

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-541

24.6.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – om ny eier kan tre inn i tidligere eiers forsikringsavtale.

Klager kjøpte og overtok en boligeiendom i desember 2022. Etter overtakelsen ble det oppdaget en vannskade i bygningen. En takstmann konkluderte med at skaden trolig skyldtes slitasje på en 42 år gammel vannledning som lå skjult inne i veggen. Klagers foretak avslo erstatning med begrunnelse i at skaden hadde oppstått før forsikringen ble tegnet. Klager henvendte seg derfor til forrige eiers foretak, som avviste ansvar under henvisning til at forsikringen ikke dekket "skader som kan kreves dekket i forbindelse med at det gjøres gjeldende mangelskrav mot sikrede fra ny eier". I tillegg fremholdt foretaket at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at skaden oppstod under foretakets ansvarstid. Sikrede anførte at den aktuelle vilkårsbestemmelsen var urimelig, da den rammet både klager og selger på en uheldig måte. Klager viste til at han og selger hadde inngått en avtale om overføring av alle rettigheter etter selgers forsikringsavtale. Nemnda kom til at klager ikke kunne tre inn i forrige huseiers forsikringsavtale, og bemerket blant annet at de aktuelle vilkårene ikke var urimelige.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om å tre inn i tidligere huseiers forsikringsavtale.

Tidligere huseiers forsikringsavtale har bl.a. følgende vilkår om hvem forsikringen gjelder for:

1. Hvem forsikringen gjelder for (sikrede)

Forsikringen gjelder for innehaver av tinglyst eiendomsrett, panterett eller annen tinglyst sikkerhetsrett i eiendommen.

(...)

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.

Videre har forsikringsavtalen følgende klausul:

5.9.3. Ny eier

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

Klager overtok en boligeiendom i desember 2022. Etter overtakelsen ble det oppdaget vannskader i bygningen. Klager meldte først skaden til sitt eget foretak. Videre ble det engasjert en takstmann som konkluderte med at vannlekkasjen trolig skyldtes slitasje på en 42 år gammel vannledning som lå skjult inne i veggen:

Det har oppstått vannskade i boligens 1. etg. og kjeller. Skade har sannsynligvis oppstått som følge av lekkasje på en vannledning eller kobling på vannledning av type kobber. Årsak til lekkasjen skyldes mest sannsynlig slitasje/elde, da vannledningen trolig er fra tilbygget ble oppført i 1981, alder 42 år.

Selve lekkasjepunktet er ikke avdekket, da det ligger skjult i skillevegg mellom bad og kjøkken i boligens 1. etg. Årsak til lekkasje kan ikke konstateres før lekkasjepunktet er avdekket. Skillevegg mellom bad og kjøkken er en gammel yttervegg av laft. Vannledninger ligger skjult inni veggen på baderomssiden.

Klagers foretak avslo erstatning på bakgrunn av opplysningene i rapporten, og viste til at skaden var oppstått før forsikringen ble tegnet.

Klager meldte derfor skaden inn til forrige eiers foretak, If Skadeforsikring (heretter foretaket). Forrige eier hadde hatt standard bygningsforsikring hos foretaket f.o.m 5.6.20 og frem til huset ble overtatt av klager.

Foretaket avslo erstatning den 14.12.23 under henvisning til at forsikringen hadde unntak for råteskade.

Sikrede klaget på avslaget den 18.12.23 og anførte at det kun var en liten del av bygget som var berørt av råte. Sikrede fastholdt derfor sitt krav om dekning av vannskaden.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 12.1.24.

Foretaket avslo sikredes krav på nytt den 15.1.24 og viste til unntaket i vilkårene for "skader som kreves dekket i forbindelse med at det gjøres gjeldende mangelskrav mot sikrede fra ny eier". I tillegg fremholdt foretaket at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at skaden oppstod under foretakets forsikringsperiode.

Klager krever dekning av vannskaden og anfører at den er omfattet av vilkårene pkt. 4.4. Klager og selger inngikk avtale om transport av alle rettigheter etter forsikringsavtalen mellom selger og foretaket.

Foretaket har begrunnet sitt standpunkt med bl.a. å vise til nemdsavgjørelse 2018-112. Finansklagenemndas praksis innebærer at forsikringsdekning er utelukket der forsikringstilfellet oppstår før eiendommen blir solgt og skadefølgen viser seg først etter overtakelse, og foretaket har fraskrevet seg ansvar for mangelskrav overfor tidligere eier. Dette til tross for at skaden ville vært dekket under sikredes boligforsikring dersom eiendommen ikke var blitt solgt. Situasjonen er altså den at forsikringsdekningen faller bort kun fordi huset selges. En slik forståelse av regelverket er uheldig og rammer både nye og tidligere eier på en måte som harmonerer dårlig med forsikringsavtalens formål.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at forsikringen ifølge vilkårene pkt. 1 siste avsnitt "opphører ved eierskifte. Likevel gjelder forsikringen som var i kraft på overtagelses-tidspunktet til fordel for ny eier inntil nye eier har tegnet forsikring, men ikke utover 14 dager etter overtagelse". I foreliggende sak er det imidlertid tale om en vannskade som angivelig har oppstått før eiendommen ble solgt, men som ble oppdaget først etter overtakelse. I et slike tilfeller er kjøper henvist til å fremme mangelskrav over tidligere eier. Det følger også av forsikringsvilkårenes pkt. 5.9.3 at forsikringen ikke gjelder for ny eier i forbindelse med at mangelskrav gjøres gjeldende.

Uansett vil ethvert erstatningsoppgjør bli betydelig redusert som følge av boligens dårlige tilstand før skaden inntraff. Vilårene begrenser erstatningen når en bygning eller bygningsdel står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskiftning og oppgradering, jfr. vilkårspkt. 5.3.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager kan tre inn i forrige huseiers forsikringsavtale, og om foretaket i så fall er ansvarlig for å dekke skaden.

Forsikringen omfatter sikredes økonomiske interesse i den forsikrede gjenstanden. Når sikrede selger den forsikrede gjenstand, opphører også hans økonomiske interesse i denne, jf. FinKN 2018-122 og 2018-035. Dette er grunnen til at forsikringen normalt opphører ved eierskifte. I utgangspunktet vil også forsikringserstatning for skader som inntreffer i selgerens eiertid, men som oppdages etter salget, gi selgeren en uberettiget gevinst. Kjøper har betalt markedspris for eiendommen uten at skaden er hensyntatt, dvs. selger har fått full dekning uten reduksjon for verdien av skaden. Dette betyr også at selgeren i denne situasjonen ikke har noe krav mot foretaket som gir grunnlag for transport til kjøperen.

Kjøperen er medforsikret under selgerens forsikring etter fal. § 7-2, men har kun krav på erstatning for skader som inntreffer etter at kjøperen har overtatt den økonomiske interessen i eiendommen, se Wilhelmsen i Karnov note 2 til § 7-2 og nærmere Bull/Wilhelmsen, Forsikringsrett, 2024 s. 546-549. Hvis forsikringstilfellet som utløser foretakets ansvar inntraff mens selgeren hadde den økonomiske interessen i boligen, er det ingen økonomisk interesse på kjøperens hånd som kan være gjenstand for forsikring.

I FinKN 2019-723 godkjente nemnda at dersom kjøperen retter et mangelskrav mot selgeren for skader som ville vært dekket under selgerens forsikring, "gjenoppstår" selgerens økonomiske interesse i forsikringen for så vidt angår mangelskravet, og selgeren kan i så fall transportere dette forsikringskravet til kjøperen. Dette er imidlertid ikke en følge av preseptoriske regler, og foretaket står fritt til å avtale en annen løsning i forsikringsavtalen. Selgerens forsikring angir i vilkårene pkt. 5.9.3 at dekningen ikke gjelder for ny eier i forbindelse med at mangelskrav gjøres gjeldende. Et slikt vilkår medfører at muligheten for transport av kravet med etterfølgende dekning for kjøperen er stengt.

Det er uklart for nemnda om kjøperen i dette tilfellet har rettet et mangelskrav mot selger, men i så fall er foretaket ikke ansvarlig. Nemnda kan ikke se at dette er urimelig. Det dreier seg om at foretaket ikke vil dekke et mangelskrav ved salg av bolig. I den utstrekning selgeren er ansvarlig for mangelen, dreier det seg om dekning av en misligholdsbeføyelse som ikke naturlig hører hjemme i en ordinær bygningsforsikring. Er selgeren ikke ansvarlig, ligger risikoen for skjulte skader hos kjøperen og er inkludert i kjøpesummen for eiendommen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).