

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-060

23.1.2019

Tryg Forsikring NUF

BA - Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadet bolig – krav om erstatning tapte utleieinntekter.

Sikrede eide en enebolig som hadde blitt utleid i lang tid. Leieforholdet ble avsluttet med virkning fra 31.1.16, og boligen skulle da pusses opp. Oppussingsarbeidet var planlagt ferdigstilt 1.7.16. Boligen skulle leies ut på nytt, men det var ikke inngått noen ny leiekontrakt. Den 6.5.16 oppsto det en ulmebrann i boligen. Bygningen ble ikke alvorlig skadet av selve brannen, men sot og røyk medførte følgeskader. Skadene ble kjent dekningsmessige, men det oppsto en rekke tvister mellom sikrede og selskapet. Dette gjaldt blant annet hvordan skaden skulle utbedres og om det skulle utbetales kontanterstatning. Etter hvert aksepterte selskapet å stå for en delvis utbedring av skaden og engasjerte et håndverkerfirma. Fra firmaet ble engasjert til det var ferdig med sine arbeider gikk det om lag seks måneder. Det gjensto da enkelte arbeider som firmaet ikke ville utføre. Boligen skal først ha blitt ferdig utbedret i november 2017. Selskapet tilbød erstatning for tapte utleieinntekter for totalt fem måneder.

Ved behandlingen i nemnda var saken begrenset til spørsmål om sikrede hadde krav på ytterligere erstatning for tapte utleieinntekter. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 108 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for tapte utleieinntekter etter brannskade.

Sikredes forsikring har følgende regler om erstatningsoppgjøret ved skade:

3. SLIK BEREGNES ERSTATNINGEN

Erstatningen beregnes etter reglene nedenfor. Forsikringsavtaleloven paragraf 6-1 gjelder ikke.

3.1 OPPGJØRSMÅTER

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved:

- kontantoppgjør
- reparasjon eller gjenoppføring
- (...)

Kontantoppgjør er begrenset til det beløp selskapet hadde måttet betale for reparasjon, gjenoppføring eller gjenanskaffelse.

Selskapet kan avgjøre hvilken reparatør eller leverandør som skal brukes.

(...)

3.3 ERSTATNING FOR SKADE PÅ BYGNING

3.3.1 Hovedregel

Utgangspunktet ved erstatningsberegningen er at bygningen skal føres tilbake til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden.

(...)

3.8 ERSTATNING FOR TAPT HUSLEIEINNTÉKT

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn. Hvis arbeidet tar lenger tid, dekkes likevel tapt husleieinntekt hvis sikrede kan dokumentere at den forlengede tidsbruken er utenfor sikredes kontroll.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av dokumenterte leieinntekter. Ved nedgang i husleieinntekt erstattes husleietapet i samme forhold som bygningsskaden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikredes enebolig på 80 m² med byggeår 1964 ble utsatt for ulmebrann 6.5.16. Bygningen ble ikke alvorlig brannskadet, men fikk en del sot og røykskader. Bygningen hadde før brannen vært utleid i lang tid. Leieforholdet ble avsluttet med virkning fra 31.1.16, og boligen skulle da pusses opp. Oppussingsarbeidet var planlagt ferdigstilt 1.7.16. Boligen skulle leies ut på nytt, men det var ikke inngått noen ny leiekontrakt.

Skaden ble meldt til selskapet som rekvirerte takstmann. I sin rapport 9.5. skrev takstmannen skrev blant annet at:

Årsak til skade

(...)

Brann som følge av at "noe" har falt ut av ovnen og ned på tregulvet og satt i gang ulming. Betongplata under ovnen rekker bare ca 20 cm fram foran ovnen. Minimum skal være 30 cm.

(...)

Reparasjonsbehov

Brannrengjøring

Hele huset må rengjøres. Utskifting av isolasjon.

(...)

Beskrivelse av avtale / Avtaler med kunde

Kontanttilbud: Nei

Annen info: Ft kan og vil ikke gjøre noe selv.

Generelle observasjoner

I går kveld (5.5.) tente ft på tapetrester som hun hadde puttet i ovnen ca kl 1800. Kom tilbake i formiddag 1100 og oppdaget hendelsen. Ft har tømmer med vesentlig utstyr i bygget fordi det pågår arbeider. Det er også lagret vesentlig med materialer. Materialene er fts eiendom ifølge henne. Ovnene er gamle og det er for liten avstand til ubrennbart materiale. Det er sprekker i peisen i 1. etasje og sprekker i pipa over tak.

Selskapet erkjente ansvar ved brev av 30.5.16 og skrev at det ville gi kontantoppgjør. Selskapet skrev samtidig at erstatningen ville reduseres med 20 % på grunn av grov uaktsomhet fra sikredes side. Selskapet gjentok flere ganger at sikrede ville få utbetalt et kontantoppgjør.

Sikrede var uenig i at erstatningen skulle utbetales som et kontantoppgjør, og at hun hadde opptrådt grovt uaktsomt. Det er fremlagt mye korrespondanse vedrørende dette.

Erstatningsberegningen ble revidert flere ganger, og selskapet gikk etter hvert tilbake på at sikrede hadde opptrådt grovt uaktsomt.

Selskapet kontaktet et håndverkerfirma den 1.9.16 for å foreta en befaring og utbedre skaden. Firmaet besiktiget boligen 7.9. Arbeidene ble påbegynt i september, og utbedringstiden skal ha blitt beregnet til tre–fire uker, men arbeidet tok lengre tid enn forventet. Dette skyldtes blant annet sykdom hos firmaet, at selskapet brukte tid på å vurdere prisoverslaget og at det var ventetid på materialene. Firmaet skal først ha vært ferdig med arbeidene i mars 2017.

Sikrede fremmet krav om erstatning for tapt husleie fra 1.7.16 til to måneder etter avsluttet reparasjon den 27.10.16. I brev 15. og 24.11. skrev selskapet at det ville dekke tapt husleie i fem måneder med kr 12 000 per måned, med fratrekk av egenandel. Selskapet utbetalte totalt kr 56 000 for husleietap i perioden 1.7.–30.11.16.

Ved brev 8.6.17 skrev selskapet at det vurderte å kreve tilbakebetalt den utbetalte erstatning for husleietap, fordi erstatningen var gitt på feil premisser. Selskapet hadde fått uttalelse fra

takstmannen om at det ikke var realistisk at boligen skulle være ferdigstilt for utleie 1.7.16. Takstmannen skrev blant annet at:

Bygningen var- og er under oppussing/ oppgradering. Da hendelsen fant sted var ingen av våtrommene ferdig. Det var kun bindingsverk med plastfolie. Ingen tekniske installasjoner var utført. Kjøkken var heller ikke ferdig. Jeg ser ikke noe spesiell grunn til at ikke mange av arbeidene kunne ha blitt utført parallelt. Dette gjelder for eksempel våtrommene og vann. Jeg stipulerer gjenstående byggetid (hvis ikke hendelsen hadde inntruffet) til 6 måneder (inkl sommerferie 2016).

Sikrede klaget på denne vurderingen og fremla følgende uttalelse fra utførende håndverker:

Som huseier har redegjort for startet jeg arbeidet med å renovere (...) andre uke i februar 2016. I huseiers e-post, sendt Tryg den 27.10.16, foreligger det beskrivelse av hva som skulle utføres av arbeid i huset. Arbeidet var omfattende, men ansett som fullt mulig å ferdigstilles slik planen var før branntiløpet. Arbeidet som ble utført viste seg å ta kortere tid enn først beregnet, noe som medførte at jeg planla å forlate (byen) siste dagene av mai 2016, snekkerarbeidet skulle da være avsluttet. Listing, noe elektrisk arbeid og ferdigstilling av badet skulle fortløpende gjennomføres av andre.

Selskapet avsto klagen ved e-post 16.11.17. Selskapet skrev at sikrede ikke hadde krav på dekning for tapte leieinntekter, og at saken ville avsluttes. Ut fra den fremlagte dokumentasjon ble utbetalt husleietap ikke krevd tilbake.

Sikrede klaget til selskapet 16.2.18, men selskapet avviste klagen ved brev 6.4. Selskapet tilbød en minnelig løsning med å betale én måneds husleie ekstra, men sikrede avviste dette.

Sikrede krever dekning for tapte leieinntekter fra 1.7. til to måneder etter at reparasjonen var ferdig. Det var selskapet som hadde ansvar for utbedring av skaden, og prosessen var utenfor hennes kontroll.

Selskapet har akseptert å dekke tapte leieinntekter for seks måneder, men avviser at det har ansvar for ytterligere tap. Selskapet anfører at sikrede ikke har sannsynliggjort at det foreligger grunnlag for erstatning for tapte leieinntekter som følge av en dekningsmessig skade, eller at den forlengede tidsbruken skyldes forhold utenfor sikredes kontroll.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for tapte leieinntekter utover seks måneder.

Sikredes forsikring har følgende regulering av dekning for tapt husleieinntekt:

3.8 ERSTATNING FOR TAPT HUSLEIEINNTÉKT

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn. Hvis arbeidet tar lenger tid, dekkes likevel tapt husleieinntekt hvis sikrede kan dokumentere at den forlengede tidsbruken er utenfor sikredes kontroll.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av dokumenterte leieinntekter. Ved nedgang i husleieinntekt erstattes husleietapet i samme forhold som bygningsskaden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Selskapet har betalt tapt husleieinntekt for seks måneder. Nemnda forstår saken slik at selskapet etter å ha fremsatt tilbud om kontanterstatning i en innledende fase i september 2016 engasjerte et håndverkerfirma for å utbedre deler av skaden. Firmaet var ferdig med sin jobb 27.3.17. Disse seks månedene har selskapet akseptert dekning for.

Sikrede krever dekning for husleietap fra 1.7. til to måneder etter at reparasjonen var ferdig. Dekningen for tapte leieinntekter sier at "hvis arbeidet tar lenger tid, dekkes likevel tapt husleieinntekt hvis sikrede kan dokumentere at den forlengede tidsbruken er utenfor sikredes kontroll". Dekningen er derfor knyttet til "arbeidet", og ikke til den tiden boligen faktisk ikke kunne

benyttes til utleie. Vilkåret gir ikke grunnlag for erstatning av husleietap etter at reparasjonsarbeidet er ferdig, og heller ikke for perioden før det startes.

Nemnda kan heller ikke se noe annet grunnlag for dekning av ytterligere husleietap. I den innledende fasen fremla selskapet tilbud om kontanterstatning i tråd med vilkårenes pkt. 3.1:

3.1 OPPGJØRSMÅTER

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved:

- kontantoppgjør
- reparasjon eller gjenoppføring
- (...)

Kontantoppgjør er begrenset til det beløp selskapet hadde måttet betale for reparasjon, gjenoppføring eller gjenanskaffelse.

Selskapet kan avgjøre hvilken reparatør eller leverandør som skal brukes.

Selskapet står derfor fritt til å tilby kontanterstatning og overlate til sikrede å forestå utbedringen. I denne fasen kunne sikrede sette i gang arbeidet med utbedring selv. Nemnda kan derfor ikke se at denne forlengelsen av leietapet er "utenfor sikredes kontroll". Sikrede har derfor ikke krav på ytterligere dekning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Peter Bjurvill (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).