

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-477

23.8.2017

SpareBank 1 Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter dekningsmessig bygningsskade – husleietap – ubeboelig i sikredes eiertid

Sikrede oppdaget vannskade i underetasjen den 4.6.15. Takstmannen konkluderte med svikt i dreningene, og selskapet avslo kravet den 24.6.15. Den 8.7.15 meldte sikrede fra om sopp og råteskade, og selskapet avslo kravet den 17.9.15 etter å ha innhentet takst som konkluderte med fuktinntrengning i grunnmur. Boligen ble solgt i midten av oktober, med overtakelse den 16.11.15. Over nyttår oppdaget de nye eierne ytterligere vannskade, og det viste seg at denne stammet fra avløpet på kjøkkenet. Selskapet erkjente ansvar for skaden den 8.3.16, og gjorde opp skaden og husleietap direkte med de nye eierne. Sikrede anførte at selskapet også var erstatningsansvarlig for husleietap fordi hans salg ble forsinket som følge av skaden. Selskapet erstattet sikredes takstkostnader og utgifter til høytrykkvakta, men anførte at sikrede ikke hadde lidt et tap som følge av at huset var ubeboelig. Nemnda kom til at sikredes tap var knyttet til forsinkelsen med å finne nye kjøpere, og at dette er kapitalkostnader som ikke er omfattet av forsikringen. Nemnda kom videre til at sikrede uansett ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen var ubeboelig i den perioden sikrede ikke bodde der.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: husleietap mellom kr 47.250 (3,5 måneder) og kr 67.500 (5 måneder)

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for utgifter som følge av erstatningsmessig vannskade.

Forsikringsvilkårene sier følgende om dekning av utgifter:

1.4 Merutgifter og tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning

- Tap ved at egen bolig ikke kan brukes. Dekningen omfatter også eventuell tapt husleie. For fritidsbolig er erstatningen begrenset til 25 000 kroner.

3.5.2 Tapt husleieinntekt

Avbruddstap ved nedgang i husleieinntekt og/eller tap ved at egen bolig er ubeboelig, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd.

Sikrede oppdaget vannskade i underetasjen i sin bolig den 4.6.15 i forbindelse med befaring av takstmann med sikte på verdivurdering for planlagt salg. Sikrede hadde kjøpt leilighet med avtalt overtakelse 1.7.15 og hadde avtale med megler om salg av boligen i juni 2015.

Takstmannen utarbeidet en skaderapport den 9.6.15 hvor det ble konkludert med svikt i dreneringen, og sikrede meldte inn kravet til selskapet den 22.6.15. Selskapet avslo dekning 24.6.15.

Sikrede meldte den 8.7.15 fra til selskapet om sopp- og råteskade innvendig i boden. Selskapet innhentet takst utarbeidet av takstmann S datert 10.9.15 hvor det ble konkludert med fuktinntrengning gjennom grunnmur. Selskapet avsto kravet 17.9.15.

Boligen ble solgt i midten av oktober med overtakelse 16.11.15.

Over nyttår oppdaget de nye eierne ytterligere vannskade i boden og meldte fra både til eierskifteforsikringen og sin egen bygningsforsikring hos DnB. Befaringsrapport innhentet den 11.1.16 konkluderte med at vannlekkasjen trolig stammet fra avløpet på kjøkkenet. Både eierskifteforsikringen og DnB avsto ansvar. Sikrede kontaktet eget selskapet den 19.1.16.

Selskapet rekvirerte takstmann K som mente at majoriteten av skaden ikke skyldtes vannlekkasjen men vanninntrenging fra utsiden. Selskapet opprettholdt avslaget i brev datert 26.1.16.

Etter at sikrede klaget den 5.2.16 innhentet selskapet en revidert rapport fra takstmann S datert 18.2.16 hvor det ble konkludert med bl.a. følgende:

Bruddsted har vi antatt å ligge i høyde med vask på bad og litt til høyre for denne.

(...)

Under forutsetning av det vi er blitt fortalt stemmer har man grunn til å tro at avløpsrørene som ble skiftet i forbindelse med renoveringen (i 2009) ikke ble klamret tilstrekkelig til vegg og at bevegelser over tid har ført til en liten lekkasje i første omgang – som har eskalert til hendelsen som nye eiere opplevde like etter årsskiftet. Når dette har startet kan ikke fastslås med absolutt sikkerhet. De første tegn til uregelmessigheter oppdaget eier 4. juni 2015 da megler var på besøk i forbindelse med planlagt salg. Det ble da oppdaget misfarging på belegg som man i ettertid kan fastslå kom av fuktpåvirkningen.

(...)

Mens arbeidet på badet pågår vil ikke boligen være beboelig. Markedsleie for boligen har vi beregnet til kr 13.500 pr. mnd.

Selskapet erkjente ansvar for skaden i epost av 8.3.16 og fikk en erklæring som gjorde at selskapet kunne gjøre opp skaden direkte med de nye eierne. Selskapet dekket fakturaer for utbedring pålydende kr 251.996, samt bl.a. husleietap for tre måneder a kr 13.500 med utbetaling direkte til de nye eierne.

Sikrede fremmet krav om erstatning for bl.a. takstkostnader og kapitalutgifter fra selskapet ved mail datert 24.8.16. Kravet utgjorde totalt kr 96.263.

Selskapets tilbød sikrede erstatning for taksthonorar, høytrykksvakta, eget arbeid og egenandel, totalt kr 30.837. Selskapet avsto erstatning for kapitalutgifter. Sikrede krevde deretter erstatning for husleietap.

Sikrede krever dekning for husleietap i fem måneder fra 1.7.15 til 1.12.15, med totalt kr 67.500. Sikrede anfører at dersom skadeårsaken var blitt konstatert med en gang, og selskapet hadde erkjent ansvar i juni 2015, så ville sikrede fått dekket annen bolig med kr 13.500 per måned i disse fem månedene.

Subsidiært anfører sikrede at selskapet er ansvarlig for husleietap på kr 13.500 for den tid reparasjon normalt kunne ha skjedd, jf. vilkårenes punkt 3.5.2. Reparasjonen tok 3,5 måneder, som gir et husleietap på kr 47.250.

Selskapet avviser ansvar. Boligen var ubeboelig i utbedringsperioden, og de nye eierne har fått dekning for husleietap for denne perioden, i tråd med forsikringsvilkårene. Utover dette er selskapet ikke ansvarlig. Sikrede har ikke hadde krav på ytterligere erstatning utover det sikrede mottok den 19.9.16.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på tapt husleie.

Ifølge vilkårene omfattes tap ved at "egen bolig" ikke "kan brukes" eller "er ubeboelig". Videre fremgår det av taksten at boligen var ubeboelig i tre måneder som følge av den dekningsmessige skaden. Dette gjaldt imidlertid reparasjonsperioden etter at de nye eierne hadde overtatt boligen og husleietapet for denne perioden er utbetalt til disse.

Sikrede anfører at boligen også var ubeboelig i fem måneder fra det tidspunktet han flyttet til sin nye leilighet og frem til boligen ble solgt. Nemnda forstår sikrede slik at han opprinnelig ba om dekning for ekstra kapitalkostnader fordi boligen ikke kunne selges uten at først vannskaden og deretter råteskaden var utbedret. Vilårene inneholder imidlertid ikke hjemmel for dekning av slike kostnader, og sikrede endret deretter sitt krav til å gjelde for tapt husleie. Etter nemndas oppfatning dreier imidlertid kravet seg om tap ved at egen bolig ikke kan brukes, ikke om tapte leieinntekter. Boligen var ikke utleid på skadetidspunktet. Nemnda forstår videre situasjonen slik at sikrede 1.7.15 til huset ble solgt bodde i den leiligheten han hadde kjøpt mens han utbedret skadene i den skadede boligen. I denne perioden har i så fall leiligheten, og ikke den skadede boligen, fungert som "egen bolig", og sikrede har ikke hatt noe tap ved at "egen bolig" ikke kan brukes. Sikredes tap er som nevnt knyttet til forsinkelse med å finne nye kjøpere, men dette dreier seg om ekstra kapitalkostnader som ikke er omfattet av forsikringen. Sikrede har for øvrig heller ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen var ubeboelig i den perioden sikrede ikke bodde der.

Sikredes tap er etter dette ikke omfattet av forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).