

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-849

16.11.2020

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Kondenssskade – krav mot selgers bygningsforsikring fra ny eier av boligen – fal. § 7-2.

Kort tid etter at klager overtok en bolig fra selger (sikrede), ble det oppdaget kondenssskader i boligen. Klager viste til at skaden hadde oppstått i selgers eiertid, mens boligen var forsikret hos selskapet. Klager anførte videre at skaden var avdekket innenfor to uker etter overtakelsen og viste til fal. § 7-2. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at klager ikke var dekket under selgers forsikring. Nemnda kom til at klager ikke kunne kreve skaden dekket under selgerens boligforsikring og viste blant annet til vilkårenes unntak for "skader som kreves dekket i forbindelse med at det gjøres gjeldende mangelskrav mot sikrede fra ny eier".

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 8 000, ellers ikke oppgitt

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for kondenssskader under selgerens bygningsforsikring.

Klager overtok en eiendom fra selger 2.1.20 og oppdaget kondenssskader under én uke etter overtakelsen.

Selgerens forsikringsvilkår har følgende dekning:

(...)

Forsikringen gjelder bare for skade som inntreffer i den tid lfs ansvar løper etter forsikringsavtalen og Forsikringsavtaleloven (FAL).

(...)

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR (SIKREDE)

Forsikringen gjelder for innehaver av tinglyst eiendomsrett, (..).

(...)

Forsikringen opphører ved eierskifte. Likevel gjelder forsikringen som var i kraft på overtagelsestidspunktet til fordel for ny eier inntil den nye eier har tegnet forsikring, men ikke utover 14 dager etter overtagelse.

(...)

5.9.3 Ny eier

Forsikringen dekker ikke skader som kreves dekket i forbindelse med at det gjøres gjeldende mangelskrav mot sikrede fra ny eier.

Klager engasjerte T. AS som befarte boligen og utarbeidet rapport datert 3.2.20:

I forbindelse med en oppbygging av vaskerom/boarealer i boligen er det avdekket råteskader i ytterveggs konstruksjoner, som har to ulike årsaker.

Det er fjernet et kjølerom, ved avdekking av ytterveggen her ble det avdekket fukt/råteskader i bindingsverket. Omfanget var av en slik art at byggmester som var på plassen foretok en utskifting av råteskadet trevirke. Trevirket var utskiftet ved egen besiktigelse.

(...)

Det er videre ved åpning av gulv og vegger avdekket råteskader i bunnsems og stendere i utvendig hjørne. Årsaken ser ut til å være en gammel skade fra før boligen ble ombygget på antatt 80 tallet.

Man ser en oppstøp og gammel sluk, noe som gir indikasjoner på at dette kan ha vært et vaskerom eller baderom tidligere. I selve veggen er det fukt/råte i bunnsems fra bi-inngangsdør og til utvendig hjørne. I hjørnet er det videre fukt/råte i stendere. Her ser man også råteskader i utvendig asfaltplate.

Det er mellom stenderne montert spikerslag av hvitt trevirke som ikke har misfarging eller skader etter fukt. Dette bekrefter at skaden har oppstått før ombygging på 1980 tallet.

(...)

Konklusjon.

Det er avdekket råteskader i ytterveggs konstruksjoner med to ulike årsaker.

I yttervegg er det råteskader grunnet kondens fra kjøleskapet, mens den andre ser ut til å ha årsak i utettheter i gammelt våtrom.

Klager henvendte seg til selger, som kontaktet selskapet vedrørende kondens skaden.

Selger oppga først skadedato som 30.12.19, og selskapet bekreftet derfor dekning av skaden i e-post av 4.2.20. Etter at selskapet fikk avklart riktig skadedato, trakk selskapet sitt tilbud tilbake.

Selger oppga følgende i e-post til klager datert 4.2.20:

Hva kondensskaden i kjølerommet angår gjorde jeg en feil da jeg registrerte denne (dvs. tilbakedaterte tidspunktet for når skaden ble oppdaget). På grunn av dette vil skaden **kunne** erstattes (med utbetaling til deg) med inntil kr.10.000 minus egenandel på kr. 4000. Du anslår reparasjonen til kr. 12.000 noe som ev. vil gi en utbetaling på kr 8.000.

Klager henvendte seg direkte til selskapet i e-post av 5.3.20:

Som det fremgår fra dialogen ble kondensskadene avdekket i forbindelse med overtakelsen av boligen i løpet av de første dagene, og det kom frem at (selger) hadde dekning for denne typen skade i sin Super forsikring. Således bekrefter kommunikasjonen nedenfor at If vedkjenner ansvar og en utbetaling på kroner 8.000 etter fradrag for egenandelen.

(...)

I henhold til min forståelse av Forsikringsavtaleloven har jeg, både som innehaver av tinglyst eiendomsrett, og som den som er utførende part som har hatt kostnaden for tiltakene, riktig mottaker av utbetalingen ettersom If har avklart sitt ansvar.

Selskapet avslo dekning overfor klager i e-post av 22.4.20.

Klager krever dekning for skaden under selgerens forsikring hos selskapet og viser til at forsikringen gjaldt for skader oppstått i forsikringstiden, og at det vanskelig kunne anføres at dette dreide seg om et mangelskrav. Det følger av fal. § 7-2 og FinKN-2018-122 at selskapet svarer for forsikringstilfeller som inntrådte innen 14 dager etter eierskiftet.

Selskapet avviser ansvar og viser til at forsikringen opphørte ved eierskiftet, jf. forsikringsvilkårene. Det var ikke mulig for klager å tre inn i en forsikringsavtale som var opphørt, og det var i alle tilfeller gjort unntak i vilkårenes pkt. 5.9.3 for mangelskrav fra ny eier av boligen. Forsikringen dekket kun skader i 14 dager etter overtakelsen for det tilfellet at klager ikke hadde tegnet ny forsikring, og det var ikke dokumentert at dette var tilfellet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig overfor klager for et forsikringstilfelle som oppsto i selgerens eiertid.

Nemnda forstår saken slik at det ikke er omtvistet at forsikringstilfellet oppsto i selgerens eiertid og ville vært dekket under selgers boligforsikring om det ble oppdaget før salget. Det følger imidlertid av forsikringsvilkårene at forsikringen opphører ved eierskifte. Når forsikringen opphører, har selgeren ikke lenger noe krav under dekningen. Begrunnelsen er at selgeren ikke har lidd noe økonomisk tap når han har solgt boligen med skaden.

Kjøperen viser til medforsikring etter fal. § 7-2. 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 mens selgeren har den økonomiske interessen i eiendommen må henføres til selger.

Det er for øvrig også en forutsetning for slik medforsikring at kjøperen ikke har tegnet egen forsikring. Det er ikke opplyst om kjøperen har egen forsikring, og nemnda legger derfor til grunn at han ikke har dokumentert at han ikke har slik forsikringsdekning. I så fall er kravet under selgerens forsikring avskåret allerede av denne grunn.

Nemnda har imidlertid lagt til grunn at såfremt kjøperen retter et mangelskrav mot selgeren, får selgeren tilbake en økonomisk interesse i eiendommen tilsvarende mangelskravet. Et slikt krav kan selgeren i så fall rette mot selskapet eller overdra til kjøper med mindre vilkårene sier noe annet. De aktuelle vilkårene pkt. 5.9.3 har uttrykkelig unntak for "skader som kreves dekket i forbindelse med at det gjøres gjeldende mangelskrav mot sikrede fra ny eier". En slik dekning er derfor avskåret i dette tilfellet.

Det er etter dette ikke noe grunnlag for at klager skal kunne kreve skaden dekket under selgerens boligforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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