

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-198

21.2.2025

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Opplysningsplikt ved fornyelse – fast bebodd bolig – utleievirksomhet – fal. §§ 4-1 og 4-2 og 4-4.

Sikrede tegnet boligforsikring i 2018, med en forutsetning om at boligen ikke var utleide og var fast bebodd av sikrede. Sikrede inngikk to leieavtaler i 2020, uten at foretaket ble informert om dette. Sikrede flyttet selv til Oslo i 2020 og tegnet i den forbindelse forsikring på den nye boligen i foretaket. Den opprinnelige boligen ble totalskadet i brann i 2023. På branntidspunktet kunne inntil 50 % av boligen leies ut til private formål uten avtale med foretaket. Foretaket mente at sikredes utleievirksomhet oversteg dette, og at sikrede hadde brutt opplysningsplikten ved å ikke informere om utleieforholdet, samt at han ikke lenger bodde fast i boligen. Foretaket avkortet erstatningen med 25 %, jf. fal. § 4-2, jf. § 4-1. Sikrede var uenig i at utleievirksomheten oversteg 50 % av boligen og viste videre til at foretaket var varslet om flyttingen i telefonsamtalen hvor sikrede tegnet ny boligforsikring. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde plikt til å opplyse om utleieforholdet, og viste til at uklarheter om hvordan utleiesituasjonen skulle beregnes måtte gå utover foretaket. Nemnda kom videre til at foretaket var klar over at sikrede hadde flyttet og derfor måtte være kjent med at sikrede ikke lenger benyttet boligen som fast bolig.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikringen etter boligbrann og spørsmålet om foretaket kan avkorte erstatningen med 25 % som følge av at sikrede har brutt opplysningsplikten ved fornyelse av forsikringsavtalen, jf. fal. § 4-2, jf. § 4-1.

Sikrede tegnet 26.6.18 boligforsikring for sin bolig i K. I kvitteringen fra avtaleinngåelsen var boligen registrert med et bruttoareal på 272 kvm og et boligareal på 245 kvm. Kvitteringen anga videre:

Privat utleie: Nei, huset er fast bebodd av forsikringstaker

Etter det opplyste leide sikrede ut en leilighet i garasjen på tidspunktet forsikringsavtalen ble tegnet.

Sikrede inngikk i 2020 en leiekontrakt med en avtalt leiesum på kr 5 000 per måned gjeldende for:

(...) 1 rom i 1. etasje med tilgang til fellesareal med kjøkken, bad, stue

Sikrede leide fra 1.9.20 også ut hele andre etasje i boligen. Andre etasje hadde et bruksareal på 74 kvm.

Sikrede kontaktet 7.12.20 foretaket for å tegne forsikring på en bolig i Oslo. Foretaket stilte bl.a. spørsmål om dette var sikredes folkeregistrerte adresse, hvilket sikrede bekreftet. Sikrede svarte også bekreftende på spørsmål om det var han som skulle bo i huset. Påfølgende dag sendte foretaket følgende e-post til sikrede:

Prøvde å ringe deg angående endring av bilforsikringene dine. Prisen på bilforsikringene dine øker på bakgrunn av at du har flyttet til Oslo.

Foretaket utstedte forsikringsbevis 23.4.22 for perioden 1.6.22 til 1.6.23. Forsikringsbeviset for hovedbygningen anga følgende forutsetning:

- Boligen er fast bebodd av forsikringstaker. Inntil 50 % av boligen kan leies ut til private formål, uten avtale med selskapet. Utleieforsikring gjelder ikke.

Forsikringsbeviset anga også under "Hva er forsikret" "Tilleggsbygg" med "Bygningstype":

Garasje, Byggeår: 1990

Bruttoareal: 51 kvm

Disse opplysningene ble videreført i samtlige fornyelser etter 2020.

Boligen brant 18.5.23 og ble totalskadet. Foretaket besluttet 18.7.23 å avkorte erstatningen med 25 %, under henvisning til at sikrede hadde brutt opplysningsplikten i fal. § 4-1 ved å unnlate å opplyse om at han selv ikke bodde i boligen, og at boligen hovedsakelig var en utleiebolig. Foretaket sa også opp forsikringen, jf. fal. § 4-3.

Sikrede klaget på avgjørelsen 14.9.23 og bestred at opplysningsplikten var brutt. Sikrede viste bl.a. til at han hadde informert foretaket i desember 2020 om at han hadde flyttet. Videre viste sikrede til at det kun var 44 % av eiendommen som var utleid, slik at utleien ikke var i strid med forutsetningen i forsikringsbeviset.

Bygningens skade og gjenoppføringspris ble beregnet til totalt kr 6 930 000 eks. mva. i brannskadeskjønn datert 17.10.23.

Foretaket ba om at sikrede redegjorde for utleieforholdene i boligen. Sikrede svarte 7.12.23:

2. etasje

01/09-2020 – 18/5-2023

(Navn) 10000 kr pr måned.

1 rom, 1 etasje

Litt usikker, men tror rundt september 2020 – 15/5-2023

(Navn)

Har aldri tatt betalt siden han var en venn og var i en vanskelig situasjon uten bopel. Det var ikke ment at han skulle bo der lenge. Men under corona var det særdeles vanskelig, uten mulighet for å få jobb. Han trengte en leiekontrakt for å kunne registrere firma i søken etter jobb.

Foretaket opprettholdt 21.12.23 avkortningen etter en ny vurdering av saken.

Sikrede krever full erstatning iht. brannskadeskjønnet og bestriker at det er grunnlag for avkortning.

Sikrede opplyste foretaket om flytting 7.12.20. Dette bekreftes av lydopptak fra samtalen, samt e-post fra foretaket påfølgende dag. Sikrede ba samtidig om en gjennomgang av sine forsikringer, og foretaket hadde en klar oppfordring til å stille ytterligere spørsmål det fant relevant for risikovurderingen.

Sikrede har ikke leid ut mer enn 50 % av boligen. Andre etasjen utgjorde 30,15 % av det totale arealet, og rommet som ble leid ut i andre etasje utgjorde kun 3,67 %. Resten av rommene i første etasje disponerte sikrede selv. Sikrede hadde etter forsikringsbeviset dermed ingen plikt til å opplyse om utleieforholdet.

Sikrede opplyste ved tegning av forsikringen at leiligheten over garasjen var utleid. Uansett er det ifølge forsikringsbeviset inntil 50 % av boligen som kan leies ut. "Boligen" må forstås som en henvisning til hovedhuset på eiendommen. En tilleggsbygning som en garasje omfattes ikke av ordlyden. I alle tilfeller overstiger ikke utleid areal 50 %, selv om man regner med utleieforholdet i garasjen.

Forsikringstakeren har ikke en korreksjonsplikt med mindre foretaket gjentatte ganger har gjort forsikringstakeren oppmerksom på at vedkommende må lese forsikringsbeviset og korrigere evt. feil. I tillegg har det betydning om foretaket har opplyst om hva som kan bli konsekvensene av at evt. opplysninger i beviset er feil, jf. Bull og Wilhelmsen, Forsikringsrett 2024, s. 163 og FinKN 2021-913. Foretaket har ikke gjort sikrede oppmerksom på at han skal lese gjennom og korrigere evt. feil i forsikringsbeviset, eller informert om hvilken betydning dette skulle ha.

Foretaket har en plikt til å yte "tilbud og anbefalinger (...) i samsvar med kundens krav og behov", jf. fal. § 1B-1 første ledd andre punktum, jf. HR-2023-1796-A (avsnitt 43). Det gjelder et profesjonsansvar for forsikringsrådgivere. Foretakets rådgivning under telefonsamtalen 7.12.20 var mangelfull, og foretaket er i så fall ansvarlig for klagers tap ved en evt. avkortning.

Avkortningen er i alle tilfeller for høy. I nemndspraksis er det lagt til grunn at avkortning i brannsaker bør ligge mellom 10 og 15 %, jf. bl.a. FinKN 2023-324. Avkortningen bør ikke overstige 10 % sett hen til sikredes lave skyldgrad.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede har brutt opplysningsplikten ved fornyelse, og at det derfor kan avkorte erstatningen med 25 %.

På skadetidspunktet var hele andre etasje utleid, i tillegg til ett rom i første etasje. Leietakeren i første etasje kunne i tillegg disponere kjøkken, bad og stue. I praksis er det da naturlig at hele første etasje har vært i bruk av leietaker, ettersom boligen ikke har vært fast bebodd av sikrede.

Sikrede informerte ikke om at boligen var utleid, eller at den ikke skulle benyttes som fast bebodd bolig, under telefonsamtalen 7.12.20. Foretaket hadde derfor ikke tilstrekkelig kunnskap om at bruken av boligen hadde endret seg. Det kunne vært flere forhold som gjorde det unødvendig å endre forsikringen, eksempelvis ved salg, eller at boligen skulle disponeres av nær familie. Sikrede er den nærmeste til å kjenne disse opplysningene og har en selvstendig opplysningsplikt "om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen". jf. fal. § 4-1 første ledd tredje punktum.

Sikrede mottok forsikringsbevis tre ganger etter samtalen i desember 2020, hvor det er presisert hvilke forutsetninger som gjelder for forsikringsavtalen:

Boligen er fast bebodd av forsikringstaker. Inntil 50% av boligen kan leies ut til private formål, uten avtale med selskapet. Utleieforsikring gjelder ikke.

Det er videre presisert i vilkårenes pkt. B.8.2.1 at foretakets erstatningsansvar kan nedsettes eller falle bort dersom hele boligen leies ut uten at det fremgår av forsikringsbeviset at dette er avtalt med foretaket.

Forsikringstaker har et særskilt ansvar for å lese igjennom forsikringsbeviset, samt melde ifra om endringer som har innvirkning på forsikringen. I tillegg har sikrede en selvstendig opplysningsplikt, jf. fal. § 4-1 første ledd tredje punktum. Når forsikringsbeviset sier at "Boligen er fast bebodd" og utleie etter vilkårene skal meldes til foretaket, mener foretaket at utleie må regnes som et "særlig forhold" under forsikringen, og at sikrede burde forstått at det hadde vesentlig betydning for foretakets risikovurdering.

Forsikringen og premieberegningen som er avtalt med foretaket er satt på det grunnlaget av at huset er fast bebodd av forsikringstaker. Tilleggspremien ville utgjort 30 % dersom det var tegnet en utleieforsikring, slik det burde vært i dette tilfellet. Foretaket mener derfor at skaden kan avkortes forholdsmessig, jf. bl.a. FinKN 2020-12 og 2021-913. Avkortningen i saken er satt til 25 % av kundehensyn og vurderinger av tidligere praksis.

I FinKN 2023-324 la nemnda avgjørende vekt på sikredes økonomiske situasjon i vurderingen av avkortningens størrelse. Slike hensyn gjør seg ikke gjeldende i denne sak, hvor avkortningen er gjort i erstatningsoppgjøret for sikredes sekundærbolig.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket kan avkorte erstatningen med 25 % på grunn av brudd på opplysningsplikten ved fornyelse, jf. fal. § 4-2, jf. § 4-1.

Det følger av fal. § 4-1 første ledd annet punktum at forsikringstaker ved inngåelsen av avtalen skal gi riktige og fullstendige svar på foretakets spørsmål. Tegningssituasjonen i 2018 er i liten grad belyst, men det er ikke bestridt at sikrede selv bodde i hele boligen på dette tidspunktet.

Bestemmelsen gjelder også senere fornyelser av avtalen, men det er ikke anført at foretaket har stilt spørsmål om utleieforhold for boligen i K.

Sikrede har videre en selvstendig opplysningsplikt "om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen", jf. fal. § 4-1 første ledd tredje punktum. Også denne bestemmelsen gjelder ved fornyelse av avtalen. Spørsmålet er derfor om denne bestemmelsen kommer til anvendelse for fornyelsene etter at sikrede flyttet til Oslo og leide ut deler av boligen i K.

Sikredes forsikringsbevis angir følgende forutsetning:

Boligen er fast bebodd av forsikringstaker. Inntil 50 % av boligen kan leies ut til private formål, uten avtale med selskapet. Utleieforsikring gjelder ikke.

Formuleringen "forutsetning" tilsier at det dreier seg om en betingelse for at avtalen er gyldig. Nemnda forstår imidlertid foretaket slik at det mener forutsetningen er en opplysning som medfører at sikrede ved fornyelsen av avtalen har en aktiv opplysningsplikt om han ikke lenger bruker boligen som fast bolig og/eller leier ut mer enn 50 %.

Nemnda behøver imidlertid ikke ta stilling til spørsmålet om aktiv opplysningsplikt i dette tilfellet fordi den finner at foretaket uansett ikke kan påberope seg brudd på opplysningsplikten.

Det er på den rene at deler av boligen var utleid, men sikrede anfører at boligen ikke er mer enn 50 % utleid.

Partene er etter det opplyste enige om at sikrede på branntidspunktet leide ut hele andre etasje, en leilighet i garasjen og ett rom i første etasje. Leietakeren i første etasje hadde i tillegg rett til å bruke stue, kjøkken og bad. Nemnda forstår det slik at garasjen allerede var leid ut ved avtaleinngåelsen i 2018, og at de to øvrige leieforholdene ble etablert i september 2020.

Forutsetningen om at inntil 50 % av boligen kan leies ut uten avtale med foretaket, er kun inntatt i tilknytning til "Hovedbygning". En tilsvarende forutsetning er ikke inntatt for "Tilleggsbygg", altså garasjen. Utleieforholdet i garasjen kan derfor ikke medtas i beregningen.

Ifølge brannskadeskjønnet var bruttoarealet i andre etasje 82 kvm. Det utleide rommet i første etasje var etter det opplyste ca. 10 kvm. Samlet sett er dette under 50 % av det totale bruttoarealet på 272 kvm.

Foretaket har anført at hele første etasje må anses utleid, som følge av at leietakeren har hatt tilgang til fellesareal som kjøkken, bad og stue. Etter det opplyste hadde imidlertid sikrede på branntidspunktet fremdeles sine eiendeler i første etasje, og han disponerte fritt denne delen av boligen. Leietakeren hadde derfor ikke en eksklusiv bruksrett til disse fellesarealene. Forsikringsbeviset regulerer ikke hvordan en slik utleiesituasjon skal beregnes, og en slik uklarhet må gå utover foretaket som har utformet forsikringsbeviset. Sikrede hadde derfor ikke plikt til å opplyse om utleieforholdet.

Den andre forutsetningen er at huset er "fast bebodd" av forsikringstaker. Det er klart at sikrede siden desember 2020 ikke har hatt dette huset som fast bolig. Sikrede anfører imidlertid at foretaket fikk opplysninger om dette i telefonsamtalen 7.12.20 da han tegnet forsikring for ny bolig. Sikrede opplyser i lydopptaket at han selv skal bo i den nye boligen, og at dette er hans folkeregistrerte adresse. Foretaket sendte også følgende e-post til sikrede:

Prøvde å ringe deg angående endring av bilforsikringene dine. Prisen på bilforsikringene dine øker på bakgrunn av at du har flyttet til Oslo.

Ut fra dette har foretaket vært klar over at sikrede flyttet til Oslo. Nemnda forstår også saken slik at foretaket hadde forsikring både for boligen i Oslo og boligen i K.

Det følger av fal. § 4-4 at foretaket ikke kan påberope seg at det har fått uriktige eller ufullstendige opplysninger dersom det kjente eller burde ha kjent til dette forhold da det fikk opplysningene. Ut fra sakens opplysninger var foretaket kjent med at sikrede flyttet til Oslo og måtte da være kjent med at sikrede ikke lenger benyttet boligen i K som fast bolig. Selv om utgangspunktet er at sikrede har plikt til å lese forsikringsbeviset og evt. burde ha reagert på at forutsetningen i beviset var feil, mener nemnda foretaket i dette tilfellet hadde slik kunnskap ved fornyelsene at det ikke kan påberope seg brudd på opplysningsplikten.

Det foreligger etter dette ikke brudd på opplysningsplikten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).