

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-80

4.2.2020

Codan Forsikring

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade på utleieleilighet – krav om tapt leieinntekt – uriktige opplysninger om leiekontrakt? – fal. § 8-1 4. og 5. ledd.

Sikrede meldte vannskade på sin leilighet som følge av store nedbørsmengder. Leiligheten ble vanligvis benyttet som utleieleilighet. Selskapet takserte og utbedret skaden med fratrekk av egenandel. Sikrede sendte deretter krav til selskapet for tapt leieinntekt og oversendte undertegnet leiekontrakt datert til den 15.8.18. Selskapet fant imidlertid at kontraktsmalen som var benyttet først ble publisert av Forbrukerrådet den 1.10.18. I samtale med selskapet fastholdt sikrede at kontrakten ble fysisk undertegnet den 15.8.19. Selskapet avslo sikredes krav på bakgrunn av at sikrede hadde gitt uriktige opplysninger om leiekontrakten jf. fal. § 8-1 fjerde ledd og sa opp sikredes forsikringer, jf. fal. § 8-1 femte ledd. Nemnda kom til at selskapet var fri for ansvar som følge av at sikrede hadde gitt uriktige opplysninger under skadeoppgjøret.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for tapt leieinntekt og spørsmålet om selskapet er fri for ansvar og kan si opp sikredes forsikringer med én ukes varsel pga. uriktige opplysninger under skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde og femte ledd.

Sikredes boligforsikring omfatter:

3.2 d) tapt husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan benyttes dekkes innenfor normal reparasjonstid, men ikke utover to år. For fritidshus er erstatningen begrenset til kr 25 000 og maksimalt kr 10 000 per måned.

Sikrede meldte den 10.9.18 skade på leiligheten sin som følge av store nedbørsmengder. Selskapet takserte og utbedret skaden med fratrekk av egenandel.

Leiligheten ble vanligvis benyttet som utleieleilighet. Sikrede sendte den 21.3.19 krav til selskapet for tapt leieinntekt i forbindelse med skaden. Vedlagt kravet fulgte undertegnet leiekontrakt datert 15.8.18. Husleietapet gjaldt perioden 15.8.18–28.2.19, og kravet lød på kr 35 750. Senere ble kravet justert til å gjelde fra den 10.9.18–28.2.19 og på kr 30 333.

Etter nærmere undersøkelser fant selskapet at kontraktsmalen som var benyttet først ble publisert av Forbrukerrådet den 1.10.18. Sikrede ble gjort kjent med dette i samtale med selskapet den 25.6.19, men fastholdt at kontrakten ble fysisk undertegnet den 15.8.18.

Selskapet avslo sikredes krav den 4.7.19 og anførte at sikrede hadde gitt uriktige opplysninger om utleiekontrakten. Selskapet la til grunn at sikrede bevisst hadde gitt uriktige opplysninger som han visste ville medføre at han fikk en erstatning som han ellers ikke hadde krav på, jf. fal. § 8-1 fjerde ledd. Selskapet krevde sine utlegg tilbakebetalt og sa opp sikredes forsikringer, jf. fal. § 8-1 femte ledd.

Sikrede påklaget selskapets avslag og fastholdt at det forelå muntlig avtale om utleie fra den 15.8.18. Det var ikke gitt uriktige opplysninger om leieforholdet. Leieavtalen ble opprettet og tilbakedatert grunnet krav om oversendelse av leiekontrakt fra sikredes forsikringsselskap. Sikrede oversendte to vitneuttalelser som bekreftet at leiligheten var nyrestaurert sommeren 2018 og klar for utleie:

Hei.

Jeg bekrefter at K.B. sin kjellerleilighet i S.vegen var nyrestaurert etter dagens standard og klar for leieboer på seinsommern i 2018. Jeg bekrefter også at leieboer ved navn J. skulle leie leiligheten fra sensommeren 2018. Mvh M. A.

Hei.

Viser til tlf samtale i dag 31.07.19

Angående utbedringer av kjellerleilighet i S.vegen.

Vi kan bekrefte at vi stod for utbedringer/snekkerarbeid av kjellerleilighet i S.vegen, xx, med avtale om at den skulle ferdigstilles sommer 2018, da det var avtalt at den skulle leies ut høsten 2018 ifølge eier. Mvh S, B og G AS

Sikrede krever dekning for tapte leieinntekter og avviser at han ga uriktige opplysninger med den hensikt å tilegne seg en erstatning han ikke hadde krav på.

Eiendommen hadde også en vannskade året før og var fullrenovert og klart for utleie sommeren 2018. I forkant av skaden hadde sikrede inngått avtale om utleie av den aktuelle boligen. Han hadde gjort muntlig avtale med J.B. om at hun skulle leie leiligheten fra 15.8.18, men grunnet private årsaker var hun forsinket med innflyttingen og hadde enda ikke flyttet inn i leiligheten på skadetidspunktet. Ved innmelding av kravet til selskapet fikk sikrede beskjed om å oversende kopi av leiekontrakt. Siden det ikke forelå skriftlig avtale ble denne opprettet i etterkant og datert til 15.8.19 som var innflyttingsdato i henhold til den muntlige avtalen mellom partene.

Som dokumentasjon på at leiligheten var ferdigstilt for utleie, og at det faktisk forelå en avtale om utleie fra sensommeren 2018 oversendes vitneuttalelser fra M.A. og B og G AS.

Sikrede anfører subsidiært at opplysningene fra sikrede kun gjelder en liten del av kravet, og at selskapet derfor bare kan avslå posten for lidt utleietap.

Selskapet avviser ansvar og anfører at sikrede bevisst ga uriktige opplysninger om utleieforholdet. Sikrede har krevd erstatning for tapt leieinntekt for perioden 15.8.18–28.2.19. Leiekontrakten er datert til den 15.8.18. Kontraktsmalen som ble benyttet ble ikke publisert før tre uker etter at skaden skjedde. Sikrede må derfor ha tilbakedatert kontraktsdatoen. Sikrede har i samtale med selskapet bekreftet flere ganger at kontrakten fysisk ble signert den 15.8.18.

Sikrede anfører at han inngikk en muntlig avtale med J.B., og denne avtalen ble undertegnet i ettertid. Dette er i klar motstrid til hva sikrede tidligere har bekreftet i samtale med selskapet. Selskapet fester ikke lit til den endrede forklaringen og er av den oppfatning at kontrakten ble undertegnet etter skadedato med den hensikt å få dekket et husleietap sikrede ikke hadde krav på.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er uten ansvar pga. uriktige opplysninger under skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde ledd.

Fal. § 8-1 lyder som følger:

Gir sikrede ved skadeoppgjøret bevisst uriktige eller ufullstendige opplysninger som sikrede vet eller må forstå kan føre til at sikrede får utbetalt en erstatning han eller hun ikke har krav på, mister sikrede ethvert erstatningskrav mot selskapet etter denne og andre forsikringsavtaler i anledning samme hendelse. Hvis sikredes forhold bare er lite klanderverdig, bare angår en liten del av kravet, eller hvis det ellers foreligger særlige grunner, kan sikrede likevel få delvis erstatning.

Sikrede oversendte leiekontrakt datert 15.8.18 da han meldte fra om husleietapet og bekreftet i samtale med selskapet at kontrakten ble fysisk undertegnet den 15.8.18. Ifølge selskapets undersøkelser ble imidlertid den aktuelle kontraktsmalen ikke publisert før 1.10.18, altså tre uker etter skadedato. Leiekontrakten kan således ikke ha blitt signert den 15.8.18, og sikredes opplysning om dette er da ikke korrekt. Videre må det legges til grunn at denne opplysningen ble gitt bevisst.

Spørsmålet er dernest om sikrede visste eller måtte forstå at de uriktige opplysningene kunne føre til at sikrede fikk utbetalt en erstatning han ikke hadde krav på. Det følger av ordlyden i § 8-1 at det ikke er krav om at sikrede hadde til hensikt å oppnå en uberettiget erstatning, altså vinningshensikt, og ifølge nemndspraksis er det tilstrekkelig at sikrede ved en mangel på kontroll fra selskapets side kunne ha oppnådd en for høy erstatning, og at sikrede visste eller måtte forstå at dette kunne skje.

Sikrede har anført at tilbakedatering av kontrakten ikke ble gjort i den hensikt å få en høyere erstatning, og at sikrede hadde en muntlig avtale med leietaker om leie av leiligheten fra den 15.8.18. Leietaker flyttet likevel ikke inn til avtalt tid på grunn av forhold på leietakers side. Dette er i strid med sikredes innledende forklaringer, og nemnda kan ikke se at disse opplysningene er tilstrekkelig dokumentert. Det foreligger verken bekreftelse på en muntlig avtale fra leietaker, dokumentasjon på at leietaker har betalt husleie i den aktuelle perioden eller andre opplysninger som tilsier at leietaker har forholdt seg til en muntlig leieavtale. I så fall må det legges til grunn at kontrakten er tilbakedatert, og at sikrede måtte forstå at disse opplysningene kunne føre til utbetaling av erstatning som han ellers ikke hadde krav på.

Sikrede anfører at han har krav på delvis erstatning fordi de gale opplysninger kun gjelder en liten del av kravet. Sikredes totale krav er på ca. kr 238 000. De uriktige opplysningene medfører et uberettiget erstatningskrav på kr 35 750 og ca. 15 % av det totale kravet. Nemnda kan ikke se at verken beløpet eller prosenten er bare en "liten del av kravet", jf. FSN-6653. Selv om det uberettigete erstatningskravet skulle utgjøre en "liten del av kravet", har sikrede for øvrig ikke noe rettskrav på delvis erstatning, jf. at bestemmelsen sier "kan" og forarbeidene legger opp til at det dreier seg om en unntaksbestemmelse som bare skal anvendes der en annen løsning ville være sterkt urimelig, jf. Bull, Forsikringsrett, 2008 s. 613.

Selskapet er etter dette fri for ansvar for ethvert erstatningskrav mot selskapet etter samme hendelse og kan si opp sikredes forsikringsavtaler, jf. fal. § 8-1 fjerde og femte ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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