

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-511

2.7.2019

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap – egeninnsats – vannskade – borettslagsforsikring.

Klager opplevde vannlekkasje på kjøkkenet. Gulvet måtte rives både på kjøkken og i stuen, i tillegg til at deler av kjøkkenet måtte demonteres. Selskapet rekvirerte et firma til å utbedre skaden. Klager ønsket samtidig å fornye kjøkkeninnredningen. Firmaet satte i gang med riving, men fullførte ikke jobben. Sikrede måtte derfor selv ta over jobben med å leie inn håndverkere, gjøre innkjøp og styre prosjektet. Selskapet fikk et annet takseringsfirma til å sette opp en kalkyle for kostnadsberegning av prosjektet, inkludert egeninnsats. Selskapet erstattet dessuten én måneds husleietap. Sikrede mente han hadde krav på ytterligere erstatning, da det hadde tatt syv måneder før leiligheten var beboelig. Dessuten krevet han erstatning for 80 timer med eget arbeid. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 115 400

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for vannskade i borettslagsleilighet og spørsmålet om dekning for borettslavers (heretter klagers) husleietap og egeninnsats i forbindelse med utbedringen.

Fra forsikringsavtalen hitsettes følgende relevante vilkår:

4.1.3: Driftsresultat

Borettsinnehavers markedsleie

Borettsinnehaverens tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade.

Hva forsikringen ikke omfatter:

Felleskostnader, husleieinntekt eller markedsleie når bruken av forsikringsstedet blir fysisk hindret eller vanskeliggjort som følge av forhold nevnt i punkt 5.2.2.

10.1 Oppgjørsmåter

If kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør,

- reparasjon,

- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller at If fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse, har If rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Klager fikk vannlekkasje den 20.2.18 fra varmtvannsbereder i kjøkkenbenken i klagers bolig. Selskapet mottok melding om skaden samme dag og rekvirerte K E AS til å foreta utbedring. Klager rekvirerte selv en rørlegger som stoppet lekkasjen.

I skaderapport fra K E AS datert 22.2.18 fremgår det at lekkasjen medførte fuktskader på to underskap og laminatgulvet på kjøkkenet og på parkettgulvet i stuen.

I forbindelse med utbedringen av vannskaden ønsket klager å utføre noen tilleggsarbeider/oppgraderinger som ikke var omfattet av forsikringen. Disse oppgraderingene gjaldt blant annet å bytte kjøkkeninnredning, støpe varmekabler og legge fliser på kjøkkengulvet. K E AS igangsatte riving av gulvet 22.2.18. Videre ble kjøkkenet demontert, vannet til kjøkkenet ble frakoblet og det var kun kaldt vann tilgjengelig på badet.

K E AS fulgte ikke opp arbeidene og ble etter hvert vanskelige å få tak i. Klager gav selskapet beskjed om dette den 14.3.18. Da det gikk lang tid uten avklaring engasjerte klager selv et firma til å foreta arbeidene.

Arbeidene var ferdige 15.9.18, syv måneder etter at skaden oppstod. Klager sendte et erstatningskrav til selskapet den 19.9.18. På bakgrunn av klagers krav, rekvirerte selskapet en takstmann fra R AS for å gjennomgå saken og vurdere hvilke kostnader som var relatert til utbedringen av den dekningsmessige skaden. Fra Rs rapport hitsettes:

Skaden skyldes lekkasje fra trykkventil på VV bereder som var plassert i kjøkkenbenken. Den bakenforliggende årsaken skyldes alder og slitasje. K E entreprenør startet med riv og tørk i februar men fikk ikke ferdigstilt arbeidene. Kunde har engasjert egen håndverker som har gjort ferdig jobben og gjort en del oppgraderinger i forbindelse med dette.

Kunde har brukt ca. 4 dager på internflytting av innbo for tilkomst til skaden.

...

Videre fremgår det av rapporten at det var følgende reparasjonsbehov etter den dekningsmessige skaden:

Riving Gulv og fotlister på kjøkken og stue rives. Sokkel og skadet underskap rives. Det er skrevet i rapport fra K at det er 2 stk underskap som er berørt.

Tørking Betongdekket og vegger tørkes ut.

Tømrerarbeid Nye gulv på kjøkken og stue legges. Nye fotlister. 2 nye underskap og nye sokler på kjøkken.

Rørrarbeid, innvendig Utbedre VV bereder. De/ remontere utstyr for å bytte underskap.

Elektrisk arbeid De/ remontere utstyr i forbindelse med bytte av kjøkkenskap.

Maling Legge ny duk og male berørte vegger på kjøkken

Klager godtok Rs kalkyle, og skaden ble gjort opp i form av et kontantoppgjør. Dette inkluderte en del eget arbeid.

Klager krevde i tillegg dekket husleietap for syv måneder a kr 14 500 fordi han anså leiligheten som ubeboelig i utbedringsperioden. Han krevde også dekket kr 160 200 (80 timer á kr 990) for egeninnsats.

Selskapet erstattet husleietap for én måned. Når det gjaldt egeninnsats dekket selskapet erstatning iht. kalkylen fra R, hvor det er tatt med eget arbeid, samt rigg/drift, transport og avfallsdeponi.

Klager var uenig i selskapets oppgjør for husleietap og egeninnsats.

Klager krever dekning for kr 81 000 for husleietap i seks måneder og kr 34 400 for 80 timer á kr 430 for eget arbeid i forbindelse med skaden.

Klager anfører at selskapets erstatningsoppgjør for husleietap i én måned er for lite. Leiligheten var ubeboelig i syv måneder fordi hverken badet eller kjøkkenet kunne benyttes i denne perioden.

Det var ikke varmt vann på badet, oppvaskkummen på kjøkkenet var demontert og vannet til kjøkkenet var stengt. Møblene og kjøkkeninnredning var spredd ut over stuen, og det var ikke mulig å føre en normal tilværelse. Det var selskapets samarbeidspartner K E som var skyld i at leiligheten ikke ble utbedret før etter syv måneder. Det er derfor urimelig at selskapet kun dekker husleietap for én måned. At klager hadde valgt å bytte kjøkkeninnredning i forbindelse med utbedringen medførte ikke noen forsinket utbedring av den dekningsmessige skaden, fordi kjøkkenet uansett måtte demonteres.

Klager krever videre dekning for egeninnsats fordi han selv måtte ta over prosjektledelsen og engasjere alt fra elektriker, rørleggere og snekker. Han brukte over 80 timer til rydding/bortkjøring, prosjektledelse, eget arbeid i leiligheten og innkjøp.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at borettsinnehaverens tapte bruksmulighet av leiligheten erstattes etter vilkårene når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade. Ifølge opplysninger fra K E ville skaden ført til mangel av varmt vann i ca. to dager dersom den dekningsmessige skaden ble utbedret. Dette er tiden varmtvannsberederen måtte kobles fra ved utskifting av skapet som den sto i. Leiligheten var ikke på noe tidspunkt ubeboelig som følge av den dekningsmessige skaden. Både kjøkkenet og badet kunne benyttes under reparasjonen av den skaden som var omfattet av forsikringen. Leiligheten ble ikke ubeboelig fordi øverste lag av gulvet var revet. Klager valgte å skifte hele kjøkkenet, støpe varmekabler og legge fliser. Dette er en oppgradering som ikke er omfattet av forsikringen og som derfor ikke utløser husleietapsdekningen. Selskapet har likevel dekket én måneds husleietap for å kompensere for svikt i rutinene til K E.

Selskapet avviser at det er ansvarlig for egeninnsats utover det som fremgår av kalkylen fra R. Denne kalkylen inkluderer både eget arbeid med selve skaden, samt rigg/drift og transport og avfallsdeponi. Selskapet viser til vilkårenes pkt. 10.1, hvor det fremgår at erstatningen ved kontantoppgjør ikke kan overstige det selskapet hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Som eier eller innehaver av bolig påfølger et eieransvar også kalt eierbesvær. Dette kan være å ha kontakt med forsikringsselskapet eller andre aktører ved en skade på egen leilighet. Slike tap omfattes ikke av forsikringen. Krav om dekning for egne timer utover det som fremkommer i kalkylen kan ikke relateres til skadeutbedringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning for husleietap og egeninnsats ut over det selskapet allerede har utbetalt.

Klager krever dekning for husleietap for hele perioden boligen var ubeboelig. Etter vilkårene dekkes:

Borettsinnehaverens tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade.

Dekning for husleietap forutsetter at leiligheten er "ubeboelig". Rent språklig betyr "ubeboelig" at det ikke er mulig eller helseskadelig å bo i leiligheten. Andreas Arntzen anfører imidlertid i "Forsikringsrett", 1995 s. 213 at uttrykket "ikke kan tas bokstavelig. Hjemmet må anses ubeboelig i vilkårenes forstand hvis skaden eller de utbedringsarbeider den nødvendiggjør er så omfattende at forsikringstakeren og hans husstand ikke vil kunne føre en noenlunde normal tilværelse i hjemmet". Kommentaren gjelder daværende standard fellesvilkår om dekning for "nødvendige merutgifter til opphold utenfor hjemmet når dette er ubeboelig", men samme forståelse er lagt til grunn for husleietap som under fellesvilkårene var knyttet til uttrykket "tap ved at egen bolig ikke kan brukes" (side 193). Denne forståelsen er lagt til grunn i FinKN-2013-033. Ut fra den fremlagte

dokumentasjon medførte skaden på gulvet ikke at leiligheten var ubeboelig fordi det var et annet gulvlag som kunne benyttes, jf. FSN-6865. Sikrede har i så fall ikke krav på erstatning for husleietap utover den måneden selskapet har erstattet.

Klager krever videre dekning for egeninnsats. Selskapet har dekket eget arbeid etter kalkylen fra R, og nemnda har ikke grunnlag for å overprøve denne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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