

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-587

14.8.2020

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap som følge av erstatningsmessig skade?

Sikrede ble informert om vannlekkasje i kjøkkenbenk av sin leietaker 26.11.17. Sikrede oppdaget at bunnplate i kjøkkenbenk var svulmet opp, og at tregulvet under også var vått. Sikrede antok at det var vann i gulvet under hele benkerekken mot vindu og demonterte defekt benkeskap. Selskapets takstmann konkluderte med lekkasje fra blandedbatteri og mente at boligen kunne vært beboelig dersom sikrede ikke hadde demontert kjøkkenet og foreslo en uttørkingsmetode som også kunne vært gjennomført selv uten å demontere kjøkkenet. Selskapet utbetalte erstatning for selve skaden, men avslo krav om erstatning for tapt husleie fordi tapet ikke var som følge av den erstatningsmessige skaden. Sikrede anførte at utbedringen ikke kunne gjennomføres uten å demontere kjøkkenet. Sikrede innhentet en fagkyndig uttalelse som konkluderte med at den foreslåtte utbedringsmetoden selskapet hadde lagt til grunn var unødvendig lang og anførte at valg av utbedringsmetode hadde ført til husleietapet. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 28 750 for husleietap og kr 3 562,50 for innhenting av egen skaderapport

Saksfremstilling

Saken gjelder krav på erstatning for tapt husleie etter vannskade på kjøkken.

Sikrede har bygningsforsikring med bl.a. følgende vilkår:

Husleietap og tap av egne lokaler

Forsikringen dekker tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning og forsikrede uteområder.

(...)

Erstatningen er begrenset til tapet i inntil 36 måneder fra skadedagen. Dersom bygningen ikke repareres/gjenoppføres, er erstatningen begrenset til tapet i normal reparasjons-/gjenoppføringstid, maksimalt 3 måneder. Dersom det reelle tapet er lavere enn det kontraktsmessige tapet, dekkes kun det reelle tapet.

Tap beregnes på grunnlag av:

- leieinntekten for utleide lokaler med tilhørende utstyr og uteområder
- gjeldende leiepris for tilsvarende lokaler til eget bruk
- økt vannavgift som følge av skaden

Erstatningen beregnes ut fra sannsynliggjort brukstid/utleietid.

Sikrede ble kontaktet av leietaker 26.11.17 med informasjon om vannlekkasje i kjøkkenbenk. Sikrede befarte boligen omgående og konstaterte at bunnplaten i kjøkkenbenken var svulmet opp og defekt som følge av lekkasjen. Sikrede brakk opp bunnplaten mot bakveggen og konstaterte vått tregulv under. Sikrede stengte vannet og avtalte med leieboer at de måtte finne alternativt bosted. Sikrede antok også at det var vann i gulvet under hele benkerekken mot vindu og startet

demontering av defekt benkeskap for vaske- og skyllekum samt resten av benkerekken, der det ble konstatert vått gulv ut mot yttervegg.

Sikrede kontaktet selskapet 30.11.17, og firma P. var på befaring 5.12.17. Ifølge sikredes klage til Finansklagenemnda spurte takstmann fra firma P. hvor benkeskapet var, og sikrede bekreftet at det ble kastet.

I rapporten fra firma P. datert 5.12.17 står det bl.a.:

Øvrig informasjon om objektet

Utleie leilighet de siste 15 årene. Kunden skal pusse opp totalt etter skaden før ny utleie.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje på blandebatteri

Skadeomfang

Fukt under gulv beleg. Og i isolasjon i oppforet gulv. FT har revet og kastet skap, så usikker på skadeomfanget på det. Og hvor mye av det som kunne blitt reddet.

Reparasjonsbehov

Riving: Rive beleg i vått område

Tørking: Tørke isolasjon i oppforet gulv

Tømmerarbeid: Montere skap

Beboelighet

: Nei

Tap av husleieinntekter/tap av egen bolig (markedsverdi) per måned: 11 000 NOK

Annen info: Jeg mener at denne kunne vært beboelig om ikke FT selv hadde revet ut kjøkkenet. Hele leiligheten skal renoveres.

(...)

Oppsummering

Det har lekket fra et blandebatteri, kunden har revet og kastet innredning. Jeg kan ikke avgjøre hva av dette som kunne vært bevart. Han har heller ikke noe bilde dokumentasjon. Resten av leiligheten er ikke pusset opp de siste 20 årene. Men det er vått under oppforet gulv som må tørkes.

Selskapet avsto selve skaden, samt husleietap i brev av 30.5.18.

Sikrede klaget saken inn til Finansklagenemnda 10.7.18.

Selskapet stilte firma P. spørsmål 10.7.18, som det fikk svar på i e-post samme dag:

Omfanget av skaden på gulvet. Må noe byttes ut/repareres eller holdt med å bare tørke det?

Det holdt med tørk. Ingen synlige skader. Boret 2 stk 50 mm hull som jeg brukte til å tørke under til farer dekket. Hullene ble boret der kjøkkeninnredningen hadde stått. Pluss at det ble sponset med treplugger. Det lå gammelt beleg på områdene der det ikke hadde stått kjøkken. Det var slitt og litt løst i kantene. Ingen utslag på fukt her.

Hva er sannsynlig omfang i forhold til kjøkkeninnredningen? Hadde det holdt med å bytte ut et skap og sokkel, eller burde trolig hele underdel av kjøkken skiftes? Kjøkkenfornyeren?

Når jeg kom var det såpass tørt at det kan ikke vært mye fukt der. Vil tro det hadde holdt med å bytte kjøkken innredning under servant og sokler. Men han kunne ikke fremlegge noen dokumentasjon for at kjøkkeninnredningen var skadet av vann. De overskapene som hand der var kanskje 30 pluss gamle.

Ble det i januar, etter tørkeperioden, avtalt mellom kunden og dere at kunden skulle utbedre skaden selv med erstatning fra Gjensidige? Dette fremgår av e-post fra kunde samt logg hos oss.

Det stemmer. Satte i utgangspunkt opp et underskap og sokkel. Mulig også sliping der jeg hadde borret hull til tørk. Han var i gang med totalrenovering av leiligheten. Så han ønsket å utføre dette selv.

Jeg fjernet dette igjen da jeg etter en samtale med en av dere fikk inntrykk av at det ikke skulle dekkes

siden alt var kastet av beboer selv. Og at når han tydelig var i gang med oppgradering ikke ble ansett som nødvendig.

Sikrede mottok tilbud om erstatningsoppgjør for skaden 7.8.18 pålydende kr 10 125, som sikrede aksepterte, men sikrede opprettholdt at han hadde krav på erstatning for husleietap.

Selskapet kontaktet firma P. som hadde vært på befaring 5.12.17, for å avklare spørsmålet om husleietap. Firma P. svarte på e-post 23.8.18:

Da jeg kom på befaring i BS vei ... den 5/12-2017 hadde FT alt revet kjøkkenet i skadet område. Vannskaden hadde skjedd over en måned før han kontaktet forsikringsselskapet. Det var ikke veldig vått, så hadde ikke vært en stor skade. Da jeg kom drev FT med oppussing av kjøkken og soverom i leiligheten. Under befaring drev han også og red ned overskap på kjøkkenet. FT ytrer, og nesten krevde at tilfarergulvet skulle rives. Noe som ikke var nødvendig da det var minimalt med fukt under oppforet gulv. Tilfarer gulvet ble tørket med en kanalvifte som blåste luft ned i 2 stk 50 mm hull. Kanalviften vi bruker er på 35 x 30 cm.

På spørsmål om ubeboelighet:

Normalt på en sånn skade fjerner vi et skap eller bunnplata i skadet skap. Borrer oss ned i tilfarer gulvet og blåser luft ned. Vi har også behov for at luften kommer ut en plass. Det gjør vi med å borre noen mindre hull i enden av lengderetningen på tilfarere eller enden av vått område. Viften er så liten at den kan plasseres inne i skap om skapdør fjernes, eller rett utenfor. Sjeldent om aldri at beboere klager på denne metoden.

Benkeplate og vask hadde det ikke vært nødvendig å fjerne på en sånn type skade.

Sikrede innhentet egen tekniske vurdering fra fagmann S. Rapporten fra fagmann S. er datert 24.9.18:

Utbedringsarbeidene

Det vises til vedlagte planskisser datert 21.9.18. Skissene er supplert med tekst som angir hendelsesforløp.

Eier fjernet skaprekken ved lekkasjestedet og det var dermed tilrettelagt for en rask utbedring av fuktskadene i isolasjonen under tregulvet. Dette kunne vært utført i løpet av et par dager.

Gjensidige v/P valgte imidlertid en svært langtekkelig prosess basert på hullboring i tregulvet og at opptørking skulle skje ved å blåse luft gjennom isolasjonen ("trespon"). Dette er en svært lite hensiktsmessig metode og det tok da også hele 6 uker før uttørkingsprosessen var gjennomført.

Leiligheten var istandsatt 15. februar 2018.

Vurdering

Det foreligger grunnlag for følgende konklusjoner;

- Gjensidige v/P valgte en arbeidsmetode for utbedring som er svært lite hensiktsmessig, spesielt når det gjelder framdrift/tid til utbedring.
- Dersom fuktskaden hadde blitt utbedret ved å ta opp tregulvet kunne leiligheten vært klar for utleie i løpet av desember 2017, dvs eier kunne leide den ut fra 1.1.18.
- Den valgte utbedringsmetode har påført eier et ikke ubetydelig leietap

Selskapet mottok uttalelsen fra fagmann S. og opprettholdt sitt standpunkt den 13.11.18.

Sikrede krever erstatning for husleietap for 2,5 måneder (i perioden fra 1.12.17 til 15.2.18), totalt kr 28 750. Sikrede krever også erstatning for utgifter til innhenting av egen rapport fra fagmann S. pålydende kr 3 562,50.

Sikrede anføre at han har krav på husleietap for perioden det tok å utbedre den dekningsmessige skaden. Firma P. valgte en uhensiktsmessig metode som var svært tidkrevende, som igjen medførte at perioden hvor han ikke hadde mulighet til å leie ut leiligheten ble unødvendig lang. Dersom firma P. hadde fjernet gulvet med én gang, ville utbedringen bare tatt noen dager.

De skadede gjenstandene var tilgjengelige for firma P. å undersøke på befaring, men sikrede fikk aldri beskjed om at dette var ønskelig. I tillegg til at vasken på kjøkkenet var fjernet, var også kjøleskap, komfyr og benkeskap fjernet.

Det er ikke riktig at det tok 30 dager før lekkasjen ble varslet. Det tok fire dager fra 26.11. til 30.11.17 fordi sikrede først da ble gjort oppmerksom på at skaden kanskje var dekket under sameiets forsikring.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at erstatning for husleietap ikke er dekket av vilkårene. Selskapet viser til uttalelse fra firma P. og anfører at vannskaden kunne ha vært utbedret uten å fjerne kjøkkenet. Leiligheten ville da vært beboelig i utbedringstiden, og det er ikke grunnlag for erstatning for husleietap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for husleietap.

Sikredes forsikring omfatter erstatning for husleietap "som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning". Det betyr at det må være årsakssammenheng mellom tapet av husleie og skaden som er dekket av forsikringen.

Selskapet er ansvarlig for å tilbakeføre kjøkkenet til samme eller i vesentlig samme stand som før skaden. Nemnda forstår de tekniske dokumentene i saken slik at metoden som firma P. benyttet ville føre kjøkkenet tilbake til i vesentlig samme stand som før skaden. Nemnda forstår videre rapporten fra P. slik at kjøkkenet kunne være i bruk samtidig som firma P. tørket ut konstruksjonen ved hjelp av hull og vifte. I så fall er det ingen dekning for husleietap.

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen hadde sikrede fjernet deler av kjøkkenet før firma P. var på befaring. Det var dette som var årsaken til at utleie ikke kunne fortsette. Dersom kjøkkenet ikke hadde vært delvis demontert, kunne utlufting av konstruksjonen over seks uker utføres samtidig som leietakere bodde i leiligheten.

Husleietapet er i så fall ikke en "følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning".

Det neste spørsmålet blir om selskapet kan være ansvarlig på annet grunnlag enn forsikringsavtalen.

Fagmann S. skriver at firma P.s valg av utbedringsmetode førte til en unødvendig lang reparasjonstid, og at sikrede som følge av dette har lidt et ikke ubetydelig tap i husleie. Spørsmålet blir om selskapet er ansvarlig for tapet som følge av feil utført av firma P. Det foreligger her ikke noe arbeidsgiverforhold, og det er derfor ikke tale om arbeidsgiveransvar. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert uaktsomhet hos selskapet mht. valg av eller oppfølging av firma P, og heller ikke at det foreligger uaktsomhet hos firma P.

Det er etter dette ikke grunnlag for noe ansvar for selskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).