

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-122

14.2.2018

Frende Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Fukt- og råteskader – overdragelse av krav mot selskapet til ny eier av bolig

To måneder etter at klager overtok en bolig fra selger, ble det avdekket fukt- og råteskader i boligen. Da det viste seg at skadene skyldtes lekkasjer som hadde oppstått i selgers eiertid, ble det utformet en fullmakt slik at klager kunne melde skadene under selgers tidligere forsikringsavtale med selskapet. Selskapet avviste ansvar ettersom skaden ble avdekket etter at klager overtok boligen, og viste til at forsikringen ikke dekket krav i forbindelse med at ny eier av boligen gjør gjeldende mangelskrav mot sikrede (selger). Nemnda kom til at selgeren ikke hadde noe økonomisk interesse i boligen som kunne overdras, samt at unntaket var gyldig.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav om dekning for fukt- og råteskader under selgerens bygningsforsikring.

Selger av huset forsikret den aktuelle eiendommen frem til den ble solgt og overtatt av klager i august 2016. De aktuelle vilkårenes pkt. 4.1.5 og 4.2.20 har følgende klausuler:

Skader og tap som omfattes:

Utstrømning av væske fra innvendig rørledning med tilknyttet utstyr ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

...

Skader og tap som ikke omfattes:

Krav i forbindelse med at en ny eier av boligen gjør gjeldende mangelskrav mot sikrede.

To måneder etter at klager overtok boligen ble det avdekket fuktskader. Takstrapporten som ble innhentet sier følgende om skadene:

Fukttilgang fra antatt liten lekkasje rørbrudd (tæringskade prisol kobberør) overtid har fuktet ned vegg og gulv i bod og baderom

Tidspunkt for oppstått skade er ikke avklart. Skadebildet er av takstmannen tolket som om skaden er oppstått over lang tid, også mulig før nåværende eiers overtakelse av eiendommen.

...

Selger utferdiget i januar 2017 en fullmakt til klager til å melde den avdekkede lekkasjen fra rørbrudd inn under sin villaforsikring, og klagers advokat meldte deretter inn skadesaken til selskapet.

Selskapet avviste ansvar ettersom skaden ble avdekket etter at ny eier overtok, og viste til vilkårenes pkt. 4.2.20 som sier at forsikringen ikke dekker krav i forbindelse med at ny eier av boligen gjør gjeldende mangelskrav mot sikrede.

Selgerens fullmakt til klager er senere endret med følgende ordlyd:

Selger (...) gir herved kjøper (...) fullmakt til å tre inn i et eventuelt krav tidligere eier ville hatt mot selgers villaforsikring i Frende (...)

Klager krever dekning for skadene og anfører at de var dekket under forsikringen til tidligere eier, som hadde overdratt kravet til klager. Unntaket i forsikringen om at den ikke dekker krav i forbindelse med at en ny eier av boligen gjør gjeldende mangelskrav mot sikrede er i strid med kjøperens rett under selgerens forsikring etter fal. § 7-2 og også med fal. § 6-3 annet ledd om forbud mot subsidieringsklausuler.

Selskapet avviser ansvar og anfører at vilkårenes pkt. 4.2.20 medfører at klager ikke kan rette krav under tidligere eiers forsikringsavtale. Selskapet stiller også spørsmål ved selve utformingen av fullmakten.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager kan tre inn i kravet mot selskapet for et forsikringstilfelle som oppsto i selgerens/sikredes eiertid.

Nemnda forstår saken slik at det ikke er omtvistet at forsikringstilfellet oppsto i selgerens eiertid og ville vært dekket under selgers boligforsikring. Hvis et forsikringstilfelle er utløst i løpet av forsikringsperioden, er utgangspunktet at selskapet er ansvarlig også for skadefølger som oppstår etter at forsikringsperioden er utløpt. Dette gjelder også hvis forsikringen sies opp slik at det ikke foreligger noen forsikring når skadefølgen inntreffer. Forutsetningen for selskapets ansvar er likevel at sikrede lider et tap. Når sikrede selger eiendommen, har han ikke lenger noen økonomisk interesse i denne som påfører ham noe tap når skadefølgen oppstår. Dette betyr at når følgeskaden inntreffer har selgeren ikke lenger noe krav mot forsikringsselskapet som kan overføres til kjøperen. Selskapet er derfor ikke ansvarlig.

Nemnda forstår videre saken slik at klager ikke har rettet noe mangelskrav mot selgeren, men at klager like fullt anfører at unntaket for slike krav er i strid med fal. § 7-2 om kjøperens krav under selgerens forsikring. Denne bestemmelsen sier at dersom den forsikrede gjenstanden skifter eier, og ikke annet er avtalt, gjelder forsikringen også til fordel for den nye eier. Er det avtalt at forsikringen skal falle bort om tingen skifter eier, svarer selskapet likevel for forsikringstilfeller som inntreffer innen fjorten dager etter eierskiftet. Det følger klart av siste setning at kjøperens rett under selgerens forsikring gjelder for "forsikringstilfeller" som inntreffer etter eierskiftet, og dette må også være presumsjonen under første punktum. Forsikringstilfeller som inntreffer i selgerens eiertid må henføres til selger. Et mangelskrav fra kjøperen mot selgeren vil derfor ikke være omfattet av kjøperens rett under selgerens forsikring.

Klager anfører videre at unntaket innebærer en subsidieringsklausul som ikke er tillatt, jf. fal. § 6-3 annet ledd. En subsidieringsklausul betyr at man gjør forsikringen subsidiær til dekning under en annen forsikring, men da slik at om slik annen forsikring ikke er tegnet, er selskapet ansvarlig. Den aktuelle klausulen inneholder et absolutt unntak for mangelskrav uten hensyn til om mangelskravet er dekket under en annen forsikring, typisk en eierskifteforsikring på selgerens hånd. Dette er derfor ikke en subsidieringsklausul.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant),

Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).