

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-289

23.3.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Beregning av husleietap.

Sikredes leieboer flyttet ut da det ble avdekket fukt- og soppskader i leiligheten. Etter befaring ble det konstatert at skadene skyldtes håndverkerfeil. Selskapet innvilget erstatning for følgeskadene av håndverkerfeil, men avslo erstatning for selve skadeårsaken. Selskapet utbetalte i tillegg erstatning for tapte leieinntekter for en periode på fem måneder. Sikrede viste til at reparasjonstiden for skadene var lenger enn fem måneder og krevde ytterligere erstatning for husleietap. Selskapet fremla en uttalelse fra en takstmann hvor reparasjonstiden for følgeskaden var beregnet til to måneder. Da det allerede var utbetalt erstatning for husleietap for fem måneder, avslo selskapet kravet om ytterligere erstatning. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for husleietap.

Sikrede har forsikring med følgende vilkår:

Dekkes

- Håndverker- og entreprenørfeil

Følgeskader på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør inntil kr. 10 000 000 og konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført.

Skaden skal være konstatert mens kunden er forsikret i Gjensidige.

Dekkes ikke

(...)

- Utbedring av selve feilen/mangelen

(...)

Dekkes

- Utett bygning

Følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen

- Vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år

(...)

Dekkes ikke

- Utbedring av selve feilen/mangelen

- (...)

ERSTATNINGSREGLER

(...)

- **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.

Dersom det reelle tapet er lavere enn det kontraktsmessige tapet, dekkes kun det reelle tapet.

Tap beregnes på grunnlag av:

- leieinntekter for utleide lokaler med tilhørende utstyr og uteområder når disse ikke er beboelige/må fraflyttes, dekkes for inngåtte fremtidige kontrakter
- gjeldende leiepris for tilsvarende lokaler til eget bruk
- økt vannavgift som følge av skaden.

Erstatningen beregnes ut fra sannsynliggjort brukstid/utleietid. For kortidsutleie dekkes kun inngåtte kontrakter.

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

Det ble avdekket fukt- og soppskader i sikredes leilighet 27.2.19. Sameiet rekvirerte takstmann R. for å befare skadene. Under overskriften "Konklusjon og sammendrag" i rapporten av 16.3.19 fremgår følgende:

Det er påvist betydelige byggefeil og håndverkerfeil i leiligheten. Disse har ført til skader og vil kunne føre til større skader hvis ikke tiltak gjøres.

Mangelfull utførelse og feil konstruksjon av yttervegger og sidevegger takoppløft har ført til fuktskader. Manglende diffusjonssperre (plast) bak veggplater innvendig, mangelfull vindtetting, mangelfull tetting og isolering rundt vinduer har ført til fuktskader i konstruksjonen.

Mangelfull ventilasjon i leiligheten vurderes å ha bidratt negativt og har forsterket skadeutviklingen.

Leietakeren flyttet ut av sikredes leilighet i april 2019. Selskapet rekvirerte et tømrerfirma for å befare skadene. Under overskriften "Reparasjonsbehov" i rapporten av 29.5.19 fremgår følgende:

Riving

Rive gips på skråtak og knevegg samt parkett. Riv av ytterdør. 4 etg.

Tømrerarbeid

Oppbygging av gips rundt to velux takvindu og ny parkett 4 etg. Skifte ytterdør inn til leiligheten i 4 etg.

Maling

Sparkle og male himling og knevegg. 4 etg.

Sparkle og male himling på stue/kjøkken samt male opp foringer og karmplister til veranda dør i 3 etg.

Rengjøring

Byggrengjøring.

Selskapet innvilget dekning for følgeskadene av håndverkerfeil, men avsto dekning for selve skadeårsaken. Den 5.6.19 oversendte selskapet en kalkyle hvor utbedringskostnadene for følgeskadene var beregnet til kr 118 196,90. Etter fradrag av egenandelen på kr 6 000 ble erstatningsbeløpet kr 112 197.

Selskapet utbetalte kr 100 000 til sameiet 2.10.19 og informerte om at sluttoppgjøret ville utbetales når det ble dokumentert at verdiene ble tilbakeført til bygget. Selskapet utbetalte i tillegg erstatning for tapte leieinntekter for perioden 14.4.19–15.9.19.

Sameiet rekvirerte O. AS, og leiligheten ble befart 22.10.19. Under overskriften "Sammendrag" i rapporten av 14.11.19 fremgår følgende:

Etter (O AS') vurdering er det en delt skadeårsak. Sannsynlig er det lekkasjer fra takvinduene i kombinasjon med en feil bygget takkonstruksjon.

Det registreres råte i deler av veggkonstruksjonen. Prøver fra ytterveggen, analysert av (M AS), viser forekomst av forskjellige typer muggsopp i yttervegg.

Det er to forhold ved dagens takoppbygging som er feil utført:

- Vi registrerer at det mangler dampsperre på innsiden, over gipshimling og innervegger. Samtidig er det plassert et damp/diffusjonstett sjikt (takduk) for lang ute i takkonstruksjonen, for nære kald sone.
- Taket er ikke bygd opp med lufting under den diffusjonstette takduken. Ev. kondens her vil ikke tørke ut, og på sikt føre til fuktskader.

Andre feil registrert på befaring:

- Fuktig luft blir ikke hindret fra å trenge inn i veggen og yttertaket.
- Manglende tetting og fuktsikring rundt Velux-fasadevinduer
- Ikke tilstrekkelig bæring under Velux-vinduer
- Ikke tilstrekkelig bratt takvinkel for montering av Velux-takvindu

(O AS) anbefaler at takene åpnes fra yttersiden for ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene krever lift eller stillaser. Takene må trolig bygges om i sin helet, innvendig og utvendig side.

Utbedringskostnader kan først vurderes/beregnes etter at det er gjennomført en utvidet undersøkelse, og langt mer beskrevet omfang av skader/bygningsmessige feil og mangler.

Ifølge analyserapport fra M. AS av 24.10.19 viste prøveanalyser fra leiligheten middekskrementer, bakterier og gjærsopp, flere arter muggsopp, aktinobakterier og slimsopp.

Den 25.10.19 informerte selskapet sameiet om at utbedring av følgeskaden ifølge deres leverandør ville ta ca. to måneder. Da det allerede var utbetalt tapte leieinntekter for fem måneder avslo selskapet ytterligere erstatning for tapt leie.

Selskapet rekvirerte takstmann J. for å befare leiligheten. Under overskriften "Hva forårsaket skaden, og hvorfor?" i rapporten av 8.1.20 heter det:

Loftslilighet som ble bygget ut i 2010 har fuktskader som følge av prosjekteringsfeil/håndverkerfeil. Det er avdekket sopp og muggvekst i konstruksjonen som følge av manglende dampsperre og luftlekkasjer som har forårsaket kondens. Selve feilen/konstruksjonen må utbedres. Styret har engasjert O... for å bistå de med utbedringene. Styret må kontakte Gjensidige når det er ferdig revet slik at Mycoteam kan komme inn å kontrollere tak- og veggkonstruksjonen for eventuelle sopp og muggskader.

Det er uklart om det er etablert lufting av takkonstruksjonen, men dette vil man avdekke når himlinger blir revet.

Den 24.1.20 ble taket på leiligheten åpnet i samarbeid med O. AS, og 25.1.20 mottok sameiet anbefalinger for utbedring fra O. AS. Disse anbefalingene dannet grunnlaget for en anbudsprosess for å finne en entreprenør som kunne utføre utbedringsarbeidet.

Utbedringsarbeidene ble påbegynt i juli 2020, og arbeidene var ferdige i august/september 2020. Selskapet har fremlagt en uttalelse fra takstmann J. vedrørende kostnader og tidsbruk for reparasjon av følgeskader. Følgende fremgår av uttalelsen datert 9.11.20:

Reparasjon av fuktskade rundt vindu og gulv er beskrevet i rapport og kalkulert av (tømrerfirma H) til 118197,- eks.mva. Timeantallet som er lagt til grunn er 113 timer. Dette gir en normal reparasjonstid på 3-4 uker. Det kan tillegges en tørketid på 4 uker mellom riving og gjenoppbygging.

Etter at takkonstruksjonen ble revet for å utbedre selve feilkonstruksjonen har (...) utført sanering av mugg/sopp i konstruksjonen som anses som en følgeskade. De har brukt 8 timer + vaskemidler på dette arbeidet. Sum sanering 6500,- eks.mva.

På bakgrunn av ovennevnte arbeider med følgeskader er total reparasjonskostnad beregnet til 124697,-. Reparasjonstiden er beregnet til 2 måneder.

Sikrede krever dekning for husleietap for ytterligere elleve måneder og anfører at selskapet kun har erkjent ansvar for fem måneder, mens arbeidet tok ca. 16 måneder. Leietakeren flyttet ut i april 2019, og arbeidet ble ferdigstilt i september 2020. Det er ikke årsaken til problemet som har vært komplisert, men skadeomfanget, det vil si følgeskadene. Mye av tiden som har gått skyldes at selskapets egne undersøkelser innledningsvis var mangelfulle.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at utbedringen relatert til følgeskaden er antatt å ha tatt to måneder. Selskapet kan ikke imøtekomme erstatning utover de fem månedene som det allerede er utbetalt erstatning for, da dette relateres til den delen av utbedringen som ikke er dekket under bygningsforsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet har ytterligere ansvar for husleietap.

Sikredes forsikring omfatter husleietap "som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning". Forsikringen omfatter følgeskade av håndverksfeil, og det er derfor bare husleietapet som følge av reparasjonen av følgeskadene som er omfattet. Husleietap som følge av utbedring av selve feilen er sikredes risiko.

Selskapet har fremlagt en uttalelse fra takstmann J., som konkluderer med at reparasjonstiden for følgeskadene er to måneder. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som tilsier at reparasjonstiden for følgeskadene er lenger enn to måneder.

Selskapet har etter det opplyste allerede erstattet husleietap for fem måneder. Det har i så fall dekket mer enn det i utgangspunktet er forpliktet til etter forsikringsavtalen og har ikke noe ytterligere ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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