

Du skriver at det ikke er tegnet boligselgerforsikring i denne saken. Hvorfor har dere da som selskap sendt meg en mail om at all saksbehandling skal gå gjennom dere? Dere hevdet i denne mailen at selger HAR tegnet boligselgerforsikring og jeg fikk oppnevnt [Navn] som saksbehandler. Selger sier også at de har tegnet forsikring, men det står som sagt ikke det i kontrakten. (...)

Klager har anført at forsikringsavtalen var rettslig forpliktende for foretaket. Klager har bl.a. vist til at samtlige av de dokumentene som foretaket brukte som begrunnelse for at avtale ikke var inngått, forelå på tilsagnstidspunktet. Foretaket var den profesjonelle part i avtaleforholdet, og nærmest til å bære risikoen for at avtalen ble tegnet. Klager har innrettet seg etter avtalen siden mars 2022, og hadde aldri bedt om tilbakebetaling av det innbetalte beløpet. Klager har vist til fal. § 3-1.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble inngått en avtale om boligselgerforsikring. Foretaket har vist til at avtalen ikke kunne anses som inngått før begge parter hadde samtykket, og at meglers feil ved å utarbeide en polise etter at boligen ble solgt, ikke hadde ført til at selger

kunne anses for å ha tegnet en boligselgerforsikring. Foretaket har vist til alminnelig kontraktsrett, og at det krevdes en positiv disposisjon fra en eventuell forsikringstaker. I denne saken bekreftet selger at de ikke ønsket forsikring, og det forelå dermed ingen avtale mellom selger og foretaket. Foretaket vist til at forsikringsbeviset i seg selv ikke var avtalen om forsikring, da avtalen måtte inngås i forkant. Det var uforståelig at foretaket skulle være bundet til avtalen ved utstedelse av forsikringsbevis, men at klager ikke var bundet av egen atferd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga klager medhold. Sekretariatet kom til at det var inngått en forsikringsavtale, og la avgjørende vekt på at foretaket hadde utstedt et forsikringsbevis. Sekretariatet bemerket at det uansett var gitt et bindende dekningstilsagn i foretakets e-post av 26.10.22, jf. FinKN 2013-003 og FinKN 2015-297.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er inngått en bindende avtale mellom klager (selger) og foretaket om boligselgerforsikring.

En tvist om det er inngått en bindende avtale må avgjøres etter en konkret helhetsvurdering, der blant annet partenes dispositive utsagn, handlemåte, og etterfølgende opptreden er relevante momenter. Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det er inngått en bindende avtale i dette tilfellet, og nemnda tiltrer sekretariatets grundige vurdering:

På den ene siden, er det helt klart at det opprinnelig ikke ble inngått en forsikringsavtale. Klager krysset av i egenerklæringsskjemaet for at de ikke ønsket å tegne forsikring, og presiserte også dette i e-post til eiendomsmegleren. Samme opplysning er inntatt i prospekt og kjøpekontrakt, som altså er lest og godkjent av klager.

På den andre siden, har forsikringsforetaket utstedt et forsikringsbevis, og foretaket har mottatt forsikringspremien. Ingen av partene har reagert eller reklamert i etterkant av dette, og partenes etterfølgende opptreden gir følgelig klart inntrykk av at begge parter har innrettet seg etter at det ble inngått en avtale.

Sekretariatet har i denne saken kommet til at det må legges avgjørende vekt på utstedelsen av forsikringsbeviset. Her skiller forsikringsretten seg fra alminnelig avtalerett, ved at en av avtalepartene er lovpålagt å bekrefte den inngåtte avtalen iht. (daværende) fal. § 2-2 (nå § 3-1).

Hensikten med foretakets plikt til å utstede forsikringsbevis er nettopp å "fastslå at avtale er inngått", jf. Prop. 234 L (2020-21) s. 112, og dermed skape en notoritet rundt den inngåtte avtalen, og unngå uklarheter om det avtalte dekningsomfanget. I tillegg til å gi informasjon om dekningen, skal altså forsikringsbeviset fungere som "en bekreftelse på at avtale er inngått", jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 110, se også s. 41.

Finansklagenemnda Skade har i langvarig praksis lagt stor vekt på nettopp forsikringsbeviset dersom det i etterkant oppstår uenighet mellom partene om omfanget av forsikringsavtalen. Se bl.a. FinKN 2022-899, FinKN 2021-134, FinKN 2021-757, FinKN 2020-808, FinKN 2020-524, FinKN 2019-100, FinKN 2015-027, FinKN 2011-514, og FinKN 2011-120.

Ut ifra ovennevnte mener vi at et forsikringsforetak vanskelig vil kunne høres med at det ikke er inngått en forsikringsavtale etter at det har blitt utstedt et forsikringsbevis – som altså nettopp skal fungere som et bevis på at avtale er inngått. Videre viser vi til at foretaket mottok forsikringspremien, og klager har dermed oppfylt sin del av avtalen. Etter utstedelse av forsikringsbevis og innbetalingen av forsikringspremien, var begge partene stilt på samme måte som om en forsikringsavtale var inngått. Det gikk deretter ca. 8 måneder før foretaket anførte at det ikke var inngått en avtale, og vi oppfatter klagers e-post av 25.10.22 slik at de var kjent med at de mottok forsikringsbevis ved salget, og dermed også faktisk har innrettet seg etter avtalen.

Sekretariatet har dermed kommet til at det er inngått en bindende avtale om boligselgerforsikring. Det foreligger ikke grunnlag for å avbryte forsikringsforholdet, jf. fal. § 3-7, og vi kan heller ikke se at dette er anført.

Vi vil for øvrig også vise til at selv om forsikringsavtaleloven ikke direkte regulerer spørsmålet om det er inngått en bindende avtale, er det bestemmelser i loven som ut ifra en mer analogisk anvendelse kan gi støtte til samme konklusjon. Innbetaling av forsikringspremien i etterkant en oppsigelse grunnet betalingsmislighold, skal anses som en anmodning om ny forsikring, jf. fal. § 5-2 tredje ledd, og slik innbetaling gis samme virkning som i (tidl.) fal. § 3-1 (nå § 3-1a) tredje ledd. I denne saken har innbetaling av premie funnet sted etter at klager takket nei til tilbudet om forsikring. Bestemmelsen kommer ikke direkte til anvendelse i saken her, men viser likevel at premieinnbetalingen i seg selv kan ha en rettsvirkning.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i foretakets nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Slik nemnda ser det, ble foretaket på sin side bundet ved utstedelse av forsikringsbeviset i mars 2022 som også ble oversendt klager. Det vises i denne forbindelse til at megler, som besørget utstedelsen av forsikringsbeviset, i denne henseende opptrådte på vegne av foretaket. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til det eksakte tidspunktet for når klager ble bundet, ut over å bemerke at klager i alle fall var bundet ved oversendelsen av e-posten den 25.10.22.

Nemnda er følgelig kommet til at det er inngått en bindende avtale mellom klager og foretaket om boligselgerforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Klager gis medhold.

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