

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-361

26.4.2022

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – dokumentert tap av leieinntekt i reparasjonsperioden?

Sikrede meldte i desember 2020 om vanninntrenging fra tak i utleid leilighet. Leietakerne hadde sagt opp leieforholdet og skulle bo i leiligheten ut desember. Skaden var dekket som naturskade, og sikrede krevde dekning for husleietap for den faktiske utbedringsperioden på ni måneder. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke var dokumentert et husleietap all den tid det ikke var noe pågående leieforhold i reparasjonsperioden. Nemnda kom til at sikrede ville leid ut leiligheten etter at forrige leieboer flyttet ut om den ikke var blitt skadet, men at det var vanskelig å vite hvor lang tid det ville ta å finne ny leietaker. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at sikrede hadde krav på husleietap i tre måneder.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: leieinntekt i ni måneder

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for husleietap etter bygningsskade.

Følgende vilkår er relevante for denne saken:

3 SLIK BEGRENES ERSTATNINGEN

(...)

3.6 Erstatning for ubeboelig bolig

Ved beregning av tap som følge av at egen bolig er ubeboelig, legges normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av gjeldende markedspris for umøblerte rom. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

3.7 Erstatning for tapt husleieinntekt

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normalt gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn. Hvis arbeidet tar lenger tid, dekkes likevel tapt husleieinntekt hvis sikrede kan dokumentere at den forlengede tidsbruken er utenfor sikredes kontroll.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av dokumenterte leieinntekter. Ved nedgang i husleieinntekt erstattes husleietapet i samme forhold som bygningsskaden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikrede meldte fra om skade til selskapet ved skademelding 7.12.20. Sikrede forklarte at takhimling hadde begynt å bule nedover, og det var observert vann på vegg ved vindu. Vedlagt var også en rekke bilder av tak og vindu.

Skaderapporten konkluderte med at årsaken til skaden på taket var storm og dekningsmessig under forsikringen, men selve lekkasjen fra taket og ned i stuen hadde pågått over tid. Selskapet avviste ansvar for innvendige skader.

Sikrede klaget til selskapet 16.2.21 og påpekte blant annet at han hadde krav på husleietap og erstatning for ubeboelig bolig.

Selskapet foretok en ny vurdering av saken 16.3.21 hvor selskapet skrev følgende:

Etter en ny gjennomgang av saken er vår konklusjon at skaden dekkes som naturskade. Dette vil si tilbakeføring av avblåst stein/stormskaden på yttertak samt den innvendige vannskaden i tak i spisestue. Forhold som ikke vil være omfattet er utbedring av utett undertak eller andre forbedringer/oppgraderinger. Videre tas det noe forbehold dersom det i forbindelse med riv skulle bli avdekket skjult, økt omfang med tydelig lang utviklingstid, for eksempel råteskade i treverk.

Skaden kan erstattes som kontantoppgjør eller ved at vår samarbeidspartner F utbedrer.

Sikrede skrev til selskapet 19.3.21 og forklarte følgende om leieforholdet:

Boligen har vært utleid til samme leietaker fra desember 2013 og ut desember 2020. Avtalen var på skadetidspunktet sagt opp og de skulle bo i leiligheten til desember 2020. Husleien som ble avtalt i 2013 har vi valgt å ikke justere pga. langtidsleie. Den har derfor vært fast siden 2013, NOK 9 500.

Pga. skade ble boligen ikke avertert for utleie fra 1.1.2021. Planlagt utleiesum var satt til NOK 11.000 pr. måned og skulle averteres i november/desember 2020. Dette beløpet samsvarer noenlunde med en indeksregulering basert på konsumprisindeksen for periodene desember 2013 til des. 2020.

(...)

Vedlagt denne mail følger husleiekontrakt inngått mellom K (min ektefelle) og V. (...) Fra 1.12.2014 flyttet V inn i hovedleiligheten i bygget. Vi oppdaterte dessverre da ikke kontrakten. Men den vedlagte kontoutskriften viser innbetalingene av husleie NOK 9 500 pr. måned. (Se Vedlegg).

Selskapet innhentet en ny kalkulering av skaden av takstmann pålydende kr 34 318 eks. mva. I selskapets oppgjør av 31.3.21 mente selskapet at det ikke var grunnlag for erstatning av husleietap fordi boligen ikke var leid ut på skadetidspunktet. Til slutt skrev selskapet følgende:

Når det er sagt ønsker vi å bidra til en akseptabel løsning i det vi erstatter husleietap på kroner 9 500 i tre måneder, totalt kroner 28 500.

Vedlagt finner du kalkylen for utbedring av skaden. ...

Sikrede klaget på oppgjøret, og etter at selskapet innhentet takstmannens kommentar, opprettholdt det sitt standpunkt 19.4.21 og skrev bl.a. følgende:

På bakgrunn av det ovennevnte mener vi tidligere tilsendt kalkyle tilsvarende 53.813 kroner til utbetaling er et korrekt oppgjør for skaden.

Samme dag ga sikrede beskjed til selskapet om at han ønsket at selskapet tok ansvaret for utbedringen.

Sikrede klaget til selskapet 20.9.21 og påpekte at selskapet tidligere hadde innrømmet at det skulle dekke husleietap for tre måneder, og at reparasjon fra håndverker hadde tatt uforholdsmessig lang tid. Sikrede krevde ytterligere husleie for månedene april til september 2021.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt 8.10.21 og skrev bl.a. følgende:

Følgelig er det her ikke snakk om dokumenterte leieinntekter og dermed heller ikke dekning for et slikt tap.

Du ble likevel tilbudt erstatning på kroner 28 500 den 31.3.21, og vi kan ikke se at det her er grunnlag for utbetaling av ytterligere erstatning for tapt husleie. Vår avgjørelse av 31.3 opprettholdes.

Vennligst oppgi ditt kontonummer for utbetaling av erstatningen.

Sikrede klaget til selskapet og påpekte blant annet at han ikke hadde fått erstatning for strømutfgifter, selskapet svarte 18.10.21 og informerte om at det hadde utbetalt kr 4 500 for strømbruk i forbindelse med skadesaken, og at saken var videreført til klageavdelingen.

Klageavdelingen til selskapet opprettholdt standpunktet i saken 14.12.21 og skrev bl.a. følgende om sitt tidligere tilbud om dekke av tre måneders husleie:

Selskapets tilbud om 3 måneders dekning – ikke tidsbegrenset tidligere, men dette gjøres nå og etter 15.1.2022 vil tilbudet ikke lenger gjelde. (...)

Du har ikke akseptert dette, og det er senere krevd 9 måneders husleietap.

Slik sett kunne selskapet lagt til grunn at det fremsatte tilbud om 3 måneders husleietap på kr 28 500 var avvist. Vi er likevel kommet frem til at selskapet her kunne gjort den tilbudte erstatning tydeligere og/eller tidfestet det tilbud som ble fremsatt for å bidra til en akseptabel løsning. En burde også tydeligere understreket at det fremsatte tilbud var et forslag for å bidra til en akseptabel løsning og få løst spørsmålet i minnelighet.

Dermed er vi kommet frem til at tilbudet fortsatt gjelder.

Vi må likevel understreke selskapets ønske om å bidra til en akseptabel løsning i form av å yte kompensasjon for 3 måneders husleie, samlet kroner 28 500 forutsetter at spørsmålet om husleietap anse som endelig avsluttet fra begge parter og saken er ferdig behandlet og ferdig debattert ovenfor deg.

Dersom tilbudet ikke aksepteres innen 15.1.2022 vil det falle bort med endelig virkning.

Sikrede skrev til selskapet 2.1.22 at "Deres forslag til løsning aksepteres ikke", og sikrede opprettholdt krav om husleietap for ni måneder.

I selskapets klagesvar i forbindelse med klagen til Finansklagenemnda tilbød selskapet igjen kr 28 500 med endelig frist 25.2.22, og at dersom tilbudet ikke ble akseptert ville det falle bort med endelig virkning.

Sikrede svarte 16.2.22 at han opprettholdt kravet mot selskapet.

Sikrede krever erstatning for husleietap i ni måneder og mener vilkårene for erstatning er tilstede. Leiligheten var ubeboelig som følge av skaden, og utbedringen tok ni måneder.

I henhold til vilkårspkt. 3.7 har sikrede krav på tapt husleieinntekt for normal reparasjonstid, og hvis arbeidet tar lenger tid dekkes tapt husleieinntekt hvis det kan dokumenteres at den forlengede tidsbruken var utenfor sikredes kontroll. Boligen var ubeboelig fra skaden inntraff og frem til reparasjonen var ferdigstilt.

Leietaker sa opp leieforholdet før skaden skjedde, og man kan ikke inngå et leieforhold for en leilighet som man ikke kan flytte inn i eller som er i en reparasjonsfase. Hele kjøkkenet var plastret inn under reparasjonen, og begge stuene var dekket av papir. En slik leilighet kan ikke leies ut uten at man har en ferdigdato for arbeidet. Selskapets krav om dokumentasjon for at boligen ikke kan leies ut er urimelig. Hadde selskapet befart leiligheten under reparasjonsarbeidet, hadde det forstått at den var ubeboelig. Fakturaen fra håndverker viser at omfanget ble betydelig utvidet.

Skaden ble meldt i november 2020 og var ferdig utbedret i oktober 2021. Arbeidet ble utført i regi av selskapet, og oppstart var ikke før juni 2021. Det er uforståelig for sikrede at det ikke har betydning for selskapets ansvar i saken at utbedringen tok lengre tid enn hva som var anslått.

Selskapet avviser ethvert ansvar for husleietap og anfører at sikrede ikke har hatt et tap som omfattes av vilkårene.

Leieavtalen var på skadetidspunktet oppsagt, og de skulle bo i leiligheten ut desember 2020. Ifølge vilkårspkt. 3.7 skal tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av dokumenterte leieinntekter. Sikrede har ikke fremlagt dokumentasjon på et nytt leieforhold, og det er opplyst at leiligheten ikke ble lagt ut for utleie før høsten 2021. Det er kravstiller som har bevisbyrden, og det er ikke tilstrekkelig at sikrede hevder han ville ha leid ut leiligheten. Et slikt hypotetisk hendelsesforløp er

ikke tilstrekkelig dokumentasjon for tap, jf. FinKN 2017-488. Sikrede har ikke sannsynliggjort et dokumentert husleietap.

Ifølge vilkårspkt. 3.6 gis erstatning for egen bolig når den er ubeboelig. Det er ikke dokumentert at denne boligen var ubeboelig i reparasjonstiden, jf. FinKN 2021-569.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for husleietap.

Sikredes forsikring omfatter:

3.7 Erstatning for tapt husleieinntekt

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normalt gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn. Hvis arbeidet tar lenger tid, dekkes likevel tapt husleieinntekt hvis sikrede kan dokumentere at den forlengede tidsbruken er utenfor sikredes kontroll.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av dokumenterte leieinntekter. Ved nedgang i husleieinntekt erstattes husleietapet i samme forhold som bygningsskaden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikrede krever erstatning for husleietap i ni måneder, dvs. fra skadedato til reparasjonen var ferdig.

Utgangspunktet etter vilkårene er at sikrede har krav på erstatning for tapt husleieinntekt for normal reparasjonstid. Nemnda forstår saken slik at reparasjonen startet 23.4. og var ferdig 15.9. Reparasjonstiden er derfor fem måneder og ikke ni måneder slik sikrede anfører.

Tapet regnes etter annet ledd "på grunnlag av dokumenterte leieinntekter", dvs. det må foreligge en dokumentert leieinntekt som blir redusert som følge av skaden.

Det er på det rene at de som bodde i leiligheten hadde sagt opp leieforholdet da skaden ble oppdaget, og partene er enige om at det ikke forelå en ny leieavtale for perioden etter desember 2020. På den annen side løp husleiekontrakten på skadetidspunktet, slik at man har dokumenterte leieinntekter på dette tidspunktet. Månedlig beløp var kr 9 500. Sikrede viser til at han ikke kunne leie ut leiligheten når den var under reparasjon, og den ble leiet ut da den var ferdig reparert. Det må derfor legges til grunn at det var et marked for utleie av denne leiligheten, og at sikrede ville leiet ut leiligheten etter at forrige leieboere flyttet ut om den ikke var skadet. Samtidig er det umulig å vite hvor lang tid det ville ta å sikre ny leietaker. Selskapet har tilbudt å dekke kr 9 500 i tre måneder, totalt kr 28 500, og nemnda mener dette er en rimelig løsning ut fra at det lett kunne ta to måneder å finne ny leietaker.

Selskapet blir da ansvarlig for kr 9 500 i tre måneder, totalt kr 28 500.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).