

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-13

3.1.2025

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

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

Unntak i forsikringsvilkår – kjøper bor på eiendommen – bindende dekningstilsagn?

Sikrede (selger) solgte sin bolig i 2022, og tegnet samtidig boligselgerforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene fremgikk det at forsikringen ikke gjaldt ved salg til "personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen". Kjøper av boligen var leietaker i boligens underetasje. Etter overtakelsen oppsto det en mangelstvist med kjøper. Foretaket håndterte reklamasjonskravet fra kjøper, og holdt sikrede fortløpende orientert om saken. Det ble også på et tidspunkt fremsatt et forlikstilbud fra foretaket til kjøper, men dette ble avslått av kjøper. Foretaket ble senere kjent med at kjøper hadde bodd i boligens underetasje før salget, og anførte dermed at kjøpers mangelskrav falt utenfor forsikringens dekningsområde. Sikrede har fastholdt at kjøpers krav var omfattet av boligselgersikringen, og har også anført at foretaket ga et bindende dekningstilsagn, samt at foretaket hadde utvist passivitet. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om dekning under boligselgerforsikringen, samt krav om erstatning for advokatutgifter kr 42 188.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) som en følge av unntak i forsikringsvilkårene om salg til personer som bor på eiendommen, herunder spørsmålet om det er gitt et bindende dekningstilsagn.

Sikrede solgte sin bolig den 25.8.22 for kr 5,2 mill. I forbindelse med salget ble det tegnet boligselgerforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene fremgikk bl.a. følgende:

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

(...)

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt- og råteskader i etasjeskiller/krypkjeller under tilbygget stue/terrassedel, samt manglende opplysninger om krypkjeller. Kjøper sendte krav om prisavslag til foretaket den 17.9.23.

Foretaket holdt sikrede fortløpende orientert om kravet fra kjøper, og i en udatert e-post til sikrede opplyste foretaket bl.a. følgende:

Ved salg av ovennevnte eiendom, tegnet du en boligselgerforsikring. Vi har nå mottatt en henvendelse vedrørende den solgte eiendommen, se videresendt e-post/vedlegg. Skadeoppgjørsselskapet Claims Link vil behandle den fremsatte henvendelsen. For å kunne vurdere henvendelsen raskt og effektivt, trenger vi opplysninger fra begge sider i saken (...) En av våre medarbeidere vil ta kontakt når vi har mottatt tilstrekkelig informasjon til å sette oss inn i saken (...)

Av helsemessige årsaker ble sikredes datter registrert som representant iht. fullmakt.

Den 10.11.23 sendte foretaket følgende e-post til sikredes fullmektig:

Vedlagt oversendes kopi av vårt brev til kjøper.

Slik det fremkommer av vedlagt brev har vi vurdert kjøpers krav mot boligselgerforsikringen som berettiget pga. takstmanns mangelfulle tilstandsrapporten. Vi har derfor fremsatt et tilbud om oppgjør til kjøper.

Dersom det mottas ytterligere krav, pågang eller brev fra kjøper, eller kjøpers advokat, ber vi om at dette vennligst oversendes til oss for videre behandling. Det samme gjelder dersom det mottas forliksklage eller stevning. I så tilfelle er det svært viktig at dokumentene omgående oversendes til oss på grunn av de knappe tidsfrister som gjelder.

Vedlagt denne e-posten fulgte et tilbud om oppgjør til kjøper på kr 150 000. Foretaket gjentok forlikstilbudet til kjøper på kr 150 000 i brev av 27.11.23. Foretaket sendte også et regressvarsel til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten.

Kjøper klaget saken inn til Finansklagenemnda den 3.1.24. Klagen ble oversendt sikrede til orientering den 30.1.24, og klagesvaret ble oversendt den 31.1.24. Foretaket var også i kontakt med sikrede per telefon den 31.1.24. I klagesvaret til Finansklagenemnda anførte foretaket at kjøpers krav falt utenfor forsikringsdekningen som følge av at kjøper hadde vært leietaker i underetasjen før salget, jf. vilkårene pkt. 1.3.

Sekretariatet for Finansklagenemnda vurderte kjøpers klage den 11.6.24. Foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at unntaket i vilkårene pkt. 1.3 kom til anvendelse, og viste til at ansvarsbegrensningen kunne påberopes også overfor kravstiller, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd. Det var ingen tidsfrist eller reklamasjonsregel knyttet til en slik innsigelse, jf. FinKN 2021-648 og FSN-5587.

Etter dette sendte foretaket e-post til sikrede den 12.6.24 med orientering av utfallet. Den 17.6.24 sendte foretaket et skriftlig avslag til sikrede hvor det fremgikk at kravet falt utenfor forsikringens dekningsområde.

Sikrede klaget foretakets avslag inn for Finansklagenemnda den 18.8.24.

Sikrede har prinsipalt anført at foretaket hadde gitt et bindende dekningstilsagn om at mangelskravet var dekningsmessig, og subsidiært at foretaket hadde utvist passivitet overfor sikrede. Sikrede viste til forlikstilbudet til kjøper, som sikrede anså som et bindende dekningstilsagn. Det ble vist til FinKN 2013-003. Foretaket ble senest kjent med at kjøper hadde bodd i sokkelleiligheten som leietaker i forkant av tilsvaret til Finansklagenemnda 31.1.24. Det ble vist til at foretaket likevel avventet med å sende avslag/oppsigelse til sikrede til 17.6.24. Foretaket hadde dermed utvist passivitet overfor sikrede. Ved passivitetsvurderingen viste sikrede til fal. § 4-14, selv om denne ikke kom direkte til anvendelse. Sikrede krevde i tillegg dekning av kostnader til juridisk bistand på kr 42 187, jf. fal. § 21-2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen, jf. vilkårene pkt. 1.3. Foretaket kunne heller ikke se at det var gitt et bindende dekningstilsagn eller utvist passivitet, eller at det var forhold som tilsa at oppsigelsen av forsikringen var ugyldig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at mangelskravet ikke var dekningsmessig under forsikringen, jf. vilkårene pkt. 1.3, og kom videre til at foretaket ikke kunne anses bundet overfor sikrede på bakgrunn av den fremlagte korrespondansen, og heller ikke på grunn av passivitet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mangelskravet faller utenfor forsikringsdekningen etter vilkårene pkt. 1.3. Dette er nemnda enig i og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre kommet til at foretaket heller ikke kan sies å ha gitt et bindende dekningsutsagn eller utvist passivitet overfor sikrede. Også dette er nemnda enig i.

Når det gjelder spørsmålet om dekningsutsagn slutter nemnda seg til følgende merknad fra sekretariatet:

Sekretariatet er av den oppfatning at korrespondansen i vår sak bærer mer preg av en løpende orientering til sikrede om sakens gang, enn en tydelig erkjennelse av ansvar overfor sikrede.

Vi forstår det uansett slik at foretaket først på et senere tidspunkt – i forbindelse med klagebehandlingen hos Finansklagenemnda i januar 2024 – ble klar over at kjøper bodde på eiendommen på salgstidspunktet, og at forsikringen dermed ikke var gjeldende for dette salget.

Foretakets vurdering og forslag om minnelig løsning var således basert på bristende forutsetninger, og måtte dermed kunne trekkes tilbake når foretaket ble kjent med de faktiske forhold. Se bl.a. FinKN 2015-099.

Nemnda kan heller ikke se at passivitetsbetraktninger kan komme sikrede til unnsetning. Foretaket tok opp spørsmålet om dekningen etter vilkårene pkt. 1.3 i brev til nemnda i januar 2024, og det er ikke sannsynliggjort at foretaket avdekket – eller burde ha avdekket – at kjøper hadde vært leieboer såpass mye tidligere at passivitet er aktuelt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).