

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-569

14.6.2021

Protector Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – dekning av markedsleie – ubeboelig leilighet?

Sikrede meldte 14.6.20 om skade på parkett i egen leilighet. Takstmannen konkluderte med at skaden var forårsaket av brudd på varmtvannsrør i benkeskap hos naboen. Selskapet kom til at selve vannskaden i leiligheten var dekningsmessig under forsikringen. Sikrede krevde ytterligere erstatning og viste til at selskapet var ansvarlig for dekning av markedsleien i reparasjonsperioden fordi leiligheten var ubeboelig. Selskapet avslo kravet under henvisning til at leiligheten ifølge takstmannens vurdering, var beboelig under hele reparasjonsperioden. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning da han ikke hadde dokumentert at leiligheten var ubeboelig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 13 000 pr. mnd.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter vannskade.

Sikredes forsikring har følgende vilkår:

5.2 Hva som er forsikret

Forsikringen omfatter andelseiers/seksjonseiers tapte bruksmulighet av leiligheten når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade. (...)

5.3 Erstatningsberegning

Erstatningsgrunnlaget settes til markedsleien for tilsvarende umøblert leilighet. Erstatning gis av dette i den utstrekning og for det tidsrom leiligheten er ubeboelig som følge av bygningsskaden, begrenset oppad til en ansvarstid på 36 måneder. (...)

Sikrede meldte fra om vannskade til sameiet 7.6.20. Styrets leder meldte videre fra til selskapet 14.6.20.

Sikrede ga 15.6.20 følgende forklaring på hendelsesforløpet:

Skaden ble oppdaget i form av misfarget parkett 7. juni, senere har jeg også merket fukt i veggen.

Beboere i leiligheten rundt vært kontaktet, men de har ikke sett noen tegn til hverken fukt eller lekkasje.

Skaden er ikke i tilknytning til leilighetens eget bad eller kjøkken.

I skaderapport datert 20.7.20 omtales skaden som følger:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Hos naboen, har det vært brudd på varmtvannsrør i benkeskap. Rørbruddet var reparert før befaringen fant sted. Rørlegger utførte oppdraget.

(...)

Skadeomfang

Fukt i benkeplate benkeskap hos nabo.

Skader på parkett hos E. E har stue og kjøkken i en flate, ca. 36 kvm.

(...)

Reparasjonsbehov

Riving

Parkett og gulvlister 25 om eik

Tømrerarbeid

Montere ny parkett og nye gulvlister.

Spesielle betingelser: Antar at betongen i etasjeskillet og vegg mot nabo vil miljøtørke

Igangsatt arbeid

Nabo hadde rørlegger hos seg da skaden ble oppdaget. Rørlegger fant brudd på varmt vannsrør fra bad til oppvaskkum.

Beboelighet:

Berørte leilighet er ikke i bruk for øyeblikket. Skifte parkett kan uansett gjøres selv om leiligheten er tatt i bruk.

Sikrede kontaktet selskapet igjen 10.8.20 og informerte om at leiligheten ifølge håndverkere måtte tørke ut i to–fire uker og var ubeboelig. Han reiste derfor spørsmål om han kunne få dekket alternative bokostnader under forsikringen.

Selskapet sendte forespørselen videre til takstmannen som ga følgende tilbakemelding 11.8.20:

Leiligheten er pr. definisjon ikke ubeboelig.

Det er tilgang til kjøkken og bad. Ukomfortabelt ja, men ikke ubeboelig.

Det blir utført ny fuktkontroll der i morgen, primært fukt i betongvegg.

Sikrede svarte selskapet og påpekte bl.a. støyen fra tørkeviften og sjenerende kloakkluft. Til dette skrev takstmannen følgende:

Uansett så har han kjøkken og bad, så ubeboelig er det vel ikke.

Ikke er det møbler der heller da han bor i en slektning sin leilighet over gangen (!!).

S var på befaring der i går for å måle fukt i betongvegg, må nok stå minst en uke til.

Viften kan for øvrig skrus av når han er hjemme, men da tar prosessen lengre tid.

Sikrede bekreftet 17.8.20 overfor selskapet at han leide en leilighet av en slektning over gangen, og at det var denne kostnaden han ønsket dekket. Sikrede oppdaget lekkasjen 7.6.20 i forbindelse med at han skulle flytte tilbake til egen leilighet.

Sikrede krever dekning for utgifter ved å bo i alternativ bolig i reparasjonsperioden fordi leiligheten var ubeboelig. Det dreier seg om en ettroms leilighet som brukes nesten hele døgnet, så viften ville ikke vært i bruk om den skulle slås av når noen var hjemme. Da takstmannen senere foreslo å slå av viften mens leiligheten var i bruk, må man anta at han var enig i at leiligheten var ubeboelig mens viften sto på. Leiligheten har fremstått helt uten gulv, med sjenerende lukt og fremfor alt med en høylytt vifte. Det tok unødvendig lang tid fra takstmannens første besøk til arbeidet ble påbegynt.

Arbeidet i leiligheten ble fullført 22.10.20, og tørkeviften ble fjernet noen dager tidligere. Det kreves dekket leie på kr 13 000 per måneden fra skaden ble meldt 14.6.20 og frem til arbeidet ble ferdigstilt 22.10.20.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at oppgjør er skjedd i samsvar med forsikringsavtalen. Ifølge takstmannens vurdering har leiligheten vært beboelig under hele reparasjonsperioden, og sikrede har derfor ikke krav på å få dekket erstatningsbolig. Både bad og

kjøkken har vært tilgjengelig. Det er påregnelig med eierbesvær når det oppstår en skadesak, men som takstmannen har forklart kunne sikrede slå av viften ved opphold i leiligheten.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgifter til erstatningsbolig i reparasjonstiden.

Partene er enige om at skaden i leiligheten er dekket av forsikringen.

Sikredes forsikring dekker markedsleien der leiligheten er ubeboelig som følge av en erstatningsmessig skade. Formuleringen "ubeboelig" betyr at det ikke er mulig eller helseskadelig å bo i leiligheten, jf. FinKN 2019-511 og 2020-237. Ifølge takstmannen er leiligheten ikke ubeboelig fordi både kjøkken og bad er intakt. Nemnda kan ikke se at sikrede har fremlagt dokumentasjon på at dette er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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