

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-825

12.9.2024

Frende Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Skader og mangler ved hytte – krav mot tidligere eiers forsikringsforetak.

Klager kjøpte en hytte i februar 2023. Etter overtakelsen ble det oppdaget flere skader og mangler ved bygningen. Klager meldte først skadene til sitt eget foretak, men fikk avslag med begrunnelse i at skadene hadde oppstått under selgerens eiertid. Klager rettet derfor et krav mot selgerens foretak. Foretaket avsto erstatning og viste til at forsikringsvilkårene hadde unntak for "tap ved at ny eier av boligen retter mangelskrav" mot selgeren. Klager var uenig og anførte at foretaket skulle ha opplyst ham om det aktuelle unntaket før kjøpet av hytten. Nemnda kom til at klager ikke kunne tre inn i selgers forsikringsavtale. Nemnda bemerket videre at foretakets informasjonsplikt var begrenset til potensielle forsikringstakere.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om skader på klagers hytte kan kreves dekket under tidligere eiers (selgers) bygningsforsikring.

Selgerens bygningsforsikring inneholdt bl.a. følgende vilkår:

4.5 SKADER VI IKKE ERSTATTER PÅ HUS- OG HYTTEFORSIKRINGEN

Du har ikke rett til erstatning for skader eller utgifter som skyldes eller består av

1. (...)

14. at ny eier av boligen retter mangelskrav mot deg

Klager kjøpte en hytte i februar 2023. Etter overtakelsen ble det oppdaget flere skader og mangler ved bygningen, bl.a. fukt, utett tak, råte, setningsskader og spor etter gnagere. Klager meldte først skadene til sitt eget foretak. Det ble i den forbindelse innhentet flere fagkyndige rapporter, som alle konkluderte med at skadene hadde oppstått under selgerens eiertid.

Klager rettet derfor et krav mot selgerens foretak i mars 2024. Foretaket avsto kravet med begrunnelse i at forsikringen ikke dekket utgifter som skyldtes at ny eier rettet mangelskrav mot foretakets kunde.

Klager var uenig og brakte saken inn for Finansklagenemnda den 21.3.24.

Klager anfører at foretaket er ansvarlig for å dekke skadene, ettersom disse har oppstått under selgerens eiertid. Unntaket for tap ved at ny eier retter mangelskrav mot selgeren må tilsidesettes som urimelig. Foretaket er ansvarlig for å opplyse klager om det aktuelle unntaket i forkant av kjøpet av hytten. Klager har aldri blitt gjort kjent med dette unntaket.

Forsikringsforetaket avviser ansvar for skadene. Forsikringen dekker ikke tap ved "at ny eier av boligen retter mangelskrav" mot foretakets kunde. Unntaket avskjærer alle krav som kjøper retter mot selger etter boligsalget, og også krav som rettes mot foretaket.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager kan tre inn i selgers forsikringsavtale og kreve dekning under denne avtalen for skader som er oppstått under selgers eiertid.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Forsikringsforetaket er i utgangspunktet ansvarlig for forsikringstilfeller som oppstår i forsikringstiden. Forutsetningen for foretakets ansvar er likevel at forsikringstaker (i dette tilfellet; selger) lider et tap. Når forsikringstaker selger eiendommen, har han i utgangspunktet ikke lenger noen økonomisk interesse i denne som påfører ham noe tap, med mindre den nye eieren retter et mangelskrav mot ham.

I foreliggende sak har foretaket imidlertid inntatt et unntak i vilkårpunkt 4.5.14, som sier at dekningen ikke gjelder tap ved at ny eier av boligen retter mangelskrav mot forsikringstaker. Dette vilkåret er således til hinder for at ny eier kan gjøre erstatningskrav gjeldende mot foretaket. Vi viser til nemndsavgjørelse **2019-723**, hvor nemnda uttalte følgende:

Utgangspunktet er at et forsikringstilfelle skal periodiseres til den forsikringen som var ansvarlig da forsikringstilfellet først inntraff, dvs. her da skadene først startet sin utvikling. Dette betyr at disse skadene skal periodiseres til selgerens forsikringsperiode. Uansett om kjøper er medforsikret, har han derfor ikke noe krav som medforsikret før han hadde økonomisk interesse i eiendommen. Dette kravet skal periodiseres til selgerens forsikring. Nemnda forstår selskapet slik at det ikke er uenig i dette.

Selskapet anfører at selgeren etter salget ikke lenger har noen økonomisk interesse i boligen og derfor ikke noe krav under forsikringen. Dette samsvarer med nemndas uttalelser i FinKN-2018-122 og 2018-035. Det kan imidlertid anføres at dersom det reises et mangelskrav mot selgeren for skader som i utgangspunktet skulle vært dekket av hans forsikring, får han tilbake en økonomisk interesse i boligen tilsvarende den delen av mangelskravet som ville vært dekket av forsikringen, jf. Trine-Lise Wilhelmsen "Forsikring og regress ved salg av bolig" pkt. 3.3, særlig s. 117. Nemnda legger dette synspunktet til grunn. Kravet vil i så fall være dekket med mindre det er særlig unntatt i vilkårene.

I foreliggende sak er mangelskravet særlig unntatt i vilkårene. Foretaket er derfor ikke ansvarlig for skaden i dette tilfellet. Sekretariatets vurdering er i tråd med nemndsavgjørelse **2024-541**, hvorfra følgende sitat hitsettes:

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

(...)

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.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Klager anfører at foretaket er ansvarlig for å opplyse klager om det aktuelle unntaket i forkant av kjøpet av hytten. Foretakets informasjonsplikt gjelder i forhold til den potensielle forsikringstaker, her selgeren før han tegnet forsikring, og ikke i forhold til en senere kjøper av eiendommen som ikke har rettigheter under forsikringen utover det som følger av fal. § 7-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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