

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-589

29.5.2026

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

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

Unntak i forsikringsvilkår ved salg av småbruk – «direkte tilhørende» tomt – vilkårstolkning/uklare avtalevilkår? – forholdet til forbrukeravtaledirektivet – avtl. § 37 – fal. § 1B-1.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salg av en eiendom. I prospektet var eiendommen beskrevet som et «småbruk i naturskjønne omgivelser» med bl.a. naust, løde, vedskjul, og en enebolig (registrert som fritidsbolig) oppført i 1917. Tomten var på ca. 9 700 kvm, og besto bl.a. av dyrket mark, overflatedyrket jord, innmarksbeite og produktiv skog. I tillegg medfulgte en andel i felles uregistrert utmark. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved eiendommens tomteareal. Foretaket avslo dekning under boligselgerforsikringen, og viste til at det ved salg av småbruk/landbruk kun var «*våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt*» som var omfattet av forsikringsdekningen. Sikrede har bestridt at det var tale om et småbruk. Saken reiste videre spørsmål ved hvordan det aktuelle vilkårpunktet skulle tolkes, bl.a. i lys av uklarhetsregelen i avtl. § 37. Nemndas flertall ga foretaket medhold. Dissens.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen ligger i Møre og Romsdal, og inneholder flere bygninger. Innledningsvis i Finn-annonsen og i salgsoppgaven ble eiendommen markedsført som et «*Småbruk i naturskjønne omgivelser - Naust, løde, vedskjul - Jaktrett - Enebolig fra 1917*».

Byggeåret på «bolighuset» er 1917, tilbygget/garasjen fra 1972, vedskjul har ukjent byggeår, driftsbygning fra 1920 og naust fra 1984.

I salgsprospektet ble det ellers bl.a. opplyst om følgende:

(...) er et småbruk i idylliske omgivelser med flott utsikt mot (...)fjorden. Eldre enebolig registrert som fritidsbolig.

(...)

Eiendommen er konsesjonspliktig, men det hviler ikke odel på eiendommen, det er heller ikke boplikt.

Bolighuset har virtuell visning.

(...)

Fakta om hjemmet:

(...)

Boligtype:

Småbruk

Byggeår:

1917

Bebyggelse:

På eiendommen er det en enebolig fra 1917 som går over 3 etasjer, loft, hovedetasje og kjeller. Det er tilbygget garasje med plass til en bil. Det er en løde med garasje til tilhenger, verksted, fjøsrom, høystål og 2 siloer. Det er både hems og gjødselkjeller. Vedskjulet ligger rett bak huset med god plass til ved og annet utstyr. Naustet har blitt jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene også i forbindelse med stormene som har vært.

(...)

Tomt:

9763.1 kvm eiet

(...)

Nøkkelinformasjon:

(...)

MATRIKSEL:

Gårdsnummer 79, bruksnummer 1, i X kommune.

(...)

BOLIGTYPE:

Småbruk

(...)

TOMT:

Eiet tomt på 9.763 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT:

(...)

Eiendommens arealer:

- Dyrket mark: daa 4,0
- Overflatedyrket: jord daa 1,7
- Innmarksbeite: daa 0,7
- Produktiv skog: daa 1,9
- Annet markslag: daa 0,5
- Bebyggd, vann, veier m.m.: daa 1,0
- Ikke klassifisert: daa 0,0

Sum arealer: daa: 9,8

Felles uregistrert utmark som 4 bruksnummer på T har eierandel i. I følge opplysninger fra kommunen er felles utmark på ca 700 dekar. Denne eiendommen har en andel på 31,44% = 220 dekar. Arealet er usikkert og kommunen henviser til at eier må ta dette via jordskifteretten for å få en endelig avklaring.

(...)

KONSESJON:

Ja

Eiendommen er trolig så stor at salget er betinget av at kjøper får innvilget konsesjon. Det er uklart hvor stor utmarken er og hvor stor andel denne eiendommen har av utmarken, men i følge opplysninger fra kommunen vil eiendommen trolig gå under konsesjonsplikten. Eierne er i prosess med jordskifteretten for å få avklart eiendomsgrensene.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Markedsverdi: 1 900 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 138 m², Tilbygget garasje 17 m², Vedskjul 23 m², Driftsbygning 168 m², Naust 32 m²

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt som et dødsbo. Det ble tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget.

I forsikringsvilkårene fremgikk bl.a. følgende:

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.

1.2. Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygget tomt.

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.

1.4. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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

(...)

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

Boligen ble deretter solgt, og kjøper fremsatte etter overtakelsen reklamasjon, og krevde senere heving av kjøpsavtalen. Ifølge foretaket, gjaldt reklamasjonen «Tap av eierskap til arealer etter avgjørelse i jordskiftesak». I brev fra foretaket av 11.8.25 ble det vist til at kjøpers krav falt utenfor forsikringens dekningsområde ettersom det var tale om tomteareal som ikke var direkte tilknyttet boligen.

Sikrede har anført at eiendommen ikke ble solgt som et «småbruk», og har vist til at eiendommen var registrert og solgt som en fritidsbolig. Sikrede mente derfor at foretaket ikke kunne påberope seg unntaket i forsikringsvilkårene punkt 1.4. Sikrede anførte at foretaket måtte ta saken til realitetsbehandling, og yte advokatbistand iht. forsikringsvilkårene.

Forsikringsforetaket har anført at eiendommen utvilsomt ble solgt som et «småbruk», jf. bl.a. FinKN 2021-1195. Foretaket har dermed avslått dekning fordi kjøpers krav knytter seg til utmark, og ikke selve gårdstunet. Foretaket viste til at det kun var «direkte tilhørende» tomt som var omfattet av forsikringen, jf. punkt 1.4. Foretaket har bestridd at det var noe tolkningsuklarhet, og mente at «direkte tilhørende garasje og tomt» naturlig måtte forstås slik at «direkte tilhørende» peker på både garasje og tomt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at den aktuelle eiendommen var et «småbruk», men at vilkårsunntaket likevel ikke kom til anvendelse. Sekretariatet la til grunn at

vilkårsunntaket kunne forstås på to ulike måter, og at man derfor måtte velge det tolkningsalternativet som var til gunst for sikrede, jf. avtl. § 37 nr. 3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (selger) har krav på dekning/advokatbistand under boligselgerforsikringen, jf. forsikringsvilkårene punkt 1.4.

Forsikringsvilkårene kapittel 1 gjelder hvem forsikringen gjelder for. Forsikringsvilkårene punkt 1.1 til 1.5 lyder slik:

- 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.
- 1.2. Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 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.
- 1.4. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5. Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

Sikrede har anført at den aktuelle eiendommen ikke er solgt som et småbruk, og at vilkårene punkt 1.4 følgelig ikke kommer til anvendelse. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at hvilke skader og tap foretaket er ansvarlig for avhenger av de til enhver tid gjeldende vilkår som er tilknyttet den aktuelle forsikringsavtalen som er inngått med foretaket. I nærværende sak viser vi til forsikringsvilkårene punkt 3.1 som definerer hvilke skader foretaket svarer for:

«Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.»

Dette betyr samtidig at foretaket ikke dekker en omstendighet som det er gjort unntak for i vilkårene, herunder viser vi til unntaket i forsikringsvilkårene punkt 1.4 første punktum:

«Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.»

Forsikringsvilkårene definerer ikke selv hva som menes med et «småbruk», men etter en naturlig språklig forståelse forstår vi dette som et mindre gårdsbruk eller lignende med en eller flere driftsbygninger, samt at det foreligger en reell mulighet for noe dyrehold, eller mindre drift av dyrket mark, og/eller skogsbruk.

I denne saken mener vi etter en konkret vurdering at eiendommen besitter flere av de egenskapene vi tilskriver et «småbruk», se til sml. FinKN 2021-528. Videre ble eiendommen utvilsomt markedsført som nettopp et «småbruk» med stor tomt og det ble opplyst om konsesjonsplikt. Hva som følger av matrikkelen kan derfor ikke få avgjørende betydning, samtidig kan vi ikke se at det er dokumentert at eiendommen faktisk er matrikkelført som en fritidsbolig.

Vi har ellers funnet grunn til å sammenligne saken med FinKN 2020-36, hvor nemnda riktignok kom til motsatt resultat, herunder foreligger det noen klare forskjeller som får avgjørende betydning for konklusjonen. I FinKN 2020-36 la nemnda bl.a. avgjørende vekt på at den aktuelle eiendommen kun ble markedsført som en «boligeiendom med småbrukspreg», og det var uklart for nemnda om eiendommen i det heletatt var egnet for småbruksdrift.

Vi har etter dette kommet til at sikrede har solgt en småbrukseiendom.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i sikredens nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner altså at eiendommen er solgt som et småbruk, og forsikringsvilkårene punkt 1.4 kommer etter sin ordlyd til anvendelse.

Spørsmålet er etter dette hvordan forsikringsvilkårene punkt 1.4 skal tolkes. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall når det gjelder dette spørsmålet.

Flertallet – Nygaard, Skogvold og Raanes – bemerker:

Utgangspunktet for vurderingen av foretakets ansvar overfor sikrede er den inngåtte forsikringsavtalen, som skal tolkes objektivt ut fra en naturlig språklig forståelse. Den inngåtte forsikringsavtalen er basert på standardvilkår i en avtale mellom en forbruker og en næringsdrivende. Avtl. § 37 første ledd, som gjennomfører forbrukeravtaledirektivet (93/13/EØF) i norsk rett, oppstiller ytterligere prinsipper for tolkingen av forsikringsavtalen. Bestemmelsen angir bl.a. at en tolkningstvil vil måtte gå i foretakets disfavør, jf. avtl. § 37 første ledd nr. 3, og direktivet oppstiller et klarhetskrav.

I Johan Giertsen: «Avtaler» (2021) heter det om dette i punkt 19.4.8:

Avtaleloven § 37 første ledd nr. 3 gir en regel for tvil: «For vilkår som ikke er individuelt forhandlet, og som inngår i en avtale mellom en forbruker og en næringsdrivende, gjelder følgende: ... 3. Ved tvil om tolkingen av et avtalevilkår, skal vilkåret tolkes til fordel for forbrukeren.» Dette er en av få lovbestemte tolkingsregler, og skriver seg fra forbrukeravtaledirektivet (1993/13) art. 5 andre pkt., som i dansk versjon er slik: «Hvis der opstår tvil om et kontaktvilkårs betydning, gælder den fortolkning, som er mest gunstig for forbrukeren.» Den engelske: «Where there is doubt about the meaning of a term, the interpretation most favourable to the consumer shall prevail.»

I den norske uoffisielle oversettelsen heter det at tolkingen som er «mest fordelaktig» for forbrukeren skal legges til grunn. Det gir harmoni med den danske og engelske direktivteksten. I den norske lovteksten i avtl. § 37 første ledd nr. 3 heter det derimot at vilkåret skal tolkes «til fordel for forbrukeren». Denne lovteksten synes ikke å treffe forbrukervernet så skarpt som de danske og engelske tekstene. En tolking kan være «til fordel» for forbrukeren, men uten å være «mest gunstig». Direktivet binder Norge, og avtaleloven skal tolkes slik at det oppnås harmoni mellom direktivet og loven (kap. 4.5.2).

At avtalen tolkes «mest gunstig for forbrukeren», gjelder etter direktivet art. 5 andre pkt. hvis (i) avtalen «ikke er individuelt forhandlet», (ii) partene er «en forbruker og en næringsdrivende», og (iii) det er «tvil» om tolkingen. Hvis avtalen «ikke er individuelt forhandlet», har forbrukeren ikke påvirket innholdet, typisk standardavtaler. Skal tolkingsregelen gjelde, må det være «tvil», dvs. at ordlyden og andre kilder ikke gir en klar løsning, slik at det er to eller flere tolkningsalternativer. Er det tvil, påbyr direktivet at det «mest gunstige» for forbrukeren legges til grunn.

Flertallet legger denne rettsoppfatningen til grunn, og bemerker for øvrig at tolkningsregelen ikke er begrenset til bare å gjelde saker der minst ett tolkningsalternativ er urimelig.

I FinKN 2024-219 (Person) er det videre redegjort slik for rettstilstanden:

Forbrukeravtaler med vilkår som ikke er individuelt forhandlet reguleres av avtaleloven § 37 første ledd. Der det er tvil om tolkingen av slike vilkår følger det av bestemmelsens pkt. 3 at vilkåret skal "tolkes til fordel for forbrukeren". Bestemmelsen trådte i kraft 1. januar 1995 og hadde sin bakgrunn i forbrukeravtale-direktivet 93/13 artikkel 5. Denne lyder slik:

«I de aftaler, hvor alle eller nogle af de vilkår, der tilbydes forbrugeren, er i skriftlig form, skal disse vilkår altid være udarbejdet på en klar og forståelig måde. Hvis der opstår tvil om et kontraktsvilkårs betydning, gælder den fortolkning, som er mest gunstig for forbrugeren.»

Den innbyrdes sammenhengen mellom klarhetskravet som oppstilles i første punktum og sanksjonsregelen i annet punktum kommer tydelig frem i direktivets fortale (avsnitt 20):

«Formuleringene i avtalene bør være klare og forståelige. Forbrukeren bør ha en reell mulighet til å gjøre seg kjent med alle vilkårene, og i tvilstilfeller bør den tolkning som er mest fordelaktig for forbrukeren gjelde.»

Direktivets klarhetskrav har et selvstendig innhold utover det som følger av det alminnelige klarhetskravet i norsk rett. I de prejudisielle avgjørelsene C 776/19 til C 782/19 (BNP Paribas), som gjaldt forbrukerdirektivets anvendelse på en låneavtale, oppsummerte EU-domstolen vurderingstemaet etter direktivets klarhetskrav slik i avsnitt 64 og 65:

«Det nævnte krav skal derfor forstås således, at det ikke alene innebærer, at det pågældende vilkår skal være forståeligt for forbrukeren rent formelt og i sproglig henseende, men også, at en almindeligt oplyst, rimeligt opmærksom og velunderrettet gennemsnitsforbruger skal være i stand til at forstå dette vilkår og dermed til på grundlag af klare og forståelige kriterier at vurdere, hvilke potentielt alvorlige økonomiske følger et sådant vilkår kan få for dennes finansielle forpligtelser.

(...)

Dette innebærer bl.a., at aftalen klart skal beskrive, hvordan den mekanisme, som det omhandlede vilkår henviser til, konkret fungerer, og i givet fald forholdet mellom denne mekanisme og den, der er fastsat i andre vilkår, således at denne forbruger på grundlag af klare og forståelige kriterier sættes i stand til at vurdere, hvilke økonomiske følger aftalen kan få for vedkommende.»

Målestokken for om avtalevilkåret er tilstrekkelig klart og forståelig etter direktivet, er etter dette en objektiv vurdering av hvordan vilkåret fremstår for en alminnelig opplyst, oppmerksom og informert forbruker. Det er ikke tilstrekkelig at vilkårene er grammatisk forståelige. Vilråene må også sette forbrukeren i stand til å forstå sammenhengen og konsekvensen de kan ha for han.

Flertallet legger den samme rettsoppfatningen til grunn for sin tolkning av forsikringsvilkårene i den foreliggende saken.

I boligselgerforsikringens vilkår punkt 1.4 heter det at ved salg av småbruk, som her, «er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen». Spørsmålet er hvorvidt «direkte tilhørende» kun gjelder garasje, slik at hele tomten omfattes (inkludert dyrket mark, skog mm.), eller om «direkte tilhørende» også regulerer/begrenser hvilke deler av tomten som er omfattet av forsikringsdekningen. Ved tolkningen tar flertallet utgangspunkt i hvordan en alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsfbruker forstår forsikringsvilkåret.

Flertallet erkjenner i utgangspunktet at uttrykket «er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen» *kan* forstås på to måter – både slik fremholdt av sikrede og slik fremholdt av foretaket. Ut fra en ren ordlydsfortolkning av forsikringsvilkåret finner imidlertid flertallet det mest nærliggende og logisk at «direkte tilhørende» både peker tilbake på garasje og tomt. Flertallet er enig med foretaket i at det «logiske ut fra setningstolkning er at adjektivet dekker begge de etterfølgende substantivene når substantivene er i logisk relasjon til hverandre».

Det vises i denne forbindelse også til at det aktuelle forsikringsvilkåret i punkt 1.4 ved ordet «kun», naturlig må forstås som å ha til intensjon å regulere en innskrenkning/avgrensning av forsikringsdekningen ved salg av småbruk. Dette må tillegges vekt ved tolkningen og taler for at der er den innskrenkende tolkningen som må legges til grunn. Dersom forsikringsvilkåret skal forstås slik at «direkte tilhørende» kun gjelder garasjen, vil det innebære at det bare avgrenses mot driftsbygninger. Boligen, direkte tilhørende garasje og hele tomten, inkludert den delen av tomten som må anses knyttet til småbruksvirksomheten ved eiendommen, vil i tilfelle være omfattet av forsikringsdekningen. En slik tolkning er etter flertallets syn ikke den mest nærliggende og naturlige tolkningen av forsikringsvilkårenes ordlyd sett fra ståstedet til en gjennomsnittsfbruker som nevnt over.

Flertallet viser videre til at forsikringsvilkårenes punkt 1.4 ved tolkningen må ses i sammenheng med de øvrige forsikringsvilkårene i kapittel 1. I punkt 1.1 avgrenses det mot boliger som selges som ledd i næringsvirksomhet. Punkt 1.4 første setning regulerer forsikringsdekningen ved salg av småbruk, mens andre setning regulerer forsikringsdekningen ved salg av kombinasjonseiendommer. Ved salg av slike kombinasjonseiendommer, dekker boligselgerforsikringen etter sin ordlyd skader på den delen av boligen «som er regulert og/eller benyttet til boligformål» dersom boligdelen utgjør 50 % eller mer. Når forsikringstaker leser vilkårene i kapittel 1 i sammenheng, er det naturlig å utlede at boligselgerforsikringen gjelder overdragelser av boligeiendommer hvor selgerne er privatpersoner, og at forsikringsdekningen blant annet ikke gjelder overdragelser som ledd i næringsvirksomhet eller overdragelser av næringseiendommer. Småbruk vil etter sin art både bestå av en boligdel og en del som blir eller kan bli utnyttet i næringsøyemed, som blant annet drift av skog eller mark samt husdyrhold.

Slik flertallet ser det, er den innskrenkende tolkningen av forsikringsvilkårene også mest forenlig med omtalen av eiendommens tomt i salgsprospektet. Om tomten heter det i salgsprospektet:

Skrående, noe bratt, sørvendt stor tomtgrunn med lang strandlinje. Tomtearealet i tilknytting til boligen er opparbeidet med støpte platter, trapper og forstøtningsmurer, gjerde, flaggstang, gressarealer og beplantning. Det er opparbeidet 4 parkeringsmuligheter på tomten. Øvrige tomteareal består av dyrka mark. Molo ved naust av naturstein med støpt betongplate. Tomtearealet har flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommens arealer:

- Dyrket mark: daa 4,0
- Overflatedyrket: jord daa 1,7
- Innmarksbeite: daa 0,7
- Produktiv skog: daa 1,9
- Annet markslag: daa 0,5
- Bebyggd, vann, veier m.m.: daa 1,0
- Ikke klassifisert: daa 0,0

Sum arealer: daa: 9,8

Felles uregistrert utmark som 4 bruksnummer på T har eierandel i. I følge opplysninger fra kommunen er felles utmark på ca 700 dekar. Denne eiendommen har en andel på 31,44% = 220 dekar. Arealet er usikkert og kommunen henviser til at eier må ta dette via jordskifteretten for å få en endelig avklaring.

Slik flertallet leser omtalen av tomten i prospektet, skilles det altså mellom den delen av tomtearealet som har tilknytning til boligdelen av eiendommen og det øvrige arealet som er knyttet til dyrket mark og skog.

Etter en samlet vurdering er flertallet kommet til at det ikke hefter slik tvil ved tolkningen av forsikringsvilkårene punkt 1.4 til at avtl. § 37 første ledd nr. 3 kommer til anvendelse. Flertallet ser det slik at punkt 1.4 ut fra sin ordlyd og sett i sammenheng med de øvrige forsikringsvilkårene i forsikringsavtalen kapittel 1, må forstås å kun gjelde våningshuset/kårboligen samt direkte tilhørende garasje og tomt. Den delen av tomten som ikke er direkte tilhørende våningshuset/kårboligen, faller følgelig utenfor forsikringsdekningen. Det samme gjelder driftsbygningene.

Uten at det har hatt avgjørende betydning for flertallets vurdering, fremstår også en slik tolkning av forsikringsvilkårene punkt 1.4 forenlig med sikredes forståelse av det aktuelle forsikringsvilkåret slik det kom til uttrykk i sikredes brev av 10.11.25.

Slik flertallet ser det, er kjøpers mangelskrav knyttet til deler av tomten som ikke kan anses direkte tilhørende våningshuset/kårboligen. Det vises særlig til at området ligger til dels langt unna våningshuset/kårboligen, samt at området ligger på den andre siden av en kommunal vei som går forbi eiendommen. Foretaket har fremholdt at området ligger i det som i salgsprospektet er omtalt som «uregistrert utmark», og flertallet er enig i det. Flertallet ser det følgelig slik, at mangelskravet ikke er knyttet til den delen av eiendommen som er omfattet av dekningsområdet til boligselgerforsikringen.

Kjøper har krevd heving av kjøpsavtalen, noe som – hvis kjøper får medhold – også vil omfatte den delen av eiendommen som er omfattet av forsikringsdekningen (våningshuset/kårboligen med direkte tilhørende garasje og tomt). Slik flertallet ser det, kan ikke dette tillegges avgjørende betydning ved vurderingen av om sikrede har krav på ytterligere bistand av boligselgerforsikringsforetaket all den tid hevingskravet er begrunnet i mangler ved den delen av eiendommen som faller utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene punkt 3.1, jf. 1.4.

Flertallet er etter dette kommet til at sikrede ikke har krav på bistand fra boligselgerforsikringen i tvisten med kjøper av eiendommen.

Mindretallet – Norman og Venås – bemerker:

Mindretallet slutter seg til det rettslige utgangspunktet som er gjengitt fra Giertsen: «Avtaler» (2021) pkt. 19.4.8 og FinKN 2024-419 ovenfor. Mindretallet understreker at tolkingsregelen i avtl. § 37 nr. 3 og forbrukeravtaledirektivet artikkel 5 nr. 2 må forstås som en sanksjonsregel mot vilkår som ikke oppfyller kravet til gjennomsiktighet, som følger av direktivets artikkel 5 første setning. Et vilkår som ikke oppfyller gjennomsiktighetskravet kan dessuten vurderes som urimelig, forutsatt at vilkårene i artikkel 3 nr. 1 er oppfylt, jf. avtl. § 37 nr. 1. I så fall er sanksjonen at vilkåret strykes fra avtalen, jf. artikkel 6 nr. 1, jf. avtl. § 37 nr. 2.

I forsikringsavtaler innebærer gjennomsiktighetskravet at unntakene må ha en klar og forståelig avgrensning som setter gjennomsnittsforbrukeren i stand til å ta et informert valg om hvilke økonomiske følger avtalen får, jf. det siterte ovenfor fra avsnitt 64 og 65 fra i avgjørelsene C-776/19 til C-782/19 (BNP Paribas). Artikkel 5 legger ikke opp til en vurdering av hva som er den mest nærliggende eller naturlige forståelsen av avtalen. Spørsmålet er om gjennomsiktighetskravet etter artikkel 5 første setning er oppfylt, og i motsatt fall foreligger det tvil om forståelsen av vilkåret.

Gjennomsnittsforbrukeren er ikke vant med å tolke avtaler, og man bør derfor være varsom med å gjøre kontekstuelle tolkninger.

I den underliggende tvisten har kjøper fremmet krav om å heve kjøpet av hele eiendommen på grunn av påståtte rettsmangler med molo og naust på eiendommen. Foretaket har avvist å gi sikrede bistand fordi kjøpers krav knytter seg til en mangel ved utmarken, og ikke til selve gårdstunet. Mindretallet vurderer i det følgende om forsikringsavtalen på en klar og forståelig måte angir at et slikt krav ikke er omfattet av forsikringen.

Forsikringsvilkårene punkt 3 og 4 angir ifølge overskriftene hvilke skader foretaket svarer for, og ikke svarer for. Foretaket svarer ifølge punkt 3 for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene. Punkt 4 består av en liste over ulike typer skader som ikke er dekket. Ingen av disse er treffende for vår sak.

Punkt 1 i forsikringsvilkårene gjelder ifølge overskriften «hvem forsikringen gjelder for», og i pkt. 1.4 første setning angis det at ved salg av småbruk kun er «våningshus og/eller kårbolig med evt.

direkte tilhørende garasje og tomt» som omfattes av forsikringen. Mindretallet mener vilkåret er ugjennomsiktig på to ulike måter. Det gjelder for det første hvilke deler av eiendommen forsikringen gjelder, og for det andre hvordan dekningen er ved et hevingskrav, som det er snakk om i denne saken.

For det første: Pkt. 1.4 første setning angir ikke med klare og forståelige kriterier hvilke deler av småbruket som er omfattet, og hvilke som ikke er omfattet.

Ved inngåelsen av denne konkrete avtalen er regelen i pkt. 1.4 i forsikringsavtalen helt essensiell, siden avtalen faktisk gjelder et småbruk. I disse sjeldne tilfellene hvor forsikringsdekningen bare gjelder deler av eiendommen, er det viktig at avtalen angir klart og forståelig hvilke deler av eiendommen som er omfattet. Mindretallet mener foretaket enkelt kunne unngått uklarheter om det før avtaleinngåelsen hadde gitt forbrukerne en konkret forklaring av hvordan pkt. 1.4 skulle tolkes for deres eiendom. Det gjelder strenge informasjonsplikter for forsikringsforetak. Forsikringsdistributionsdirektivet (2016/97/EU) artikkel 20 nr. 1 krever at den som selger forsikringen identifiserer «kundens krav og behov og giver kunden objektive opplysninger om forsikringsproduktet på en forståelig måte, så kunden kan træffe en informeret beslutning», som er gjennomført i forsikringsavtaleloven (fal.) § 1B-1, med en noe annen ordlyd. Et sentralt formål med direktivet er forbrukervern, og denne type bestemmelser som skal sikre gjennomsiktig avtaleinngåelse i sektordirektiv har en sammenheng til kravet om gjennomsiktighet i forbrukeravtaledirektivet (93/13/EØF), se til sammenligning E-13/23 og E-1/24 avsnitt 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 gjennomsiktighet i forbrukeravtaledirektivet er oppfylt.

Mindretallet forstår det som at det har vært en del nemndsklager på dette unntaket for småbruk, og det er en indikasjon på at det ikke er forståelig. Selve vilkåret er ikke språklig klart, som sekretariatet og flertallet peker på. Det er uklart om «direkte tilhørende» viser både til garasje og tomt, eller bare garasje. Mindretallet går ikke nærmere inn på dette, fordi også om man legger til grunn at unntaket gjelder «direkte tilhørende ... tomt» til fritidsboligen, er denne avgrensningen vag og må føre til at sikrede gis medhold.

Hvor langt ut fra huset skal grensen trekkes i det konkrete tilfellet? Som også flertallet viser til, så er småbruk en eiendom som etter sin art består både av en (fritids)boligdel og en del som blir eller kan bli utnyttet i næringsøyemed, som blant annet drift av skog eller mark samt husdyrhold. Formålet med unntaket virker nettopp å være å unnta de delene av bygningsmassen og tomten som har preg av å være knyttet til slik næringsvirksomhet. Tolkes unntaket videre enn dette, risikerer jo forsikringstakeren å få en dårligere dekning enn det selgere av andre eiendommer får. Det er vanskelig å forstå hvorfor typiske (fritids)bolig-deler av eiendommen skal være unntatt fra dekning.

I den forbindelse viser mindretallet til at eiendommen både ble solgt som småbruk og fritidsbolig, jf. følgende opplysning i salgsoppgaven:

Eldre enebolig registrert som fritidsbolig.

Bildene av naustet viste at dette var tilrettelagt som båtgarasje, og salgsoppgaven opplyste om elektrisk båttopptrekk med skinner og båtvoan. Naustet og moloen er ifølge bildene heller ikke mer enn et steinkast fra boligen på eiendommen. De fleste forstår nok det aktuelle vilkåret slik at låven/driftsbygningen og produktiv skog er unntatt, siden det er typiske særtrekk for landbrukseiendommer og småbruk. Naust og molo kommer imidlertid i en mellomkategori. I hvert fall naust er noe som typisk også hører til vanlige fritidseiendommer. Den mest fordelaktige

fortolkningen for forbrukeren må legges til grunn, og dette er at moloen og naustet omfattes av forsikringsdekningen fordi det må sies å «tilhøre» våningshuset (fritidsboligen), jf. avtl. § 37 nr. 3, jf. direktiv 93/13 art. 5 siste setning.

For det andre: Et krav om heving er et mangelskrav som gjelder hele den solgte eiendommen. Kravet omfatter altså også «våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt». Ordlyden i første setning i pkt. 1.4 lest isolert tilsier da at et krav om heving, som altså omfatter hele eiendommen, også er omfattet av forsikringsdekningen. Mens pkt 3 angir at selgers «mangelsansvar etter avhendingsloven» er en del av forsikringens dekningsfelt, er ikke pkt. 1.4 første setning koblet til avhendingslovens mangelsbegrep på samme måte. Sammenhengen mellom pkt. 1.4 og pkt. 3 angis ikke klart. Forsikringsavtalen angir heller ingen andre steder et tilleggsvilkår om at selve mangelen må være knyttet til den delen av eiendommen som omfattes av forsikringen. Å trekke en slik slutning er nok nærliggende for en jurist, men ikke for en gjennomsnittsforbruker. Vilkåret må tolkes mest gunstig for forbrukeren, jf. avtl. § 37 nr. 3, og forsikringen må derfor gjelde for kravet om heving.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant), Alexander Venås (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).