

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-570

13.7.2023

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – dekning for mangelsforhold oppdaget før kontraktsmøtet? – har forsikringstilfellet inntruffet innenfor forsikringstiden? – avtl. § 37 nr. 3.

Sikrede kjøpte en bolig i juni 2022. I forbindelse med utstedelse av kjøpekontrakten, oppdaget sikrede at det ikke forelå byggemeldte og godkjente tegninger som svarte til dagens bruk. Sikrede holdt tilbake deler av kjøpesummen, og kjøpekontrakten ble først signert den 2.9.22. I forbindelse med kjøpet, ble det tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene fremgikk det at forsikringen gjaldt *"fra kontraktsmøte"*. Sikrede kontaktet foretaket for bistand i mangelssaken i oktober 2022, men foretaket har avvist dekning, og vist til at mangelsforholdet ble oppdaget før forsikringsavtalen ble inngått. Nemndas flertall kom til at forholdet ikke var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Nødvendige kostnader til advokatbistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

Boligen saken gjelder ble solgt for kr 9,2 mill. i juni 2022.

Sikrede har opplyst at boligen ble kjøpt den 17.6.22, og at det i forbindelse med utstedelse av kjøpekontrakten noen dager senere ble oppdaget at det ikke forelå byggemeldte og godkjente tegninger som svarte til dagens bruk. Av den grunn ble det gjort gjeldende tilbakehold av deler av kjøpesummen, og kontrakten ble først signert den 2.9.22.

I forbindelse med kontraktsinngåelsen ble det tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket.

I forsikringsvilkårene fremgikk følgende:

3. Når forsikringen gjelder

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelsen. Deretter kan du velge å fornye forsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år.

5. Hva forsikringen omfatter

(...)

Forsikringen forsikter nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger/entreprenør av boligen eller dens boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven eller bustadoppføringslova.

I *"Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet"* fremgikk:

Når starter og slutter forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kontraktsmøtet, forutsatt at begge parter signerer kontrakten.

Den gjelder i minimum ett år, og kan bare sies opp det første året hvis forsikringsbehovet bortfaller av årsaker beskrevet i Forsikringsavtaleloven § 3-6. Forsikringen fornyes automatisk neste år, med mindre du gir oss beskjed om at den skal avsluttes, før det nye forsikringsåret begynner.

Forsikringen gjelder i maksimalt 5 år fra kontraktsinngåelsen, og den blir automatisk avsluttet ved utløpet av 5-årsperioden.

Overtakelsen av boligen ble gjennomført den 3.9.22.

Forholdet ble meldt til foretaket den 6.10.22, som avsto dekning under forsikringen.

Sikrede har klaget på avslaget, og anført at det ikke fremgikk av forsikringsvilkårene at forsikringen kun dekket mangler som ble oppdaget i forsikringstiden. Sikrede har bl.a. vist til at han kontaktet foretaket per telefon før tegningen, og at han da ble opplyst om at forsikringen omfattet bistand for forhold avdekket etter boligkjøpet, uavhengig av om disse var kjent før kontraktsignering. Sikrede har videre påpekt at dokumentet med opplysninger om forsikringsproduktet ble utstedt først etter avtaleinngåelse, og at begrepet "*kontraktsmøte*" ikke kunne likestilles med kontraktsignering. Videre har sikrede anført at boligkjøperforsikring var et atypisk forsikringsprodukt, og at forsikringen måtte forstås slik at den dekket bistand til feil og mangler som forelå ved budaksepttidspunktet, og altså før kontraktsmøtet. Sikrede har også vist til at foretaket i ettertid har endret sine vilkår, og at foretaket nå definerte forsikringstilfellet som tidspunktet når feil/mangel ble avdekket av sikrede.

Forsikringsforetaket har anført at forsikringen ikke kom til anvendelse, ettersom forholdet ble avdekket før forsikringen ble tegnet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at forsikringstilfellet hadde inntruffet før forsikringsperioden startet, og at boligkjøperforsikringen dermed ikke dekket bistand til det aktuelle mangelsforholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at forsikringstilfellet hadde inntruffet før forsikringsperioden startet, og at boligkjøperforsikringen dermed ikke dekket bistand til det aktuelle mangelsforholdet. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at foretakets ansvar fremgår av den inngåtte forsikringsavtalen (forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene). Finansklagenemnda har skriftlig saksbehandling, og vi kan ikke ta stilling til eventuelle muntlige opplysninger som ble gitt før avtaleinngåelsen.

Videre viser vi til at det er et generelt utgangspunkt at et forsikringsforetak kun er ansvarlig for et forsikringstilfelle (en skade eller et tap som dekkes av forsikringen) som har inntruffet i løpet av den avtalte forsikringsperioden. Dette er lagt til grunn i flere avgjørelser fra Finansklagenemnda, se blant annet:

FinKN 2016-073:

"Utgangspunktet er at selskapet kun er ansvarlig for skader som inntreffer innenfor forsikringstiden, som ifølge forsikringsbeviset begynner 1.3.15."

FinKN 2020-715:

"Nemnda bemerker at et forsikringsselskap kun er ansvarlig for forsikringstilfeller som inntreffer innenfor den avtalte forsikringsperioden."

Avgjørende for foretakets ansvar er dermed om det har inntruffet et forsikringstilfelle innenfor forsikringsperioden.

Det er angitt i forsikringsvilkårene til boligkjøperforsikringen at forsikringen "gjelder fra kontraktsmøte", jf. vilkårene pkt. 3. Ifølge forsikringsvilkårene gjelder altså boligkjøperforsikringen fra kontraktsmøtet, som normalt vil være sammenfallende med tidspunktet for kontraktsignering – i denne saken den 2.9.22.

Vi vil kort bemerke at det ikke kan ha betydning hvorvidt dette er et fysisk møte, eller om kontrakten signeres digitalt, da det avgjørende tidspunktet uansett vil være når partene signerer kontrakten. Videre må "kontraktsmøte" etter en vanlig språklig forståelse anses som det tidspunktet hvor partene i kjøpsavtalen – kjøper og selger – signerer kontrakten, og ikke en telefonsamtale mellom kjøper og megler.

Forsikringen løper deretter i ett år fra overtakelsen, og kan fornyes i inntil fem år. Dette utgjør forsikringsperioden – det tidsrommet foretaket er ansvarlig i henhold til forsikringsavtalen.

Forsikringsvilkårene angir imidlertid ikke klart hva som er forsikringstilfellet under boligkjøperforsikringen, og dette må dermed tolkes i lys av de øvrige vilkårene.

Høyesterett har i HR-2020-1262-A definert et forsikringstilfelle som "en omstendighet, begivenhet eller tilstand som utløser ansvar for forsikringsselskapet", jf. avs. 26. Hvilken begivenhet som etter sin årsak og art er selskapets ansvar, må fastlegges gjennom en tolkning av den inngåtte forsikringsavtalen, jf. dommens avs. 27.

Det fremgår av vilkårene at foretaket er ansvarlig for bl.a. nødvendige advokatkostnader dersom det "er sannsynlighetsovervekt for" at boligen har en mangel etter avhendingslova, jf. pkt. 5. Uten noen nærmere avgrensning av foretakets ansvar utover den alminnelige angivelsen av forsikringstiden i vilkårenes pkt. 3, må forsikringen dermed i utgangspunktet antas å dekke alle nødvendige kostnader fra det tidspunktet det var ansett som sannsynlig at boligen hadde en mangel.

I denne saken var kontraktsignering den 2.9.22. Videre er det ubestridt at feilen/mangelen ved boligen ble oppdaget før dette tidspunktet. Den omstendigheten som utløser ansvar for foretaket – i dette tilfellet avvik fra godkjente byggetegninger – oppsto altså før foretakets ansvar startet å løpe. Dette betyr at forholdet ikke dekkes av boligkjøperforsikringen.

Sekretariatet vil avslutningsvis bemerke at det ikke er helt uproblematisk at forsikringsdekningen kan forstås slik at den er knyttet til kunnskap hos sikrede, ettersom dette etter omstendighetene kan fremstå som en omgåelse av regler i forsikringsavtaleloven (se bl.a. FinKN 2016-382 og FinKN 2012-023). Dersom foretaket skal avslå dekning under henvisning til kunnskap hos sikrede ved tegningen, må dette hjemles i bestemmelser i forsikringsavtaleloven kap. 4 (fal. § 4-1). Vi har imidlertid kommet til at forsikringsvilkårene også etter en ren objektiv forståelse (en vurdering av om mangelsforholdet var avdekket) utelukker ansvar i denne saken.

Vi har dermed kommet til at forsikringstilfellet inntraff før forsikringsperioden startet. Dette betyr at boligkjøperforsikringen ikke dekker det aktuelle mangelsforholdet.

Nemnda har ved vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det er uheldig om forsikringsdekningen knyttes til kunnskap hos den sikrede. I praksis vil dette kunne innebære at en grundig og aktsom kjøper som avdekker forhold ved boligen før kontraktsignering kommer dårligere ut enn en kjøper som i liten grad har undersøkt forhold ved boligen før kontraktsmøtet. Objektivt sett er det likevel utvilsomt slik at forsikringsavtalen avgrenser forsikringsperioden til fra og med kontraktsignering, og at mangelsforholdet rent faktisk ble avdekket før dette. Flertallet finner det vanskelig å tolke eller revidere avtalevilkårene slik at den skal gis tilbakevirkende kraft, slik sikrede krever. Ettersom forsikringsvilkårene etter sin ordlyd heller ikke er spesielt uklare på dette punktet, kan uklarhetsprinsippet heller ikke komme sikrede til unnsetning.

Flertallet har derfor, riktignok under noe tvil, kommet til samme resultat som sekretariatet. Boligkjøperforsikringen dekker derfor ikke det aktuelle mangelsforholdet.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har kommet til at avtalevilkårene gir rom for tolkningsalternativer, og at denne tolkningstvilen må løses slik at vilkårene tolkes til fordel for sikrede, jf. avtl. § 37 nr. 3.

Det følger av forsikringsvilkårene, samt *"dokument med opplysninger om forsikringsproduktet"*, at boligkjøperforsikringen *"gjelder fra kontraktsmøte(t)"*. Det er ikke nærmere spesifisert hva som ligger i dette. Mindretallet er enig med sikrede i at boligkjøperforsikring er et atypisk forsikringsprodukt. Forholdet/mangelen man reklamerer på, og som forsikringen dekker juridisk og teknisk bistand til, har oppstått på et tidligere tidspunkt før kjøpet. Siden boligkjøperforsikringen har denne spesielle innretningen, oppstår det rom for tolkningstvil om man skal knytte avgjørende virkning til hvilket tidspunkt boligkjøperen får kunnskap om mangelen, hvis boligkjøperen får slik kunnskap i tidsrommet mellom budaksept og kontraktsmøtet. Når dette ikke er tydeliggjort i vilkårene, vil det etter mindretallets syn ikke være innlysende for den gjengse boligkjøper at man knytter en slik avgjørende virkning til kunnskapstidspunktet. Det vil også fremstå noe tilfeldig og uheldig at den observante boligkjøperen som avdekker et mangelsforhold i tidsrommet mellom budaksept og kontraktsmøtet ikke vil få bistand, sammenlignet med de kjøperne som avdekker samme type forhold etter kontraktsmøtet.

Mindretallet viser også til at foretaket nå har endret sine vilkår, og inntatt følgende presisering i vilkårene: *"Forsikringstilfellet ansees som oppstått på tidspunktet når feil/mangel oppdages av sikrede. Unntatt er feil/mangler som oppdages, eller burde ha vært oppdaget utenfor forsikringstiden."* Dette viser etter mindretallets syn at foretaket også har forstått at en tydeliggjøring var på sin plass, for å skape bedre forutberegnelighet for kundene og unngå misforståelser. I og med at det ikke var presisert at kunnskapstidspunktet får avgjørende virkning for forsikringsdekningen i vilkårene eller øvrig informasjon sikrede ble forelagt, mener mindretallet at vilkårene må tolkes slik at sikrede gis bistand til å følge opp mangelsforholdet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).