

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-527

2.7.2020

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Fuktskader – overdragelse av krav mot selskapet til ny eier av bolig – medforsikring – fal. § 7-2.

Klager oppdaget fuktskader i soverom fire dager etter overtagelse av en enebolig. Skaden hadde ifølge takstmann oppstått før klagers eiertid. Nærmere tidspunkt og skadeårsak er ikke avklart. Klager fikk avslag under egen bygningsforsikring som gjaldt fra overtagelse, men fikk beskjed om at saken kunne vurderes under tidligere eiers forsikring i samme selskap dersom klager fikk fullmakt. Klager fremskaffet slik fullmakt og meldte også fra om forholdet til tidligere eier og egen boligkjøperforsikring som fremsatte reklamasjon til tidligere eiers boligselgerforsikring. Selskapet vurderte det senere slik at tidligere eier (selger) ikke hadde noen økonomisk interesse i skaden lenger, slik at det ikke var noe forsikringskrav som kunne overdras, og anførte at det måtte foreligge en vesentlig mangel etter avhendingsloven for at selger skulle få tilbake en økonomisk interesse i forsikringskravet. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at selgeren hadde en økonomisk interesse i bygningen som kunne overdras.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for vannskade i bygning under egen eller tidligere eiers bygningsforsikring.

Klager kjøpte en eiendom med kjøpekontrakt datert 21.5.19 og overdragelse 22.7.19 og tegnet bygningsforsikring gjeldende fra overtagelsesdato. Tidligere eier hadde bygningsforsikring i samme selskap.

Klager oppdaget en vannskade i soverommet i kjelleren 26.7.19, dvs. fire dager etter overtagelse.

Selskapet bestilte en skaderapport. Rapporten fra S. er datert 5.8.19. Om skaden står det:

Ft skulle flytte skap og under skapet så lå det vann som måtte tørkes bort. Fotlister er det målt fuktighet i på befaring. Virker som vannet kommer utenifra. Dette er en skade som er oppstått før FT flyttet inn

Takstmannen har beskrevet reparasjonsbehovet for innvendig skade, men ikke taksert skaden.

I tekst til bilder av utvendig grunnmur er det beskrevet sprekkdannelse som kan være der vannet har trengt inn i huset.

Selskapet informerte klager om at skaden ikke var dekket under hans forsikring fordi den iht. skaderapporten var oppstått før forsikringen trådte i kraft, men at han kunne melde skaden til selgers bygningsforsikring dersom selger ga ham fullmakt til det.

Selger har skrevet to fullmakter datert hhv. 19.8.19 og 3.9.19. Fullmakten datert 3.9.19 lyder:

Vi gir herved fullmakt til (klager) ... for å opprette en sak på fuktskaden i R ... Dette gjelder all den tid det ikke har noen økonomiske konsekvenser for oss.

Selskapet avsto senere overfor klager med noe ulike begrunnelser.

Klager meldte også fra til selger og egen boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikringen fremsatte reklamasjon overfor selgers boligselgerforsikring 14.8.19 og opprettholdt kravet den 23.9.19.

Boligkjøperforsikringen har overfor klager vurdert saken slik at mangelskravet mest sannsynlig ikke vil føre frem og har avsluttet saken.

Klager anfører at skaden må dekkes enten under selgers eller egen bygningsforsikring. Dersom det legges til grunn at skaden oppsto i selgers eiertid, så har klager fått fullmakt til å overta kravet.

Det er uklart når skaden oppsto, men dersom den oppsto i klagers eiertid, så hadde klager tegnet Hus Pluss som ville dekket skaden.

Selskapets saksbehandling har også vært mangelfull.

Selskapet avviser ansvar både under selgerens og klagers forsikring.

Skaden oppsto før klager tegnet forsikring og er dermed ikke dekket under klagers forsikring.

Klager som ny eier er ikke å anse som sikret under selgers tidligere forsikring. Selger har solgt boligen og har i utgangspunktet ikke lenger noen økonomisk interesse som påfører ham noe tap. Dette er et vilkår for erstatning.

For at selger skal få en økonomisk interesse, må mangelen som er oppdaget være vesentlig, jf. avhendingsloven. Selskapet kan ikke vurdere om mangelen er vesentlig eller ikke. Anbefalt saksgang i en slik sak vil derfor for være å melde mangelen til eierskifteselskapet, dersom dette foreligger. Alternativt må klager rette et økonomisk krav til selger som så må vurdere om mangelen regnes som vesentlig eller ikke.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om fuktskade er dekket under selgerens eller klagerens bygningsforsikring.

Den skadede eiendommen ble overtatt av klager 22.7.19 og forsikret av klager fra samme dato. Fra dette tidspunktet har selger ikke lenger noen økonomisk eierinteresse i boligen.

Den aktuelle vannskaden ble oppdaget i kjelleren 26.7.19, dvs. fire dager etter overtagelse. Taksten sier at "Dette er en skade som er oppstått før FT flyttet inn". Nemnda forstår dette slik at skaden oppsto før overtagelsen og før klagers forsikring begynte å løpe. Den er derfor ikke dekket av klagerens bygningsforsikring, jf. FinKN-2019-723.

Skaderapporten angir ikke noe mer nøyaktig skadetidspunkt. Dersom skaden var oppstått i tidsrommet mellom bindende avtale om eiendomsoverdragelse før kontrakten datert 21.5.19 og overtakelse 22.7.19, er klager medforsikret under selgers forsikring, jf. fal. § 7-2 og Rt. 2003 s. 1300, se også avhl. § 2-4 tredje ledd.

Dersom skaden oppsto før avtaleinngåelsen, skal den i utgangspunktet periodiseres under selgerens forsikring. Etter salget har imidlertid selger ikke lenger noen økonomiske interesse i eiendommen. Nemnda har i slike tilfelle lagt til grunn at selgeren får tilbake en økonomisk interesse i boligen i den utstrekning han får et mangelskrav mot seg fra kjøperen, jf. FinKN-2019-723. Det er imidlertid opp til klager å bevise at de aktuelle skadene faktisk utgjør en mangel etter kjøpsavtalen og avhendingsloven som selgeren evt. må betale utbedring for. Hvis skaden ikke utgjør en slik mangel, har selgeren ikke noe ansvar for den, og da er det heller ikke noe grunnlag for å etablere noen økonomisk interesse for selgeren i boligen. Nemnda kan ikke se at det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon til at dette kan regnes som sannsynlig. Slik saken er opplyst er det derfor ikke sannsynliggjort at selgeren har en økonomisk interesse i bygningen som kan overdras.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).