

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-245

2.4.2019

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Konstruksjonsfeil utført av tidligere eier – tapte leieinntekter dekningsmessige under husforsikringen? – fal. § 2-1.

Sikrede kjøpte i 2012 en enebolig med utleiedel i underetasjen. En stund etter overtakelse oppdaget sikrede omfattende skader på utleiedelen. Det viste seg at skadene skyldtes at tidligere eier hadde gjort en rekke feil da utleiedelen ble bygget. Sikrede reklamerte overfor tidligere eier, og det ble inngått forlik, men sikrede fikk ikke dekket tapte leieinntekter. Sikrede fremmet derfor krav om dekning for tapte leieinntekter under husforsikringen. Kravet ble i hovedsak begrunnet med at forsikringen hadde blitt presentert som en svært god utleieforsikring, som skulle dekke tilfeller som dette. Selskapet avslo i hovedsak kravet. Selskapet anførte at bare en svært liten del av skaden var dekningsmessig, og det var ikke gitt uriktig informasjon ved tegning. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning for tapte leieinntekter, og at selskapet hadde overholdt informasjonsplikten ved tegning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 250 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes krav om erstatning for tapte leieinntekter under husforsikringen.

Sikredes bolig er forsikret gjennom en bygning superforsikring, hvor tap av leieinntekter for det første kan være dekningsmessig etter vilkårenes pkt. 3.2:

3 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

...

3.2 Merutgifter ved dekningsmessig skade

...

3.2.2 Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd, og på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom.

Hvilke relevante skader som er dekningsmessige etter vilkårene, er hovedsakelig angitt i pkt. 6:

6.2 Bekjempelse av skadedyr

6.2.1 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter bekjempelse av gnagere og skadeinsekter (...) Forsikringen omfatter også (...) skruketroll (...)

...

6.2.2 Hva forsikringen ikke omfatter

...

- Vedlikehold, utbedringer, sikring mot skadedyr eller andre tiltak som er nødvendig for å hindre nye eller begrense eksisterende angrep av skadedyr.

- Følgeskader eller indirekte tap som skader på person eller løsøre, svekket evne til å oppfylle forpliktelser, markedsmessige reaksjoner og lignende.

...

6.4 Sopp og råte

Forsikringen dekker skade ved ekte hussopp og andre treødeleggende sopper og råte.

...

6.5 Håndverkerfeil

...

6.5.2 Forsikringen gjelder ikke for:

- skade som skyldes arbeid som ikke kan dokumenteres utført av godkjent/autorisert håndverker/entreprenør, i forsikringstakers eiertid

Forsikringen inneholder også en særskilt utleieforsikring i pkt. 6.1, som i hovedsak gir dekning for tap som følge av ubetalt husleie, utkastelse og skadeverk.

I 2012 kjøpte sikrede en enebolig med utleiehybel i underetasjen. Hybelen ble bygget av forrige eier i 2009, ved at en garasje eller bod ble bygget om.

I oktober 2013 gjorde leietakeren sikrede oppmerksom på at han hadde sett en del munkelus. Sikrede mistenkte fuktproblemer og meldte ifra til selskapet. Selskapet rekvirerte takstmann som besiktiget boligen 15.10.13, men det ble ikke avdekket skader eller unormalt høye fuktverdier. Selskapet avsluttet derfor saken.

Sikrede skal ha henvendt seg til selskapet på nytt i februar 2014, og det skal da ha blitt foretatt en kontroll av Anticimex. Det skal heller ikke da ha blitt oppdaget skader eller alvorlige fuktproblemer. Sikrede foretok enkelte utbedringer utvendig, men det ble ikke gjort noe inne i hybelen.

Høsten 2014 flyttet sikrede forsikringene til et annet forsikringselskap, før hun flyttet de tilbake igjen til selskapet høsten 2015. I den forbindelse skal det ha vært en del muntlige samtaler mellom sikrede og selskapet. Den 17.9.15 sendte selskapet en e-post til sikrede hvor utleieforsikringen ble oppsummert på følgende måte:

Når det gjelder utleieforsikringen, så dekker den følgende:

- Hærverk (inntil kr.500.000,-)
 - Ubetalt husleie (inntil 6 måneders leie)
 - Utkastelse (inntil kr.20.000,-)
 - Vi dekker tapt leieinntekt ved forsikringsmessige skader.
- Ønsker du en mer grundig gjennomgang, så er det også muligheter for å ta ett møte.

Den 21.1.16 kontaktet sikrede selskapet på ny, fordi hun fremdeles var bekymret for fukt i boligen. Utover våren ble det foretatt flere undersøkelser, og det ble avdekket store byggetekniske mangler ved hybelen.

Takstmannen utarbeidet en ny rapport datert 27.5.16, hvor han skrev at:

Observasjoner og skadebeskrivelse av stedet

Årsak til skade

Skade ble første gang meldt 05-10-13. Det ble den gang ikke målt unormalt høye fuktverdier. Det ble ikke foretatt ytterligere inngrep. Saken ble da avslått da det ikke forelå noen dekningsmessig årsak og at evt skadeomfang ikke var avdekket (...) Saken ble tatt opp på ny jan 2016 da det ble opplyst at det var store mengder munkelus inne i hybel. Etter flere befaringer ble det anbefalt at gulv burde åpnes opp (...) Det ble da funnet mangler i forbindelse med tidligere eiers utførelse/oppbygging av hybel/leilighet.

...

Besiktet 20.05.2016 Garasje gulv er kuttet vekk og nytt gulv er senket under det gamle betong gulvet. Utvendig drenering ligger høyere enn innvendig gulv. Fritt vann kan renne inn under mur. Ved kjøkken innredning så var ikke isopor lagt ut mot bakvegg. Fukt trukket oppi vegg og gulv. Ved inngangs dør var det svært fuktig i gulv spon/parkett. Når gulvet og vegg ble åpnet opp ved inngangs dør, så avdekket vi en stor skogsmaurtue. Se bilder. Maur hadde også etablert seg i vegg under vindu og begynnelsen av den andre vegg.

Skadeomfang

Slik det ser ut er ikke rommet i kjeller er hybel ikke egnet til beboelse med denne oppbyggingen. Gulvet må heves og støpes vegger må sjekkes.

Generelle observasjoner

Oppbygging av leilighet er mangelfullt utført. Sannsynlig har det tidligere vært en garasje her som tidligere eier har endret til leilighet. For å oppnå forskriftsmessig høyde er gulv senket ned under eksisterende drenering. Gammelt betonggulv er kuttet bord og gulvet er blitt senket ned under bakkenivå ute. Det er videre blitt kultet opp og isolert. Konsekvensene av at drenering ligger for høyt er at vann renner inn under gulv slik at dette blir skadet av fuktpåkjenning over tid istedenfor at overvann føres bort i drenering. Slik leilighet er utført i dag er denne ikke egnet for beboelse (...)

Sikrede kontaktet advokat, som blant annet rettet et krav mot selskapet om erstatning for husleietap i perioden for skadeavdekking og utbedring. Selskapet avslo i hovedsak kravet. Dette ble begrunnet med at tap av leieinntekter bare ble erstattet hvis det skyldtes en dekningsmessig skade. Den eneste skaden som var dekningsmessig var en råteskade, hvor utbedringsperioden ble anslått til 1-2 uker. Selskapet tilbudte en kontanterstatning for utbedring av råteskaden og å dekke husleietap i én måned. Saken ble satt på vent fordi sikrede ville rette et mangelskrav mot selger.

I denne sammenheng ble det utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 28.9.16. Takstmannen skrev blant annet at:

Sammendrag

(...) Etter 3 befaringer og etter gjennomgang av dokumentene i saken er det konkludert med at leiligheten ikke er beboelig og bør utbedres/bygges opp på nytt. Omfanget av utbedringen er stort og meget kostbart. Vegger og tak som omkranser leiligheten må fuksikres og tilkomst er vanskelig. Innvendig alle vegger/tak og gulv rives og bygges opp på nytt. Badet i leiligheten er ikke bygd forskriftsmessig og det reklameres på feil utførelse. Referanse nivå er forskrift på søknadstidspunkt som er opplyst til å være 2009.

...

Konklusjon

Leiligheten er ikke beboelig per i dag og kan vanskelig repareres uten store inngrep. Hovedproblemet med dagens oppbygging er at fukt trekker inn i utforede vegger, nedforet himling og fritt vann i gulvkonstruksjonen (...)

Sikrede rettet et mangelskrav mot selgers eierskifteforsikringsselskap og det ble inngått forlik.

Sikrede har fremmet krav om erstatning for tapte utleieinntekter i en periode på 36 måneder, totalt kr 252 000. Sikrede har i det vesentlige anført at hybelen i denne perioden var ubeboelig, og at hun derfor gikk glipp av leieinntekter. Dette må være dekningsmessig etter bygningsforsikringen. Da selskapet kontaktet sikrede høsten 2015 ble forsikringen fremstilt som bedre enn den faktisk er. Blant annet skrev selskapet at forsikringen dekket tapte leieinntekter som følge av "forsikringsmessig skade". Skadene i denne saken ble dekket under eierskifteforsikringen, og er derfor forsikringsmessige. Selgerne brukte diffuse begreper og fikk sikrede til å tro at hun hadde kjøpt en spesiell hybelforsikring som skulle dekke tilfeller som dette. Det er selskapet som er den profesjonelle part, og det burde derfor stilles strengere krav til selskapet enn til forbrukeren.

Selskapet har anført at sikrede i all hovedsak ikke har rett på å få dekket de tapte leieinntektene under husforsikringen, fordi boligen ikke var beboelig som følge av en dekningsmessig skade. Selskapet ga heller ikke uriktig informasjon om forsikringsavtalen ved tegningen. Selskapet har utbetalt kontanterstatning for utbedring av en dekningsmessig råteskade, og har derfor tilbudt å dekke én måneds husleietap.

Sekretariatets avgjørelse:

Nemndas sekretariat avgjorde saken 1.2.19 i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler. Klager fikk ikke medhold.

I all hovedsak skyldtes problemene med hybelen at den var konstruert feil av tidligere eier, før den aktuelle forsikringsperioden. Det var heller ikke dokumentert at arbeidene var utført av autorisert håndverker. Verken utbedring av feilene eller følgeskadene var dekningsmessige etter forsikringsavtalen. Sikrede hadde dermed ikke krav på dekning for tapte leieinntekter i perioden det tok å utbedre disse feilene.

Råteskaden var derimot dekningsmessig etter avtalen. Utbedringstiden for råteskaden var anslått til 1-2 uker, og selskapet hadde tilbudt å dekke tapte leieinntekter i én måned. Det var derfor ikke grunn til å imøtegå selskapets vurdering på dette punktet. Sekretariatet bemerket at utgifter til bekjempelse av maur og skruketroll kunne være dekningsmessig etter vilkårenes pkt. 6.2.1, men det var ikke dokumentert at sikrede hadde hatt slike utgifter, eller at dette hadde medført tapte leieinntekter.

Når det gjaldt den særskilte utleieforsikringen, var den hovedsakelig aktuell i tilfeller hvor en leietaker ikke betalte avtalt leie. Det var ikke tilfellet i denne saken.

Finansklagenemndas saksbehandling er skriftlig. Det er derfor vanskelig å skulle ta stilling til hva som ble sagt under samtaler forut for avtaleinngåelsen. Når det gjelder uttalelsen om at forsikringen skulle dekke tapte leieinntekter ved "forsikringsmessige skader", kan ikke dette tolkes som at forsikringen også skulle dekke skader som er dekningsmessige under en eierskifteforsikring. Sikrede har også et selvstendig ansvar for å sette seg inn i forsikringsdokumentene, og der fremgår det tydelig at det er merutgifter etter dekningsmessige skader som er dekket.

Det var derfor ikke grunnlag for å kreve at selskapet skulle dekke tapte leieinntekter utover det selskapet allerede hadde tilbudt.

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for tapte leieinntekter.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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