



## Finansklagenemnda Skade - avgjørelse - FinKN-2019-723

Instans	Finansklagenemnda Skade – avgjørelse
Dato	2019-09-19
Doknr/publisert	FinKN-2019-723
Stikkord	Bygning – innbo (kombinert). Mus-/rotteskader – overdragelse av krav mot selskapet til ny eier av bolig – medforsikring – fal. § 7-2.
Sammendrag	<p>Klager oppdaget skader forårsaket av rotter/mus omtrent én uke etter overtagelse av bolig. Skaden hadde oppstått før klagers eiertid. Klager fikk av denne grunn avslag under sin egen boligforsikring som gjaldt fra overtagelse. Både selger og klager (kjøper) meldte skadekravet til selgers bygningsforsikring. Klager anførte at de var medforsikret. Selskapet avsto overfor begge begrunnet i at selgers forsikring var opphørt ved eierskiftet, og at selger ikke lenger hadde noen økonomisk interesse i boligen. Selger hadde tegnet boligselgerforsikring, og klager har også rettet mangelskrav mot selger/boligselgerforsikringen. Selger har overdratt krav under bygningsforsikringen de «måtte ha mot Gjensidige forsikring i forbindelse med skader det er fremsatt reklamasjon over etter salget». Spørsmålet er om klager er direkte medforsikret under selgers bygningsforsikring, subsidiært om det foreligger et forsikringskrav på selgers hånd som kan anses overdratt til klager. Nemnda kom til at kravet kunne overdras til klager, da sikrede hadde en økonomisk interesse i boligen etter salget som følge av mangelskravet som var rettet mot sikrede. ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 1 466 506 (klages krav)</p>
Saksgang	Finansklagenemnda Skade avgjørelse FinKN-2019-723
Parter	Gjensidige Forsikring ASA
Forfatter	Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Terje Løyning (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).

---

## Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under tidligere eiers bygningsforsikring.

Klager kjøpte den aktuelle eiendommen ved kjøpekontrakt datert 5.6.18. Overtagelse var 26.9.18. Klager oppdaget skader forårsaket av mus og rotter omtrent én uke etter overtagelse. Det er klart at skadene var oppstått på et tidligere tidspunkt.

Skadetidspunktet er ikke nøyaktig fastslått, men forutsetningen for et krav er at skadene oppsto da selskapet hadde forsikringsdekningen for eiendommen. Etter det opplyste er partene enige om at skadene ville ha vært dekket under tidligere eiers forsikring dersom de var blitt avdekket før eierskiftet.

Forsikringsvilkårene om skadedyr lyder:

- Bekjempelse av levende mus, rotter og andre skadedyr
- Skade forårsaket av mus, rotter og andre dyr
- Med skade menes her fysisk skade på bygning/bygningsdel, svekket isolasjonsevne og lukt.

I generelle vilkår pkt. 12 er det inntatt en bestemmelse om opphør ved eierskifte som lyder:

### 12. Opphør ved eierskifte

I stedet for forsikringsavtalelovens § 7-2 gjelder: Skifter den ting forsikringen er knyttet til eier, faller forsikringen bort. Gjensidige svarer likevel for forsikringstilfeller som inntre innen fjorten dager etter eierskiftet. Forsikringen bortfaller uansett når den nye eier har tegnet forsikring.

Klager hadde tegnet egen boligforsikring i KLP Skadeforsikring fra overtagelse.

Ca. én uke etter overtagelse oppdaget klager skader etter mus og rotter. Klager kontaktet KLP og Help boligkjøperforsikring.

Skaderapporter redegjør for omfattende skader som er oppstått i selgers eiertid.

Skaden ble meldt til Gjensidige av både selger og klager. Selskapet avsto ut fra at selgers forsikring var opphørt, og at selger ikke lenger hadde noen økonomisk interesse i eiendommen.

Saken ble klaget inn til sekretariatet for Finansklagenemnda 24.2.18. Selskapet innga klagesvar 5.4.19.

Sekretariatet gjorde klagersiden oppmerksom på at krav under forrige eiers forsikringsavtale forutsetter at forsikringstaker (selger) har gitt fullmakt/overdratt sitt krav under avtalen til ny eier.

Klagersiden har lagt frem en fullmakt fra selger datert 10.5.19, samt en bekreftelse datert 5.7.19 hvor selger overfor klager bekrefter at de «overdrar krav de måtte ha mot Gjensidige forsikring i forbindelse med skader det er fremsatt reklamasjon over etter salget» av eiendommen.

**Klager** anfører prinsipalt at både klager og selger er medforsikret under selgers boligforsikring i 14 dager etter eierskiftet. Dette følger av fal. § 7-2 første ledd som er ufravikelig for denne perioden. Eierskiftet var ved overtagelse 26.9.18, og skaden ble oppdaget 2.10.18 som er innenfor 14 dager. Selger har også overdratt sine krav til klager.

Subsidiært anføres at selskapet er erstatningsrettslig ansvarlig for differansen mellom det som kan kreves dekket etter selgers boligforsikring og det som kan kreves dekket av selger som mangelskrav etter avhendingsloven.

**Selskapet** avviser ansvar og anfører at verken selger eller klager har rettigheter etter selgers tidligere boligforsikring i selskapet.

Kjøper hadde ved overtagelse tegnet egen boligforsikring i KLP. Det følger av vilkårene og fal. § 7-2 annet ledd at § 7-2 første ledd om forsikring ikke gjelder når ny eier har tegnet forsikring. Klager er dermed ikke forsikret under forsikringsavtalen til Gjensidiges tidligere kunde.

Selger har solgt boligen og har ikke lenger noen økonomisk interesse som påfører ham noe tap. Selger har også tegnet boligselgerforsikring. Selger har sålede ikke noe krav som kan overføres til kjøper, jf. også FinKN-2018-035 og FinKN-2018-122.

## **Finansklagenemnda Skades begrunnelse**

Spørsmålet er om klager kan anses som medforsikret for skader som er oppstått i selgers eiertid, evt. om klager kan kreve dekket det som ikke erstattes etter boligselgerforsikringen på et erstatningsrettslig grunnlag, og atter evt. om selger har krav mot forsikringen som han kan overdra til klager.

Klager anfører at han var medforsikret under selgers boligforsikring i fjorten dager etter overtagelse, og at skaden ble avdekket i denne perioden, jf. fal. § 7-2 første ledd. Ifølge fal. § 7-2 annet ledd gjelder bestemmelsen i første ledd ikke «hvor den nye eieren har tegnet forsikring». Det er opplyst at klager som ny eier hadde tegnet boligforsikring fra KLP fra overtagelsen. Ifølge selgers forsikring pkt. 12 opphører forsikringen senest når kjøper tegner ny forsikring. Kjøper er derfor ikke medforsikret under selgerens forsikring etter tegning av egen forsikring, og før salgsavtalen ble inngått hadde han ingen økonomisk interesse som kunne være medforsikret.

Nemnda forstår saken slik at skadene voldt av mus og rotter inntraff lenge før både overtagelsestidspunktet og avtaletidspunktet for huset. 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 FinKN-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, hvilket ikke er tilfelle for denne forsikringen.

Hvis selger har et krav på forsikringen for de inntrufne skader, må dette kunne transporteres til kjøper. Klagersiden har lagt frem en fullmakt fra selger datert 10.5.19, samt en bekreftelse datert 5.7.19 hvor selger overfor klager bekrefter at de «overdrar krav de måtte ha mot Gjensidige forsikring i forbindelse med skader det er fremsatt reklamasjon over etter salget» av eiendommen. Dette må være tilstrekkelig til transport av kravet. Det kan i denne sammenheng ikke tillegges betydning at selgeren har tegnet boligselgerforsikring, men det er klart at kjøperen ikke kan kreve dekning for samme beløp mer enn en gang, jf. HR-2016-901-A.

Avgjørelsen er enstemmig.

## **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Klager gis medhold.