

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-611

5.7.2024

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Skadeverk – forutsetning om at boligen kun inneholder to utleieenheter – fal. §§ 4-1 og 4-2.

Tre menn brøt seg inn i sikredes hus og utførte skadeverk i tre utleieenheter. Foretaket avslo sikredes krav, da sikredes forsikring inneholdt en klausul om at forsikringen gjaldt under forutsetningen av at boligen inneholdt maks to utleieenheter. Da huset inneholdt fire utleieenheter, var ikke forutsetningen oppfylt. Sikrede mente imidlertid at foretaket måtte dekket tapet. Hun viste til at foretaket hadde overtatt hennes forsikring fra et annet foretak, og at hun mottok en vilkårsgaranti det første året. Deretter avslo foretaket sikredes krav grunnet brudd på opplysningsplikten ved tegning, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Ifølge foretaket skulle sikrede ha opplyst om at hun hadde mer enn to utleieenheter. Sikrede mente derimot at hun hadde opplyst om at boligen inneholdt fire utleieenheter. Nemnda kom til at foretaket ikke kunne komme rundt de preseptoriske reglene i fal. ved å legge inn forutsetninger i forsikringsavtalen. Nemnda kom videre til at foretaket ikke kunne påberope brudd på opplysningsplikten ved tegning, da opplysningene om antall utleieenheter, ikke kunne anses som «opplysning som er så spesiell at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om det». Nemnda kom til at foretaket også var ansvarlig for sikredes rimelige og nødvendige advokatutgifter.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 150 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for skadeverk under utleieforsikring.

Sikredes forsikringsbevis angir følgende:

Husforsikringen, vilkår «Hus (HUS08) gjelder under følgende forutsetninger:

[...]

- Boligen inneholder maks to utleieenheter/to utleiekontrakter
- Du leier ikke ut i så stor grad at det er å anse som næringsvirksomhet. Du leier ikke ut mer enn fire boenheter totalt, jf. skatteetaten

[...]

Videre regulerer kapittel B.4.9 "Utleieforsikring- skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger med to eller færre utleieforhold".

Foretaket overtok sikredes forsikringer gjennom oppkjøp av porteføljen til foretak B i 2020. Sikrede hadde blant annet en bygningsforsikring for et hus som var helutleid med fire boenheter. Sikrede fikk likevel en forsikring som gjaldt under forutsetningen at hun ikke leide ut mer enn to utleieenheter. Forsikringen ble fornyet i 2021 og 2022.

I 2023 brøt tre menn seg inn i huset og påførte skader på tre av utleieenheterne. Sikrede krevde 11.5.23 erstatning under utleieforsikringen.

Foretaket rekvirerte en takstmann til å undersøke skadene. Takstmannen oppga i rapport datert 5.6 at utbedringskostnadene ville utgjøre ca. kr 150 000.

Foretaket avsto kravet 12.6.23 under henvisning til vilkårene pkt. B.4.9 om at det var en forutsetning for forsikringen at sikrede ikke leide ut i så stor grad at det var å anse som næringsvirksomhet. Videre var det en forutsetning at boligen omfattet maks to utleieenheter, mens sikrede leide ut fire.

Sikrede klaget og viste til at hennes forsikringer var flyttet fra foretak B til Storebrand forsikring fordi Storebrand hadde overtatt foretak B sin portefølje. Sikrede viste til vilkårsgarantien hun fikk det første året.

Foretaket opprettholdt avslaget 30.6.23 og viste til at sikrede hadde brutt opplysningsplikten ved tegning, jf. fal. § 4-1 første og annet ledd, ved ikke å opplyse om at hun leide ut mer enn to enheter. Dette var et særlig forhold av vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen og ansvaret kunne settes ned etter fal. § 4-2.

Sikrede klaget på ny og viste til at det måtte være foretakets ansvar å si ifra dersom det ikke kunne dekke sikredes utleiebolig, da hennes polise var overført fra foretak B. Videre skrev sikrede at foretaket hadde hatt all informasjon om eiendommen.

Foretaket opprettholdt avslaget. Foretaket var forpliktet til å tilby forsikring til foretak B sine kunder etter avtalen. Foretaket overtok kun en portefølje av forsikringstakere, og ikke forsikringsansvar i tråd med foretak B sine tidligere vilkår og avtale. Videre fastholdt foretaket at sikrede hadde brutt opplysningsplikten ved tegning ved å unnlate å opplyse om at hun leide ut mer enn to enheter. Sikrede hadde heller ikke korrigert opplysningene ved fornyelse av forsikringen.

Etter at saken ble brakt inn for Finansklagenemnda ble foretaket spurt om sikrede kunne ha tegnet en annen forsikring for utleieenheterne i foretaket. Foretaket skrev at det ikke var mulig, og det ville ikke tilbudt forsikringen dersom det visste at sikrede leide ut fire utleieenheter.

Sikrede krever erstatning for skadeverk i sine utleieboliger med totalt kr 150 000 i henhold til takst og anfører at skadene er omfattet av forsikringen. Foretaket har brutt sin informasjonsplikt ved å unnlate å opplyse om at det har en begrensning på antall utleieenheter, jf. kravet om informasjon om vesentlige begrensninger i dekningen som sikrede kunne forvente å bli informert om. Sikrede anfører videre at foretaket siden 2017 var kjent med at sikrede leide ut fire utleieenheter. Sikrede kontaktet foretaket i 2017 om muligheten for å tegne forsikring og opplyste da om at hun hadde fire utleieenheter. Foretaket ble også informert om de fire utleieleilighetene flere ganger i løpet av perioden hun var forsikret hos foretak B. Sikrede søkte i 2017 om lån i foretaket og har også hatt samtlige depositumskonti i Storebrand. Etter at Storebrand overtok hennes forsikringsavtale i 2020, har hun også opplyst flere ganger at hun leier ut fire utleieenheter.

I tillegg krever sikrede dekning for egenandelen til retts hjelp på kr 9 450.

Sikrede bestrider at det foreligger brudd på opplysningsplikten etter fal. §§ 4-1 og 4-2 og anfører at foretaket har inntatt en forutsetning som strider mot lovens preseptoriske regler i fal. kapittel 4. Uansett må avkortningen reduseres, jf. Rt. 2003 s. 1524.

Uansett har foretaket ikke overholdt reklamasjonsfristen, jf. fal. § 4-14. Foretaket har visst om antall utleieenheter siden 2017.

Sikrede anfører at forsikringsavtalen er uklar angående hvor mange utleieenheter som er tillatt. I vilkårene vises det både til to boenheter og fire boenheter.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og viser til at HUS07 ikke gjelder dersom boligen har mer enn to boenheter eller hvis sikrede "leier ut til næringsvirksomhet". Videre angir HUS08 at forsikringen gjelder under forutsetning av at sikrede maks leier ut to utleieboenheter, og at sikrede ikke leier ut i så stor grad at det anses som næringsvirksomhet. Sikrede har mottatt vilkårene tre ganger ved tegning og fornyelse. Det er sikrede som står nærmest til å være kjent med hvilke forutsetninger som gjelder for sin bolig.

Foretaket anfører videre at det foreligger brudd på opplysningsplikten ved tegning, jf. fal. § 4-1 jf. § 4-2. Opplysningene om at boligen hadde fire boenheter var et særlig forhold som sikrede måtte forstå var av vesentlig betydning ved tegning, jf. blant annet FinKN 2015-90 og 2020-12.

Foretaket bestrider at det har vært kjent med antall boenheter. Da sikrede tok kontakt med foretaket i 2017, opplyste hun at boligen var en flermannsbolig med "4 beboere". Sikrede oppga ikke antall boenheter. I oversikten fra forsikringsrådgiver fra 2021 er det spesifisert at boligen er helt utleid, men ikke antall boenheter. Videre er Storebrand Bank og Storebrand Forsikring to ulike juridiske selskaper som ikke deler informasjon fritt mellom hverandre. Det er derfor ikke dokumentert at foretaket har vært kjent med antall utleieenheter.

Foretaket har ikke vurdert om de oppståtte skadene er dekket av forsikringen. Det bemerkes imidlertid at forsikringen har unntak for skader som flekker, riper, avskallinger, hakk og lignende. Med bakgrunn i bildene fra befaringsrapporten, fremstår det som at flere skader faller innunder denne kategorien.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning for skadeverk i utleieboliger.

Sikredes forsikringsbevis fastslår:

Husforsikringen, vilkår «Hus (HUS08) gjelder under følgende forutsetninger:

Husforsikringen gjelder ikke hvis boligen inneholder flere enn to boenheter eller hvis du leier ut til næringsvirksomhet. [...]

Klausulen er formulert som en forutsetning for dekning og gjelder dels antall boenheter, dels utleiens karakter. Nemnda mener det er nærliggende å se dette som forutsetninger knyttet til bruken av boligen. Slik klausulen er formulert, gjelder den både bruken slik den var på tidspunktet da avtalen ble inngått og evt. senere bruksendring såfremt bruken på avtaletidspunktet var innenfor forutsetningen.

Nemnda forstår situasjonen slik at sikrede i lang tid har leid ut til fire boenheter. I så fall gjelder forutsetningen bruken av boligen da avtalen ble inngått. Hvis bruken av boligen på avtaletidspunktet er relevant for foretakets vurdering av risikoen, er imidlertid dette et forhold som er underlagt reglene i fal. § 4-1 om forsikringstakerens opplysningsplikt:

I forbindelse med inngåelsen eller fornyelse av en forsikringsavtale kan forsikringsforetaket be om opplysninger om forhold som kan ha betydning for dets vurdering av risikoen. Forsikringstakeren skal gi riktige og fullstendige svar på foretakets spørsmål. Forsikringstakeren skal også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen. Ved innhenting av helseopplysninger gjelder § 13-1, § 13-1 a, § 13-1 b og § 13-1 c tilsvarende.

Blir forsikringstakeren klar over at han eller hun har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om risikoen, skal forsikringstakeren uten ugrunnet opphold melde fra til forsikringsforetaket om dette.

Foretaket kan ikke komme rundt denne preseptoriske bestemmelsen ved å legge inn forutsetninger i avtalen istedenfor å stille forsikringstakeren de relevante spørsmålene ved tegning, jf. FinKN 2020-652 for en forutsetning for husleieforsikring om betaling av depositum.

Forutsetningen kan derfor ikke gjøres gjeldende slik den står.

Foretaket anfører at det kan avkorte 100 % for brudd på opplysningsplikten i fal. § 4-1 første ledd annet punktum, jf. § 4-2. Bestemmelsen sier at "Forsikringstakeren skal også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen".

Formuleringen "særlige forhold" innebærer at "det må dreie seg om opplysning som er så spesiell at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om det" overfor forsikringstaker, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) på s. 63. I dette tilfellet fremgår det av forsikringsbeviset at det aktuelle forholdet inngår i foretakets normale risikovurdering, og foretaket burde derfor ha spurt om det. Nemnda kan derfor ikke se at det er grunnlag for å benytte denne bestemmelsen her.

Foretaket anfører at "Sikrede har mottatt vilkårene tre ganger ved tegning og fornyelse. Det er sikrede som står nærmest til å være kjent med hvilke forutsetninger som gjelder for sin bolig". Som nevnt mener nemnda at en slik forutsetning ikke kan gjøres gjeldende etter sin ordlyd. Foretaket kan heller ikke påberope seg ansvarsbegrensningen i kapitel B.4.9 "Utleieforsikringskader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger med to eller færre utleieforhold" når en slik ansvarsbegrensning er i strid med fal. § 4-1.

Nemnda peker også på at det i forsikringsbeviset til tidligere foretak er angitt at "Forsikringen omfatter: Kjedet enebolig/rekkehus" med "Boenheter: Mer enn 2". Det er uklart for nemnda om overtagelse av forsikringen hos nåværende foretak er videreføring eller nytegning, men om det dreier seg om videreføring ville foretaket ha plikt etter fal. § 3-3 annet ledd til å informere om endringer i dekningen. Dreier det seg om nytegning, ville foretaket etter daværende fal. § 2-1 første ledd annet punktum ha plikt til å informere forsikringstaker om "det er vesentlige begrensninger i dekningen i forhold til det forsikringstakeren med rimelighet kan vente er dekket under vedkommende forsikring". Med utgangspunkt i informasjonen i det tidligere forsikringsbeviset mener nemnda foretaket skulle informert sikrede om at dekningen kun omfattet inntil to utleieforhold, og at bruddet på informasjonsplikten her må regnes som uaktsom hos foretaket. Selv om foretaket ikke selv tilbyr forsikring med flere enn to utleieforhold, følger det av fremlagt informasjon at andre foretak har slikt tilbud. Sikrede hadde tidligere forsikret alle utleieforholdene, og det er ingen grunn til å anta at hun ikke ville tegne slik dekning om igjen.

Ut fra dette kan foretaket ikke påberope seg at utleieforsikringen kun gjelder to utleieforhold. Foretaket har imidlertid ikke behandlet selve skadekravet, og nemnda kan derfor ikke ta stilling til dette.

Sikrede krever dekning for utgifter til advokat. Nemnda mener et profesjonelt forsikringsforetak må kunne forholde seg til reglene i fal. om opplysningsplikt og ikke legge inn forutsetninger i avtalen som er i strid med disse reglene, jf. også at nemnda i FinKN 2020-652 foretok en vurdering av slike forutsetninger. Denne feilen må derfor tilregnes foretaket som uaktsom. Foretaket er i så fall ansvarlig for rimelige og nødvendige advokatutgifter, jf. skl. § 5-1 om skadelidtes medvirkning, som også gir hjemmel for at skadelidte har en tapsbegrensningsplikt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Lars Barnholdt (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).

