

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-1273

22.12.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Beregning av husleietap – indeksregulering av takst – økte utgifter til strøm.

Sikrede meldte den 30.9.18 om vannskade i en utleiedel i sin bolig. Selskapet rekvirerte F. til å takser skaden. Leietakeren flyttet ut i oktober, og tørking pågikk frem til april 2019. Selskapet betalte erstatning for tapt husleie frem til juni 2019. Selskapet fremsatte 9.4.19 tilbud om kontantoppgjør på kr 86 921, basert på kalkyle utarbeidet av F. Erstatningstilbudet ble justert flere ganger etter korrespondanse mellom partene, frem til selskapet utbetalte kr 333 989 i erstatning den 25.2.21. Sikrede mente at selskapet blant annet var ansvarlig for husleietap og forsinkelsesrenter i den perioden som hadde medgått til å få avdekket det totale skadeomfanget. Dette skjedde først 11.1.21. Sikrede krevde også indeksregulering av taksten, samt økte strømkostnader som følge av at leiligheten var ubebodd. Selskapet mente at erstatningsoppgjøret var korrekt. Selskapet mente det var ansvarlig for husleietap for perioden reparasjonen normalt kunne skjedd, og ikke når kontanttilbudet var godkjent av sikrede. Selskapet hadde våren 2019 forsøkt å utbetale erstatning flere ganger, slik at sikrede kunne ha utbedret skaden. Dersom det hadde blitt avdekket et ytterligere skadeomfang, ville selskapet foretatt en ny vurdering. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikringen etter vannskade og spørsmålet om erstatningsoppgjøret er korrekt.

Sikredes bygningsforsikring har for tap ved nedgang i husleieinntekter følgende vilkår:

- Tap ved nedgang i husleieinntekter, og tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden
 - Erstatning regnes fra skadedagen til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd.
 - ...
 - Tap ved nedgang i husleieinntekter, beregnes på grunnlag av leieinntekter slik disse fremkommer i leiekontrakt.
 - ..
- Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og for opptjente renter av bygningserstatningen.

Videre gjelder følgende vilkår for utbetaling av erstatning:

- Erstatning utbetales i takt med reparasjon/gjenoppføring.
- ...
- Det justeres for gjennomsnittlig prisstigning etter byggekostnadsindeksen, innenfor normal reparasjon/gjenoppføringstid.

Sikrede meldte den 30.9.18 om en vannskade i en utleiedel i sin bolig under bygningsforsikringen i selskapet. Selskapet rekvirerte F., som besiktiget boligen den 9.10.18. Skadeårsaken beskrives slik i skaderapporten datert 12.10.18:

Slittasje på pakninger i fordelerskap.

Årsak, trolig ett dårlig produkt, rørlegger fra (H.R) as sier dette var standard pakninger å bruke på den tiden da rørsystem ble montert.

Rørlegger som monterte rørsystem da huset ble bygget er (T.) as.

Leieboeren flyttet ut i slutten av oktober 2018, og arbeidene med tørking pågikk frem til april 2019. Sikrede rev selv bad og bod.

Selskapet betalte erstatning for tapt husleie frem til juni 2019. Selskapet fremsatte 9.4.19 tilbud om kontantoppgjør på kr 86 921 basert på kalkyle utarbeidet av F. Sikrede kontaktet selskapets takstmann 16.4.19 og påpekte at det var flere forhold som synes å være utelatt fra taksten.

Det ble utarbeidet en ny arbeidsplan 5.6.19, og selskapet tilbød på bakgrunn av denne kr 231 593 i erstatning.

Sikrede stilte den 4.8.19 flere spørsmål til oppgjøret. Disse ble besvart av F. den 4.8.20. Det var deretter ytterligere korrespondanse mellom sikrede og F. før det ble utarbeidet en ny arbeidsplan. Selskapet tilbød den 27.2.20 kr 319 969 i erstatning.

Selskapet besluttet i mars 2020 å engasjere en ny takstmann for å kvalitetssikre taksten. T.N. AS besiktiget boligen den 26.3.20 og konkluderte med følgende skadeomfang:

Totalskade på bad og bod i utleiedel. I tillegg er det skade på laminatgolv og sokkel i stue/kjøkken og på laminatgolv og garderobeskap i soverom. Skade i vaskerom i del av underetasje tilhører hoveddel.

I erstatningsoppgave utstedt 11.1.21 er det lagt til grunn en erstatningsgrunnlag på kr 333 989 basert på en revidert kalkyle. Selskapet viser til at dersom tilbudet ikke aksepteres, vil det utarbeides en takst for nedgangen i omsetningsverdien.

M.H. takterte nedgangen i omsetningsverdien etter skade til kr 375 000. Selskapet mente at deres ansvar i henhold til vilkårene da ville være begrenset til reparasjonskostnadene og opplyste den 25.2.21 at det ville utbetale kr 333 989 i erstatning.

Sikrede har i det vesentlige anført at han har ytterligere krav på erstatning.

Taksten må indeksreguleres frem til utbetalingen skjer i april 2021, da prisene som er lagt til grunn i januar 2021 ikke lenger er gyldige. Sikrede kunne ikke startet gjenoppbyggingen før det totale skadeomfanget var avdekket, da det først på dette punkt kan tas stilling til om en kunne akseptere et kontantoppgjør eller om selskapet skulle stå for tilbakeføringen.

Selskapet har brukt underleverandører som gjorde en særdeles dårlig takseringsjobb, og i tillegg er det brukt tre–fire ulike takstmann som alle bruker svært lang tid. Dette må være selskapets risiko, og sikrede kan ikke lastes for den unødvendige tidsbruken.

Sikrede har videre krav på å få erstattet tapt husleie siden juni 2019, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Hadde sikrede hatt en leietaker, ville vedkommende ha betalt halve fastbeløpet på strøm og sørget for at leiligheten holdt seg frostfri i vinterhalvåret. Sikrede krever derfor erstattet halve fastbeløpet på strøm i tillegg til de strømutfgiftene sikrede har hatt om vinteren for å holde det frostfritt.

Sikrede stiller for øvrig spørsmål ved om selskapet har anledning til å taksere verdinedgangen på boligen og da velge å utbetale i henhold til den taksten som er lavest av reparasjonskostnader og verditapet på boligen.

Selskapet har i det vesentlige anført at erstatningsoppgjøret på kr 333 989 eks. mva. er korrekt, og at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning utover eventuelt merverdiavgift.

Sikrede har etter vilkårene krav på erstatning for husleietap til reparasjon "normalt kunne skjedd", og ikke fra det tidspunktet sikrede godkjenner kontanttilbudet, jf. blant annet FinKN 2021-289, 2019-245 og 2019-060. Normal utbedringstid er anslått til totalt seks måneder. Selskapet har imidlertid dekket husleietap i åtte måneder som følge av at F. ikke fulgte saken som ønsket. Sikrede har ikke krav på erstatning for husleietap, renter eller indeksregulering som skyldes at sikrede selv valgte å avvente utbedringen.

Selskapet har etter vilkårene rett til å velge oppgjørsform.

Kalkylen for erstatningen var klar allerede 9.4.19. Tørkingen var ferdig, og arbeidet kunne vært igangsatt fra dette tidspunktet. Et eventuelt ytterligere skadeomfang som hadde blitt avdekket under utbedringen ville blitt lagt til kalkylen.

Finansklagenemnda skade bemerk

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvoretter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken reiser en rekke faktiske problemer knyttet til erstatningsoppgjøret som bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling. Det er uklart for nemnda hvordan de forskjellige delene av taksten skal indeksreguleres og også hvor lang gjenoppføringstiden har vært. Det er også uklart for nemnda hva som er grunnlaget for sikredes øvrige krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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