

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-652

7.9.2020

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap ved utkastelse – krav om opprettelse av depositumkonto et gyldig vilkår?

Sikrede inngikk avtale om utleie av bolig i 2013. Avtalt depositum tilsvarte én månedsleie. Leietakeren unnlot å betale husleie i tre måneder i 2018, og på nyåret 2019 ble partene enige om en nedbetalingsplan. Leietaker sluttet å betale husleie i juli 2019. Saken ble bragt inn for namsmannen i september 2019, og leietaker flyttet ut i november 2019. Sikrede meldte fra til selskapet om tapte husleie i september 2019. Husleieforsikringen til sikrede forutsatte at depositum tilsvarende minimum tre måneder var innbetalt før innflytting. Selskapet utbetalte erstatning i oktober. Selskapet presiserte at kravet om depositum ikke var oppfylt, at erstatningen var innvilget utenfor vilkår, og at utbetalingen var endelig for det aktuelle leieforholdet og leietaker. Sikrede krevde ytterligere erstatning for husleietap og anførte at depositumkravet ikke hadde noe praktisk betydning for selskapets risiko. Nemnda kom til at vilkårenes krav om opprettelse av en depositumkonto som forutsetning for avtalens gyldighet er i strid med f.eks. kapittel 4 dersom utleieforsikringen er en separat forsikring og en skjult handlingsklausul dersom forsikringen er en del av bygningsforsikringen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 42 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for tapte husleie i forbindelse med utkastelse.

Sikrede har forsikring med bl.a. følgende vilkår:

B.4.13 Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved utleie av helårsboliger eller hytter som leies ut på åremål.

Forsikringen forutsetter:

(...)

– At det er opprettet en skriftlig husleieavtale og at et depositum tilsvarende minimum 3 måneders leie, er innbetalt før innflytting. Alternativt, kan det etableres bankgaranti for minimum tilsvarende beløp.

Sikrede inngikk en avtale om utleie av boligen i 2013. Avtalt depositum var kr 14 000, som tilsvarte én månedsleie. Leietakeren unnlot å betale husleie i tre måneder i 2018. På nyåret 2019 ble partene enige om en nedbetalingsplan. Ny avtalt husleie for perioden februar–oktober 2019 var kr 20 600 som følge av betalingsmisligholdet i 2018. Leietaker sluttet å betale husleie i juli 2019. Saken ble bragt inn for namsmannen 19.9.19, og leietakeren flyttet ut i november samme år.

Forholdet ble for første gang meldt inn til selskapet den 26.9.19. Sikrede krevde dekning for ubetalt husleie tilsvarende kr 79 400 samt utlegg til advokat tilsvarende kr 12 500. Kravet på kr 79 400 gjaldt dels ubetalt husleie fra og med juli 2019, og dels ubetalt husleie fra 2018.

Selskapet utbetalte totalt kr 49 900 med fratrekk for egenandel (tre måneders husleie) på kr 42 000. Av oppgjørsbrevet datert 16.10.19 fremgikk følgende:

Vi bemerker at det ikke er avtalt 3 måneders depositum slik forsikringen forutsetter. Ifølge dine opplysninger forstår vi det slik at du har latt leietaker låne av depositumskonto for å dekke husleie. Det er din risiko at det er avtalt dårligere sikkerhet enn normalt og i henhold til forsikringsvilkårene. Vi har likevel forståelse for at du har vært løsningsorientert i denne saken, for eks. avtalt nedbetalingsplan. Basert på skjønn, kan vi derfor innvilge dekning for ubetalt husleie og dine advokatutgifter inntil denne dato. Siden erstatning er innvilget utenfor vilkår, er denne utbetalingen endelig for dette utleieforholdet og denne leietaker.

Sikrede klaget på selskapets oppgjør 11.12.19. Kravet gjaldt ytterligere erstatning for tre måneders husleie, tilsvarende kr 42 000. Selskapet avsto erstatning under henvisning til at vilkårene for dekning ikke var oppfylt, og at utbetalingen av 16.10.19 ble foretatt etter en skjønnsmessig vurdering utenfor vilkårene.

Sikrede krever dekning for ytterligere tre måneders tapt husleie og viser til selskapets dekningsbekreftelse av 16.10.19. Ifølge vilkårpunkt B.4.13.1 annet avsnitt dekker utleieforsikringen inntil to måneder etter at boligen er tilbake i sikredes besittelse og frem til nytt leieforhold trer i kraft. I selskapets oppgjørsbrev av 16.10.19 ble sikrede aldri informert om mulighetene til å klage på oppgjøret, og status i saken den 16.10.19 var fortsatt ikke avklart da leietaker fortsatt bodde i huset. Leietaker flyttet ikke ut før i november 2019.

I henhold til vilkårene er det krav om tre måneders depositum, men det var sikredes risiko å velge en lavere sikring i form av depositum, og antall måneder depositum vil ikke utgjøre noe forskjell i risikoen for selskapet. I forbindelse med vurderingen av saken ble kravet om depositum fraveket fra selskapets side, og det besluttet å utbetale erstatning likevel. Sikrede anfører at det underbygger at også selskapet mener depositumkravet i vilkårene ikke har noen praktisk betydning for selskapets risiko.

Selskapet tar feil når det opplyser at sikrede har fått utbetalt kr 79 400. Innvilget og utbetalt erstatning for tapt husleie er kr 37 400, som utgjør 2,7 månedsleier. Maksimal erstatning for tapt husleie er seks måneder, som utgjør kr 84 000. Restansvaret for selskapet er derfor kr 46 600, og ikke kr 4 600, som selskapet anfører.

Selskapet avviser krav om ytterligere erstatning. Det fremgår i dekningsbekreftelsen av 16.10.19 at forutsetningen for dekning etter vilkårpunkt B.4.13 ikke er oppfylt, og at selskapet dekket kravet på skjønnsmessig grunnlag utenfor vilkårene. Det er et absolutt krav under vilkårpunkt B.4.13 at de fire punktene under "forsikringen forutsetter" er innfridd.

Sikrede har ikke oppfylt pkt. 2 hvor det fremgår at det skal innbetales et depositum tilsvarende tre måneder før leietaker flytter inn. Maksimal erstatning for tapt husleie er seks måneder husleie, hvilket utgjør kr 84 000. Selskapet har innvilget og utbetalt kr 79 400, så resterende krav kan uansett ikke utgjøre mer enn differansen på kr 4 600.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for husleietap.

Sikredes husleieforsikring dekker "tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen", begrenset til seks måneder. Den har imidlertid følgende klausul:

Forsikringen forutsetter:

(...)

– At det er opprettet en skriftlig husleieavtale og at et depositum tilsvarende minimum 3 måneders leie, er innbetalt før innflytting. Alternativt, kan det etableres bankgaranti for minimum tilsvarende beløp.

Klausulen om depositum tilsvarende tre måneders husleie er formulert som en "forutsetning" for dekning, som da innebærer at om slikt depositum ikke er ordnet, er selskapet ikke ansvarlig. En slik forutsetning kan sammenlignes med en "warranty" som er vanlig i internasjonal forsikring, men som ikke er i samsvar med reglene i fal. kap. 4 om forsikringstakers og sikredes plikter. Hvilke regler i fal. som er aktuelle vil avhenge av om man ser utleieforsikringen som en separat forsikring eller som en del av bygningsforsikringen. Ser man utleieforsikringen som en separat forsikring som begynner å løpe når forutsetningen er oppfylt, vil forutsetningen innebære et løfte fra forsikringstakers side om at depositum er ordnet før forsikringen begynner å løpe. Denne delen av forutsetningen vil da være i strid med fal. § 4-1, jf. § 4-5, som innebærer at selskapet ikke kan ta forbehold om ansvarsfrihet knyttet til forhold som forelå på tegningstidspunktet med mindre det av særlige grunner var avskåret fra å innhente opplysninger om forholdet, se nærmere FinKN-2020-463.

Hvis man ser utleieforsikringen som en del av bygningsforsikringen, vil forutsetningen innebære en plikt for sikrede i løpet av forsikringstiden til å sørge for at depositumet er sikret før hvert nye utleieforhold. En slik klausul fungerer som et påbud for sikrede om å ordne depositumet, og forutsetningen har derfor karakter av en skjult handlingsklausul, som er en klausul som er formulert som en objektiv ansvarsbegrensning, men som ikke kan utløses uten en handling eller unnlatelse fra sikredes side. I dette tilfellet vil manglende oppfyllelse av forutsetningen være en følge av en unnlatelse fra sikredes side og ikke en objektiv risikofaktor som selskapet fritt kan regulere under forsikringens dekningsfelt. Klausulen har derfor karakter av en sikkerhetsforskrift, som ifølge fal. § 1-2 (e) nr. 1 bl.a. omfatter påbud om at "sikrede skal treffe bestemte tiltak som er egnet til å forebygge eller begrense skade". Et depositum i husleieforhold har nettopp som formål å sikre utleier mot tap når leietaker misligholder betalingsplikten.

Nemnda mener derfor klausulen slik den står er i strid med fal. kap. 4, og hvis det dreier seg om en skjult sikkerhetsforskrift, er den heller ikke tatt inn i forsikringsbeviset som foreskrevet i fal. § 2-2. Selskapet er derfor ansvarlig for tap av husleie i inntil seks måneder.

Nemnda har ikke grunnlag for å si hvor meget selskapet allerede har betalt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

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