

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1067

29.9.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Unntak i forsikringsvilkår – bolig solgt som ledd i sikredes næringsvirksomhet? – ugyldig forsikring? – foretakets pre-kontraktuelle forpliktelser – skjult handlingsklausul? – fal. §§ 1B-1 og 4-1.

Sikrede/selger (KH AS) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget av en fritidsbolig i 2024. I forsikringsvilkårene fremgikk det at forsikringen var ugyldig dersom boligsalget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet, og næringsvirksomhet var definert som *«tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring»*. Kjøper reklamerte etter overtakelsen, og foretaket anførte da at forsikringen ikke var gyldig. Foretaket viste bl.a. til at sikrede er et aksjeselskap som eier 100 % av aksjene i et datterselskap som driver med utleie av fast eiendom. Sikrede avviste at det var tale om salg i næring, og viste til at formålet med fritidsboligen utelukkende var privat bruk. Videre har sikrede vist til at det er tale om et holdingsselskap med det formål å eie og forvalte aksjer uten annen aktivitet, og at sikrede ikke har hatt noen rolle i driften av datterselskapets virksomhet. Saken reiste også spørsmål ved om det aktuelle vilkårpunktet var i strid med preseptoriske bestemmelser i forsikringsavtaleloven. Nemnda ga sikrede medhold. Dissens ved begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke angitt.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på foretakets avslag om dekning under boligselgerforsikringen.

Sikrede (KH AS) solgte sin fritidseiendom i 2024.

I forbindelse med salget tegnet sikrede boligselgerforsikring hos foretaket. Forsikringsbeviset er datert 12.8.24, og i forsikringsvilkårene fremgår bl.a.:

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

(...)

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

Kort tid etter overtakelsen i desember 2024, reklamerte kjøper over mangler ved hytta.

Den 24.2.25 ble sikrede varslet om at foretaket foreløpig vurderte det slik at sikrede ikke hadde anledning til å tegne boligselgerforsikring likevel. Foretaket la til grunn at sikrede er et selskap som driver med eiendom – med det som følge at man ikke har anledning til å tegne boligselgerforsikring.

I brev av 31.3.25 konkluderte foretaket med at forsikringen ikke kom til anvendelse og at kjøpers reklamasjonskrav falt utenfor forsikringens dekningsområde.

Foretaket har vist til at sikrede (KH AS) i Brønnøysundregisteret er registrert som et aksjeselskap med næringskode «68.200 Utleie av egen eller leid fast eiendom». Videre er det bl.a. opplyst under «Aktivitet» at virksomheten er et «Holdingsselskap» og at vedtektsfestet formål er:

Handel, produksjon, agentur, samt å eie, utbygge og forvalte fast eiendom, delta i andre selskaper, samt hva naturlig står i forbindelse med dette.

Sikrede har vist til at KH AS er et holdingsselskap, og ikke et driftsselskap. Sikrede eier 100 % av aksjene i datterselskapet L 16 AS, som driver med utleie til butikkvirksomhet. Sikrede viser til at selskapene er selvstendige juridiske enheter, og at datterselskapets utleievirksomhet er sikredes uvedkommende. Formålet med holdingselskapet er å eie og forvalte aksjer uten annen aktivitet. Sikrede har opplyst at de ikke har hatt noen aktiv rolle i driften av datterselskapet, det er ikke ytt tjenester til selskapet, ei heller har det vært deltagelse i den daglige ledelsen. Hytta har heller ikke vært brukt i datterselskapets virksomhet.

Sikrede har fremlagt følgende uttalelse fra sin regnskapsfører:

KH AS er et holdingselskap.

Det drives ingen næringsvirksomhet i KH AS. Selskapet har kun passive plasseringer som er vanlig for holdingselskap.

L 16 AS er et datterselskap til KH AS. Det er ingen integrasjon mellom selskapene, idet L 16 AS driver sin virksomhet for egen regning og risiko. Tjenester knyttet til virksomheten i L 16 AS blir kjøpt eksternt og håndtert av selskapet selv.

Det leveres ingen tjenester fra KH AS og selskapet har heller ingen ansatte. Regnskapstjenester blir kjøpt av ekstern regnskapsfører.

Sikrede har fremholdt at salget av hytta ikke har skjedd som ledd i selgers næringsvirksomhet. Formålet med eiendommen var utelukkende privat bruk for styreleders familie. Hytta ble ikke kjøpt med formål å tjene penger og har vært eid av selskapet siden 1999.

Foretaket har fremlagt salgsoppgaven fra salget, og har bl.a. påpekt at sikrede i egenerklæringsskjemaet har erklært at salget ikke skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet, og at boligen ikke er en næringseiendom.

Sikrede har anført at kjøpers reklamasjonskrav er omfattet av forsikringsdekningen. Sikrede bestrider at hytta er solgt «som ledd i selgers næringsvirksomhet». Under enhver omstendighet har selskapet påberopt seg forholdet for sent, jf. fal. § 4-14. Av bestemmelsen følger et krav for selskapet om å reagere «uten ugrunnet opphold» etter at det fikk kunnskap om det forhold som påberopes som grunnlag for at kjøpers krav faller utenfor dekningsområdet.

Forsikringsforetaket har anført at kravet fra kjøper faller utenfor forsikringens dekningsområde, og at salget av hytta har skjedd som ledd i selgers næringsvirksomhet, jf. vilkårene pkt. 1.1. Foretaket har bestridt at forholdet er påberopt for sent, jf. fal. § 4-14. Ettersom boligselgerforsikringen er tegnet i strid med forsikringsvilkårene, anfører foretaket at boligselgerforsikringen er ugyldig, jf. forsikringsvilkårene punkt 1.5. Foretaket bestrider at det foreligger brudd på prekontraktuelle forpliktelser etter fal. § 1B-1, og viser til at selger er gitt vilkårene før tegning fant sted og dermed må regnes å være kjent med innholdet i vilkårene før tegning. Foretaket fastholder videre at næringsunntaket er en lovlig begrensning av forsikringens dekningsfelt, og ikke et spørsmål etter fal. kapittel 4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at salget av hytta ikke kunne anses å ha skjedd som ledd i selgers næringsvirksomhet, jf. vilkårene pkt. 1.1, slik dette begrepet var definert i forsikringsvilkårene. Sekretariatet stilte også spørsmål ved om foretaket hadde overholdt sine prekontraktuelle forpliktelser iht. fal § 1B-1, sett hen til at foretaket har solgt en forsikring som foretaket selv mener ikke dekker sikredes forsikringsbehov. Videre stilte sekretariatet spørsmål ved om dette vilkårsunntaket kan påberopes uten hinder av bestemmelsene i fal. kapittel 4, og det ble vist til bl.a. FinKN 2024-1022.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Punkt 1.1 i boligselgerforsikringsvilkårene lyder slik:

Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. (...)

Foretaket har påberopt seg at næringsvirksomhetsunntaket kommer til anvendelse. Eiendommen er solgt av et holdingselskap, som eier 100 % av aksjene i et datterselskap. Holdingselskapet er i Brønnøysundregisteret registrert som et aksjeselskap med næringskode «68.200 Utleie av egen eller leid fast eiendom». Under «Aktivitet» er det opplyst at virksomheten er et holdingselskap og at dets vedtektsfestede formål er «Handel. Produksjon, agentur, samt å eie, utbygge og forvalte fast eiendom, delta i andre selskaper, samt hva naturlig står i forbindelse med dette». Datterselskapet driver utleie til butikkvirksomhet. Sikrede har opplyst at fritidseiendommen som er solgt, har vært benyttet som firmahytte.

Innledningsvis bemerker nemnda at saken reiser rettslige problemstillinger av prinsipiell karakter, slik sekretariatet også har pekt på.

For det første reiser saken spørsmål om foretakets pre-kontraktuelle forpliktelser etter fal. § 1B-1, som lyder slik:

Før avtale inngås skal forsikringsdistributøren identifisere kundens krav og behov på grunnlag av opplysninger innhentet fra kunden, herunder opplysninger om kundens økonomiske situasjon i den utstrekning det er relevant. Tilbud og anbefalinger skal være i samsvar med kundens krav og behov.

Boligselgerforsikringen er inngått mellom foretaket og sikrede, som er et AS. Det fremstår som uklart hvordan foretaket har «identifisert kundens krav og behov» samt i hvilken grad det aktuelle forsikringstilbudet var i «samsvar med kundens krav og behov».

Videre kan det reises spørsmål ved om næringsvirksomhetsunntaket kan påberopes av foretaket uten hinder av fal. kapittel 4. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

I tidligere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte, har tilsvarende unntak i forsikringsvilkårene som gjelder salg i næringsvirksomhet blitt godtatt som en objektiv begrensning i foretakets ansvar. I lys av nyere praksis fra Finansklagenemnda Skade, ser vi imidlertid at det kan stilles spørsmål ved om dette har vært riktig rettslig utgangspunkt.

Den sentrale avgjørelsen i denne forbindelse er FinKN 2024-1022, hvor nemnda utførlig drøfter hvorvidt et unntak om skader på motorvogn som er trimmet eller tunet – et forsikringsvilkår som er utformet som en ren objektiv avgrensning, men som i realiteten omfatter en omstendighet som sikrede har kjennskap til på avtaletidspunktet. Flertallet ga sikrede medhold, og uttalte:

«Foretaket anfører prinsipalt at skaden er unntatt etter vilkårene pkt. 4.16 som fastslår at forsikringen ikke omfatter «skade på motorvogn som er trimmet/tunet eller hvor software er endret, og dette ikke er godkjent av Statens Vegvesen». Vilkåret gjelder uavhengig av årsakssammenheng mellom ulovlig trimming/tuning/endring av software og skade, og uavhengig av sikredes subjektive forhold. Det betyr derfor at bil som er ulovlig trimmet overhodet ikke er omfattet av forsikringen – altså at forsikringen ikke gjelder for slike biler.

Hvis motorvognen var trimmet/tunet på tidspunktet for avtaleinngåelsen, er dette et forhold som har betydning for foretakets vurdering av risikoen nå avtalen inngås, jf. også foretakets subsidiære anførsel om at det foreligger brudd på den aktive opplysningsplikten i fal. § 4-1 første ledd tredje punktum. Det følger av fal. § 4-1 første ledd første punktum at foretaket i forbindelse med inngåelsen eller fornyelse av en forsikringsavtale kan be om opplysninger om forhold som kan ha betydning for dets vurdering av risikoen. Dette omfatter typisk forhold som på tegningstidspunktet medfører en økt risiko for skade – i dette tilfellet at bilen er ulovlig trimmet – men som ikke har materialisert seg i en skade på dette tidspunktet. Bestemmelsene i fal. § 4-1, jf. § 4-2, innebærer at forsikringstaker er beskyttet mot skader som følge av slike risikofaktorer såfremt foretaket ikke spør. Dersom foretaket stiller spørsmål og forsikringstaker gir gale eller ufullstendige opplysninger, er foretaket videre avskåret fra å reagere hvis forsikringstaker er mindre enn lite å laste, jf. fal. § 4-2. Sanksjonen hvis forsikringstaker er mer enn lite å laste er avkortning, ikke full ansvarsfrihet. Lovens regler legger derfor opp til at slike risikofaktorer skal kartlegges ved avtaleinngåelsen. Spørsmålet er om foretaket i tillegg til å bruke disse reglene kan benytte et objektivt unntak knyttet til risikofaktorer ved den forsikrede gjenstand.

Det følger av fal. § 4-5 at foretaket har en viss rett til å ta forbehold om forhold som forelå ved avtaleinngåelsen, men dette gjelder kun «dersom foretaket av særlige grunner er avskåret fra å få opplysninger om et bestemt forhold». Foretakets unntak for «skade på motorvogn som er trimmet/tunet eller hvor software er endret, og dette ikke er godkjent av Statens Vegvesen» må regnes som et «forbehold» om ansvarsfrihet knyttet til skade på biler som er ulovlig trimmet. Flertallet kan vanskelig se at foretaket er avskåret fra å skaffe opplysninger om slike forhold fra forsikringstaker, men peker på at et slikt forbehold evt. kunne knyttes til trimming utført av tidligere omsetningsledd.

I Ot.prp.nr.49 (1988–1989) s. 64-65 heter det at:

«Det normale er at selskapet må følge reglene om forsikringstakerens opplysningsplikt når det skal fastlegge forutsetningene for overtagelse av risikoen. Et sentralt siktemål med disse bestemmelsene er å avskjære selskapet fra å reagere med nedsetting av ansvaret eller full ansvarsfrihet når forsikringstakeren har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger i god tro. § 4-5 kommer i et visst motsetningsforhold til dette prinsippet, ettersom bestemmelsen gir adgang til å stille opp risikoforutsetninger som kan påberopes uten hensyn til forsikringstakerens subjektive forhold. Av denne grunn er det bare når selskapet av «særlige grunner (er) avskåret fra å få risikoopplysninger om et bestemt forhold» at det er adgang til å ta forbehold som omfattes av bestemmelsen.»

Bestemmelsen må derfor forstås slik at foretaket kun kan ta slike forbehold når det ikke kan innhente opplysningene. Flertallet viser også til HR-2015-1232-A, som gjaldt den tilsvarende bestemmelsen i fal. § 13-5 annet ledd første punktum om foretakets adgang til å innta symptomklausuler med karenstid i personforsikring. Det sentrale i denne sammenheng er at Høyesterett kom til at foretaket ikke kunne påberope seg en karensklausul for symptomer som forelå før forsikringen ble tegnet, og som «med rimelighet kunne ha vært fanget opp ved spørsmål fra selskapet» (avsnitt 36). Symptomer på sykdom er selvsagt ikke ulovlig, men symptomer på sykdom er i likhet med trimming av bil en «indre risikofaktor» knyttet til gjenstanden for forsikringen som i utgangspunktet må avdekkes gjennom reglene om opplysningsplikt.»

Nemndas flertall kom til samme resultat i FinKN 2025-121:

«Sikredes kaskoforsikring har følgende klausul:

«Forsikringen omfatter ikke erstatning for skade på kjøretøy som er trimmet, tunet eller hvor software er endret for å øke motoreffekten, og dette ikke er godkjent av Statens vegvesen»

Klausulen gir et objektivt unntak for skade på bil som er trimmet etc. uavhengig av sikredes kunnskap om trimmingen og uavhengig av om det er årsakssammenheng mellom trimming og skade. Etter ordlyden vil unntaket omfatte den aktuelle skaden. Klausuler i vilkårene som regulerer forhold ved kontraktsinngåelsen som sikrede har kunnskap om må imidlertid utformes innenfor rammen av reglene om forsikringstakerens opplysningsplikt i fal. § 4-1 til § 4-5. Flertallet i nemnda kom i FinKN 2024-1022 til at en tilsvarende klausul var i strid med disse bestemmelsene og derfor ikke kunne påberopes av foretaket. Flertallet viser til begrunnelsen i den saken og har samme konklusjon

her. Flertallet peker på at foretaket i denne saken kunne ha påberopt seg reglene om aktiv opplysningsplikt i fal. § 4-1 første ledd tredje punktum, men det er ikke gjort, og det er heller ikke dokumentert at foretaket har avslått ansvar etter reglene i fal. § 4-14 for denne bestemmelsen.»

I FinKN 2026-110 var ett av spørsmålene hvorvidt et objektivt unntak om bruk av motorvogn til næringsvirksomhet kunne påberopes av foretaket:

«Det fremgår av forsikringsbeviset at avtalen er inngått med uttrykkelig forutsetning om at kjøretøyet «ikke brukes til utleie, budbil (...) eller annen næringsvirksomhet som ikke er avtalt med selskapet».

Bestemmelsene i fal. er preseptoriske. Foretaket kan ikke komme rundt spørsmålene om opplysningsplikt ved å innta forutsetninger om faktiske forhold i forsikringsbeviset uten å stille spørsmål om dette. En forutsetning for forsikringen har karakter av en warranty – dvs. at forsikringstaker garanterer for at visse forhold ikke er tilfelle eller ikke vil inntreffe. En slik klausul er i utgangspunktet i strid med fals preseptoriske vern, se Bull og Wilhelmsen, Forsikringsrett 2024 s. 354, FinKN 2020-652, 2024-611 og 2025-853.

(...)

Pkt. 4.16 inneholder følgende ansvarsbegrensning:

«skader som inntreffer når kjøretøyet benyttes til næringsvirksomhet dersom ikke annet er avtalt med selskapet.»

Denne ansvarsbegrensningen er knyttet til bruken av kjøretøyet, og dermed i utgangspunktet til sikredes handlinger mht. bilen. Begrensningen vil derfor i hovedsak utløses av sikredes egne handlinger, og har som sådan karakter av en skjult handlingsklausul. Den skulle derfor vært utformet som en risikoendringsklausul etter fal. § 4-6.

Nemnda kan etter dette ikke se noe grunnlag for at foretaket skal avslå ansvar i denne saken.»

Videre viser vi til FinKN 2025-44 og FinKN 2025-757, begge i sikredes favør.

Som avgjørelsene viser, er det ikke adgang for foretaket til å innta et objektivt unntak i forsikringsvilkårene dersom unntaket i realiteten omfatter forhold som er regulert i fal. kap. 4. En slik omgåelse av reglene i fal. vil ikke være bindende for sikrede, jf. fal. § 2-3.

Nemnda har kommet til at sikrede gis medhold, men har delt seg i et flertall og et mindretall ved begrunnelsen.

Flertallet – Nygaard, Sjøvold og Vårheim – bemerkter:

Flertallet finner det ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålene som er sitert ovenfor i denne saken. Selv om det forutsettes at foretaket har oppfylt sine pre-kontraktuelle forpliktelser etter fal. § 1B-1, samt at næringsvirksomhetsunntaket kan påberopes av foretaket, har flertallet kommet til at sikrede må gis medhold.

Forsikringsavtalen skal tolkes objektivt og ut fra en naturlig språklig forståelse. Flertallet er enig med sekretariatet i at det aktuelle vilkåret må forstås som en dekningsbegrensning mellom foretaket og sikrede. Det innebærer at dekningen kan bortfalle dersom sikredes salg anses å ha skjedd som et ledd i «næringsvirksomhet». Det er foretaket som har bevisbyrden for at et unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse, jf. bl.a. FinKN 2019-187. Det følger videre av det forsikringsrettslige uklarhetsprinsippet samt alminnelige avtalerettslige prinsipper, at en tvil om unntakets rekkevidde vil måtte gå i foretakets disfavør. Hvorvidt sikrede må antas å ha handlet som ledd i næringsvirksomhet må etter nemndas praksis bero på en helhetsvurdering med utgangspunkt i vilkårenes ordlyd.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin drøftelse:

Sekretariatet viser til at det kreves at det konkrete salget skjer som ledd i næringsvirksomhet, jf. bl.a. FinKN 2020-935. Sikrede har opplyst at den aktuelle hytta ble kjøpt utelukkende til privat bruk for styreleder og hans familie, og ikke har vært tilknyttet næringsvirksomhet eller datterselskapet L 16 AS. Det opprinnelige

formålet med ervervelsen av hytta og salget av denne synes i liten grad å være økonomisk motivert. Dette er momenter som har blitt vektlagt i nemndspraksis. Vi har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at dette salget ikke kan anses å ha skjedd som ledd i selgers næringsvirksomhet, jf. vilkårene pkt. 1.1. første punktum. Foretaket kan dermed ikke påberope seg unntaket, og salget av hytta må anses å falle innenfor boligselgerforsikringens dekningsområde.

Subsidiært vil sekretariatet også knytte noen bemerkninger til vilkårene pkt. 1.1 andre punktum. I andre punktum er næringsvirksomhet nærmere definert som «tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring».

Nemnds- og rettspraksis har lagt til grunn at de to leddene i forsikringsvilkårene må leses i sammenheng. Se til sml. FinKN 2015-261, FinKN 2019-002, FinKN 2020-127, FinKN 2020-935 og FinKN 2021-1138. Se også LF-2020-59443, der lagmannsretten bl.a. uttalte:

«Utgangspunktet for tolkning av avtalen er ordlyden i forsikringsvilkårene. Etter ordlyden i begge forsikringsavtalene er det to alternative vilkår for at næringsvilkåret skal være innfridd; enten gjennom salg av enheter eller ved en helhetsvurdering av virksomheten. Når det gjelder helhetsvurderingen viser ordlyden i avtalene til «omsetning/utvikling/utleie som næring». I helhetsvurderingen vil aktivitetens omfang og varighet, samt dens økonomiske karakter tillegges vekt. Lagmannsretten legger også til grunn at de to leddene i forsikringsvilkårene – antall enheter og næring – må leses i sammenheng slik at forståelsen av det ene leddet får betydning for innholdet eller terskelen ved vurdering av det andre leddet. Det avgjørende spørsmålet blir derfor om A har drevet næringsvirksomhet. Antallet enheter sier noe om terskelen ved tolkningen av dette vilkåret.

(...) Etter en helhetlig vurdering er lagmannsretten av den oppfatning at det ikke er noe profesjonelt preg over aktiviteten. Verken omfanget eller varigheten av aktivitetene trekker i tilstrekkelig grad mot at dette er næring. Det at prosjektene muligens objektivt sett var egnet til å gi overskudd endrer ikke denne vurderingen.»

Sekretariatet bemerker kort at sikrede (KH AS) ikke har solgt mer enn 4 boenheter per år, og at dette ikke er omtvistet i saken. Sekretariatet er videre av den oppfatning at det er uklart hvorvidt det her kan legges til grunn at «selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring».

Sikrede (KH AS) er et holdingselskap. Et holdingselskap er et aksjeselskap som eier aksjer i andre selskapet (datterselskaper), uten å drive egen operativ virksomhet. Sikrede eier 100 % av aksjene i aksjeselskapet L 16 AS som driver med utleie av fast eiendom. De to selskapene er selvstendige juridiske enheter. Sikrede har fremlagt uttalelse fra sin regnskapsfører der det fremgår at det ikke er noen integrasjon mellom de to selskapene, og at L 16 AS driver sin virksomhet for egen regning og risiko.

Slik vilkårene er formulert, finner vi det uklart hvorvidt sikrede i dette tilfellet kan anses å drive omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring – og hvorvidt sikrede kan identifiseres med virksomheten i datterselskapet. Som nevnt innledningsvis, vil uklarheter og tvil knyttet til rekkevidden av vilkårene gå utover foretaket. Det vises også til at nemnda i FinKN 2020-127 oppfordret til å klargjøre nettopp dette vilkåret.

Sekretariatets samlede vurdering er følgelig at det konkrete salget av fritidsboligen ikke medfører at næringsunntaket i vilkårene kommer til anvendelse.

Flertallet er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Flertallet har vurdert foretakets innvendinger, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen konklusjon.

Flertallet finner følgelig at næringsunntaket i forsikringsvilkårene ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet, og sikrede gis medhold.

Mindretallet – Iversen og Norman – bemerker:

Mindretallet mener sikrede må gis medhold, men med en annen begrunnelse:

Mindretallet mener det er nødvendig å ta stilling til spørsmålet om fal. kapittel 4 er til hinder for at foretaket kan påberope næringsvirksomhetsunntaket. Mindretallet antar at mange som urettmessig mottar avslag etter unntaket, ikke tar saken videre bl.a. av uvitenhet om urettmessigheten, og dermed taper sitt rettskrav som følge av vilkåret. Det er derfor behov for å

ta prinsipielt stilling til hvorvidt fal. kapittel 4 er til hinder for et slikt unntak i vilkårene. I vurderingen av dette spørsmålet slutter mindretallet seg til den begrunnelsen som er gitt av sekretariatet og som er inntatt ovenfor.

For øvrig vil mindretallet bemerke – siden samme avtalevilkår også benyttes overfor forbrukerkunder – at kravene om at foretaket skal identifisere kundens behov, og at forsikringstilbudet skal være i samsvar med kundens behov, følger av fal. § 1B-1 første ledd som gjennomfører forsikringsdistribusjonsdirektivet («IDD», 2016/97/EU) art. 20 nr. 1. Et sentralt formål med direktivet er forbrukervern, og denne type bestemmelser, som skal sikre gjennomslutning av avtaleinngåelse i sektordirektiv, har en sammenheng til kravet om gjennomslutning i forbrukeravtaledirektivet (93/13/EØF), se til sammenligning E-13/23 og E-1/24 avs. 117 flg. som gjaldt boliglånsdirektivets (2014/17/EU) bestemmelser. Et brudd på informasjonspliktene i forsikringsavtaleloven er en klar indikasjon på at heller ikke kravet til gjennomslutning i forbrukeravtaledirektivet er oppfylt.

Flertallet legger til grunn at det fremstår som «uklart» hvordan foretaket har «identifisert kundens krav og behov» samt i hvilken grad det aktuelle forsikringstilbudet var i «samsvar med kundens krav og behov». Når dette er uklart må det samtidig bety at foretaket ikke har oppfylt sin bevisbyrde, jf. fal. § 21-1 som fastslår at foretaket har bevisbyrden for at foretakets plikter etter lov og forskrift er oppfylt. Det må følgelig legges til grunn at foretaket ikke har oppfylt sine plikter etter fal. § 1B-1, jf. IDD art. 20. Gjennom bruddet har foretaket gitt sikrede berettigede forventninger om at det var tegnet boligselgerforsikring. Sikrede kan derfor kreve avtalen oppfylt basert på de berettigede forventninger som er skapt av foretaket. Det kan også reises spørsmål ved om avtl. § 36 er til hinder for at unntaket gjøres gjeldende av foretaket, ettersom situasjonen ikke hadde oppstått dersom foretaket hadde oppfylt sine plikter etter fal. § 1B-1 og IDD art. 20.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).