

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-1270

22.12.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap som følge av erstatningsmessig skade?

Sikredes leilighet ble vannskadet som følge av brann i februar 2019. Selskapet dekket skaden, og i forbindelse med reparasjonsarbeidet ble det avdekket råteskader i bærebjelker som følge av utett våtrom. Råteskadene var ikke dekket under forsikringen. Sikrede fikk erstatning for husleietap fra skadetidspunktet og frem til 31.1.20, som var tidspunktet brannskadene skulle være ferdig reparert. Sikrede krevde ytterligere husleietap og anførte at leiligheten faktisk ikke var ferdig utbedret som følge av brannen før ved overtakelse 3.3.20. Selskapet avviste ytterligere ansvar og anførte at ubeboelighet og husleietap etter 31.1.20 skyltes råteskaden og ikke brannskaden. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Sikrede (borettslag) har forsikring hos selskapet med bl.a. følgende vilkår:

6. Erstatningsberegning

(...)

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnader til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff. Prisene på skadedagen legges til grunn.

(...)

7. Andre bestemmelser

(...)

- Husleietap og nedgang i husleieinntekter for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes

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

(...)

Erstatningen er begrenset til sikredes reelle tap i inntil 36 måneder fra skadedagen. Dersom bygningen ikke repareres/gjenoppføres, er erstatningen begrenset til tapet i normal reparasjons-/gjenoppføringstid, maksimalt 3 måneder.

(...)

Tap ved forlenget bygg- /reparasjonstid som følge av forbedring, utvidelse eller andre endringer erstattes ikke.

Sikredes leilighet i borettslaget ble skadet som følge av brann den 24.2.19.

Gjennom arbeidet med røyk- og vannskadene oppdaget entreprenøren, firma K., råteskader i bærebjelkene som følge av utett våtrom.

Firma K. informerte sikrede om at råteskaden ville medføre en forlengelse av arbeidet på ca. ti uker pga. rivning og gjenoppbygging av det nye våtrommet. I utgangspunktet hadde sikrede fått beskjed om at leiligheten var klar for innflytting 31.1.20.

Fra e-postkorrespondanse i desember 2019 skrev sikrede i en udatert e-post:

Vi har hatt møte med firma K i dag som sier at leiligheten ikke er innflytningsklar til den 31.1.20 og at det blir meget vanskelig arbeidssituasjon for dem hvis inventaret flyttes inn i leiligheten i slutten av januar. De brannskadede rommene som kjøkken, spise- eller soverom er ikke klare til da, ei heller resten av de andre rommene som skal males og vaskes. Og selvsagt ikke badet.

Det ble avholdt et møte på skadestedet 16.1.20 hvor sikrede var tilstede, tre representanter fra firma K., takstkonsulent og storskadekonsulent fra selskapet. Følgende ble skrevet om avbruddsperioden:

Avbruddsperiode:

Det tilstrebes oppstart så fort IG foreligger. Tas det utgangspunkt i at IG er kommet innen overgang september/oktober ser vi for oss oppstart uke 42. Da kan følgende legges til grunn.

(...)

Møte 18.11.19:

Seksjon 10 oppstart uke 44 2019 – Avslutt etter 8 uker, 16.01.20.

Møte 10.12.19:

Seksjon 10 oppstart uke 44 2019 – Avslutt etter 18 uker, ca. 6.3.20 grunnet E 08 og E 03.

Møte 16.1.20

Seksjon 10 får opprettholdt avbrudd frem til 31.1.20 som følge av råteskade i 1 stk bjelke etter utett våtrom (E 15).

Sikrede fikk oversendt referatet samme dag, og dagen etter bekreftet sikrede at referatet så greit ut.

Sikrede tilskrev selskapet 22.1.20 og bemerket bl.a. at firma K. den 21.1.20 igjen hadde anmodet sikrede om å ikke flytte inn eiendelene sine etter 31.1.20 fordi leiligheten fortsatt var en arbeidsplass for utbedring av brannskadene.

Selskapet opprettholdt avbruddsperioden frem til 31.1.20 i brev av 19.2.20 og videresendte rapport fra M. av 14.1.20.

Firma K. utarbeidet en ferdigbefaringsrapport 3.3.20, og selskapet utarbeidet referat fra samme møte hvor det bl.a. vises til følgende:

Avbruddsperiode:

(...)

Møte 12.02.20:

Avbrudd (jf brannskadeutbedringer) opphørte 31.01.20.

Seksjon er ferdig (jf. brannskade og råteskade), og klar til beboelse senest 06.03.20.

Møte 03.03.20:

Seksjon er ferdig (jf brannskade og råteskader), og klar til beboelse fra 03.03.20.

Sikrede krever ytterligere erstatning for kostnader til midlertidig bolig og lagring av eiendeler frem til 3.3.20 fordi boligen ikke var beboelig før det. Skadene etter brannen var ikke utbedret 31.1.20, og de fikk beskjed om at de ikke kunne flytte inn i boligen som følge av at den var ubeboelig.

Ifølge både firma K. og selskapet var dato for overtakelse av leiligheten 3.3.20. Det vil si at først i mars 2020 fikk sikrede overlevert nøkkel og fikk lov til å flytte hjem igjen. Sikrede stiller seg uforstående til hvordan selskapet kan hevde at de kunne ha flyttet inn igjen i boligen 31.1.20, og at skadene etter brannen var utbedret da leiligheten ble omtalt som en byggeplass.

Sikrede er ikke enig i at deres bekreftelse av møtereferatet 16.1.20 tilsier at de har akseptert at reparasjonsarbeider etter brannskaden var ferdig 31.1.20.

Sikrede hadde ingen grunn til å betvile det de fikk opplyst av selskapet eller firma K. på byggemøtet. Utbedringen av råteskadene var begrenset til to rom i en leilighet på 175 kvm, og hvis dette var det eneste som gjenstod 31.1.20, burde sikrede hatt mulighet til å flytte inn, både seg selv og eiendelene sine.

Leiligheten ble faktisk overlevert til sikrede 3.3.20, og det vises til overtakelsesprotokoll og referat fra samme dato. I møte 16.1. bekreftes det at det er et avbrudd i utbedring av brannskadene som følge av at det har blitt funnet råteskade i en bjelke. Videre følger det av møte 12.2. at avbruddet av utbedringene etter brannskadene opphørte 31.1.20. Det er videre estimert at seksjonen skal være klar til beboelse senest 6.3.20.

Den eneste måten å forstå denne informasjonen på er at arbeidet med brannskadene ble avbrutt på et tidspunkt før 16.1.20. Videre ble utbedringene påbegynt igjen 31.1.20. Det kan ikke være tvil om at brannskadene ikke var ferdig utbedret 31.1.20. Det har tvert imot vært et avbrudd i utbedringene av brannskadene, utbedringen av disse ble først påbegynt igjen 31.1.20. Det er på dette tidspunktet selskapet hevder at brannskadene var ferdig utbedret og har nektet sikrede dekning for erstatningsbolig. Samtidig følger det av selskapets egne dokumenter at dette umulig kan stemme.

Sikrede krever sakskostnader med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt erstatning i tråd med gjeldende forsikringsavtale og vilkår.

Det følger av forsikringsavtalen at selskapet er forpliktet til å erstatte husleietap i den perioden det tok å reparere den erstatningsmessige brannskaden, og ikke for den forlengende perioden som følge av de registrerte sopp- og råteskadene.

Selskapet viser til møttereferat datert 16.1.21 hvor det fremkommer at erstatningsbolig var dekket frem til 31.1.20, hvilket tilsier at brannskaden på dette tidspunkt var ferdig utbedret. Da referatet ble oversendt sikrede, så svarte de at alt var greit. Sikrede var med dette innforstått med at selve brannskaden var ferdig utbedret. De gjenstående arbeidene på tidspunktet for møtet refererte seg kun til utbedring av sopp- og råteskader som ikke var omfattet av forsikringsavtalen.

Firma K. har hele tiden vært klare overfor sikrede på at reparasjon etter brannskaden var ferdig utført 31.1.20. Både sikrede og styret har blitt informert om sluttdatoen for reparasjon av brannskaden både skriftlig og muntlig gjennom hele reparasjonsprosessen, basert på opplysninger gitt av firma K.

Det er riktig som sikrede påpeker at reparasjon av brannskaden ble avbrutt i en periode som følge av at reparasjoner av sopp/råteskaden måtte utbedres før leiligheten kunne ferdigstilles i sin helhet. Det avgjørende er at brannskadene i leiligheten kunne vært slutført innen 31.1.20, noe som er bekreftet av firma K., orientert om i referater og akseptert av sikrede.

Reparasjonen av brannskaden kunne vært slutført, og det forhold at leiligheten ikke kunne tilbakeflyttes på dette tidspunkt, skyldes alene de omtalte sopp og råteskader.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet har ytterligere ansvar for husleietap.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Slik vi forstår det så er partene enige om at ubeboelighet som følge av utbedring av badet ikke er dekket under forsikringen. Partene er uenige om hvor lenge leiligheten var ubeboelig som følge av den erstatningsmessige brannskaden.

Det følger av vilkårene at selskapet er ansvarlig for reparasjon til samme eller vesentlig samme stand som før brannen samt ansvarlig for husleietap i perioden leiligheten var ubeboelig som følge av den erstatningsmessige skaden.

Det følger av fast nemndspraksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av selskapet, jf. f.eks. FinKN 2016-485. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrderegler.

Det vises til tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2020-587 hvor nemnda bl.a. uttalte følgende:

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.

Finansklagenemnda innehar ikke byggteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er utelukkende skriftlig. Vi har ikke anledning til å foreta parts- eller vitneavhør av f.eks. takstmann og ansatte fra firma K., vår vurdering baserer seg utelukkende på den dokumentasjonen partene har lagt frem.

Ut fra den dokumentasjonen vi har mottatt så skulle leiligheten være ferdig utbedret etter brannskadene 31.1.20. Sikrede har i e-poster fra desember 2019 forklart at firma K. har sagt noe annet til dem, men datoen 31.1.20 ble bekreftet igjen på bygningsmøte 16.1.20.

Sekretariatet er enig med sikrede om at deres bekreftelse av referatet dagen etter bygningsmøte 16.1.20 ikke i seg selv kan anses som en bekreftelse på at leiligheten var klar for innflytting 31.1.20. Sikrede har vist til bilder fra leiligheten tatt 29.12.19. Sekretariatet er enig i at bildene viser en uferdig leilighet, men vi kan ikke se at disse utgjør tilstrekkelig bevis for at sikrede har lidt ytterligere husleietap som følge av dekningsmessig skade etter 31.1.20.

Sikrede anfører at leiligheten ikke ble overtatt før 6.3.20 av firma K. Sekretariatet kan ikke se at dette er dokumentert. Vi kan heller ikke se at det på annen måte er dokumentert at firma K. har vært av den oppfatning at boligen ikke var ferdig utbedret som følge av brannen den 31.1.20. Vår saksbehandling er som sagt skriftlig, og vi kan ikke se at det foreligger bevisovervekt for at husleietapet som følge av brannen strakk seg utover 31.1.20.

Som det fremgår ovenfor, så er det sikrede som har bevisbyrden for tapet, og etter vår oppfatning er det ikke fremlagt dokumentasjon som beviser at husleietapet knyttet til den dekningsmessige skaden er høyere enn det selskapet allerede har erstattet.

Selskapet har gjort opp husleietapet i tråd med vilkårene, og sekretariatet kan ikke se at selskapet er ansvarlig på annet grunnlag.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Sikrede har i ettertid vist til de fremlagte møttereferater og anfører at "Den eneste måte å forstå denne informasjonen på er at arbeidet med brannskaden ble avbrutt på et tidspunkt før 16.01.20. Videre ble utbedringene påbegynt igjen 31.01.2020". Selskapet har forklart at det ikke bestrides at reparasjonen av brannskadene ble avbrutt i en periode som følge av at reparasjoner av sopp/råteskaden måtte utbedres før leiligheten kunne ferdigstilles i sin helhet. Situasjonen var imidlertid at arbeidet med leiligheten kunne vært sluttført innen 31.1.20, og at dette er bekreftet av entreprenøren og akseptert av klager. Nemnda forstår situasjonen slik at brannskadene isolert sett ville føre til en avsavnsperiode frem til 31.1.20, men at man utsatte noen av disse arbeidene for å reparere skader som følge av sopp/råte før brannskadene ble ferdig utbedret. I så fall er det ikke årsakssammenheng mellom brannskadene og avsavnsperioden mellom 31.1.20 og 6.3.20, og sikrede har ikke krav på ytterligere erstatning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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