

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-488

28.8.2017

DNB Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap – Tilstrekkelig dokumentert? – Normal eller faktisk reparasjonstid?

Det oppstod vannskade i sikredes bolig grunnet utett bad i andre etasje og underliggende bad i utleiehybel ble berørt. Det forelå ingen leieavtale på skadetidspunktet. Selskapet dekket følgeskadene på underliggende bad, men anbefalte sikrede å samtidig utbedre selve utettheten og fuktskadene på badet hvor lekkasjen stammet fra. Normal reparasjonstid ble av takstmann anslått å være ca. fire uker. Den samlede reparasjonstiden tok syv måneder. Sikrede krevde dekket husleietap for hele den faktiske reparasjonstiden på syv måneder, ettersom badet i utleiedelen i underetasjen ikke kunne benyttes. Selskapet avslo kravet under henvisning til at sikrede ikke hadde dokumentert et husleietap i form av leiekontrakt. Selskapet anførte subsidiært at man uansett måtte legge til grunn den anslåtte reparasjonstiden for utbedring av følgeskaden ved beregningen av et evt. husleietap. Ifølge selskapet var fire uker for kort tid til å finne en leietaker. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert et dekningsmessig husleietap.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for husleietap i forbindelse med vannskade i sikredes bolig.

Sikrede har husforsikring med følgende vilkår:

6.5 Beregning av tapt husleieinntekt

Tap ved nedgang i husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan benyttes i gjenoppføringstiden, dekkes fra skadedato frem til tidspunktet da reparasjon/gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Sikrede oppdaget i oktober 2014 at det dryppet vann fra himlingsplatene på badet i en hybelleilighet beregnet for utleie i første etasje. Leiligheten var ikke utleid på skadetidspunktet. I skaderapport av 20.10.14 er skadeårsaken angitt å være utettheter rundt sluket på badet i andre etasje. Reparasjonen av selve skadeårsaken, samt fuktskaden på det utette baderommet, var ikke dekket under forsikringen. Selskapet dekket følgeskaden på underliggende bad, men oppfordret sikrede til samtidig å utbedre skadeårsaken for å unngå tilsvarende vannskader i fremtiden. Normal utbedringstid for følgeskaden på underliggende bad ble av takstmannen anslått å være ca. en uke. Når det gjaldt overliggende bad antok takstmann at reparasjonen ville ta fire uker, inkludert noe ventetid pga. flere aktører. Den samlede faktiske utbedringstiden for begge bad var syv måneder.

I mars 2017 reiste sikrede krav mot selskapet for tapt husleie som følge av at badet i utleiedelen ikke kunne benyttes i løpet av hele utbedringsperioden. Av sikredes krav fremgikk:

Som følge av at taket var revet var alt fra badet over synlig, inkludert de skadede partier (se bilder). Belysning var koblet fra og strømledninger hang ned fra taket og ut gjennom badedøren. I tillegg ville det lekket fra sluket og ned over toalettskåla dersom vi brukte vårt eget bad. Vi anser det derfor som usannsynlig at vi ville fått noen til å leie dette i perioden frem til ferdig utbedring.

Vi har etter dette forsøkt å få byggefirma, både (stedsnavn) og omegn, til å utbedre skaden vår, men har ikke lyktes med dette før nå ved årsskifte. Vi har også lagt det ut på offentlig anbud (mittanbud.no i mars 2016), uten at noen har kommet med tilbud på jobben. Vi har dermed stått i lengre tid uten tilfredsstillende badeløsning på hybelen uforskyldt. Vi fikk imidlertid napp i november i fjor (2016), men har likevel tatt lang tid for å få både tømmer, elektriker og rørlegger på plass, og har per nå et åpent hull mellom badene, da det ble avdekt mangler også med rør og membran på vegg, slik at dette også må tas. (Vi er klar over at slike utbedringer ikke dekkes av forsikring, men det viser at badet har vært kontinuerlig fulgt opp men komplisert å få fikset).

Selskapet avsto kravet under henvisning til at sikrede ikke hadde dokumentert et økonomisk tap.

Sikrede krever dekning for tapt husleie og anfører at det ikke kan ha betydning at hybelleiligheten tilfeldigvis ikke var utleid på skadetidspunktet. Leiligheten hadde vært kontinuerlig utleid før skaden oppstod, og det var derfor sannsynlig at han hadde fått leid den ut i løpet av utbedringsperioden også:

Dette tilfelle kan bedre sammenlignes med en butikk som skal re-åpnes etter en vannskade, eller en sesongåpning av en sesongbetont virksomhet som Tusenfryd eller andre fornøylesparker. Disse vil ha et økonomisk tap dersom de ikke får åpnet som planlagt, selv om ingen har forhåndskjøpt eller forhåndsbestilt varer eller billetter. For å sannsynliggjøre tapet kan brukes historiske data eller prognoser. Vi mener på samme måte at vår hybel sannsynligvis ville vært utleid i snarlig fremtid hadde ikke skaden inntruffet, da hybelen har vært utleid all den tid den kunne det.

Som bevis tilbys dermed dokumentasjon som viser husleiekontrakt fra huset ble overtatt (15. juli 2011) og dokumentasjon som viser dennes opphør og overtakelse fra neste person som bodde der frem til tidligere vedlagte kontrakt. Beklageligvis har vi ikke beholdt kontrakten til person mellom første og siste leieboer, og dette skyldes at det ikke var problemer knyttet til denne. Det fremkommer likevel forutsetningsvis av vedlagte papirer, da første leieboer flyttet ut før kontraktens utløp da vi klarte å finne denne personen innen oppsigelsestiden var fullt utløpt. ...

Sikrede anfører videre anført at det var den faktiske utbedringstiden, og ikke den anslåtte normaltiden, som skulle legges til grunn ved beregningen av husleietapet. Sikrede viser her til at de hadde fulgt selskapets anvisning for reparasjonen:

Det var noe mer enn en anbefaling fra DNB da de sa vi skulle utbedre skaden på badet i 2. etasje (hovedskaden), før vi utbedret følgeskadene. Det ble både muntlig og skriftlig advart mot følgene av en annen fremgangsmåte.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke foreligger noe økonomisk tap når leiligheten ikke var leiet ut på skadetidspunktet. Videre anfører selskapet at et evt. husleietap uansett må begrenses til normal reparasjonstid for følgeskadene, som i denne saken ble anslått til å være kun én uke. Det var ikke sannsynlig at sikrede ville få leiet ut leiligheten i løpet av så kort tid. Forsikringen omfatter ikke husleietap i en reparasjonsperiode som er knyttet til utbedringer som ikke er omfattet av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for tapt husleieinntekt.

Selskapet er ifølge vilkårene ansvarlig for "Tap ved nedgang i husleieinntekt". Ordlyden forutsetter at det foreligger en husleieinntekt som går ned som følge av skaden. I dette tilfellet var hybelleiligheten ikke leid ut på skadetidspunktet, og det er derfor ikke noen eksisterende inntekt som går tapt. Sikrede anfører at han ville kunne leie ut leiligheten, men dette er et hypotetisk hendelsesforløp som i så fall må dokumenteres. De opplysninger sikrede fremlegger om tidligere utleieforhold er ikke tilstrekkelig til å dokumentere at leiligheten ville blitt leid ut i reparasjonstiden.

Nemnda peker også på at den aktuelle reparasjonsperioden etter taksten er en uke. Reparasjoner knyttet til skader som ikke er dekningsmessig gir ikke grunnlag for dekning av husleietap. Nemnda er ikke enig i at selskapets anbefaling om reparasjon av det andre badet kan tolkes som en forpliktelse til å dekke husleietap for hele reparasjonsperioden.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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