

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-443

18.5.2022

Codan Forsikring

Ansvar

Brann – leietaker ansvarlig for tap av leieinntekter? – "varetekstsunntaket".

Det oppstod en omfattende brannskade på klagers eiendom den 13.6.20. På tidspunktet skaden oppstod var bygningene utleid til en privat aktør som drev med omsorgstjenester. I boligen bodde det to ansatte sammen med en beboer. Boligen ble påtent av beboeren. Klager fremmet krav om erstatning under egen bygningsforsikring. Forsikringsselskapet dekket skadene, men avviste krav om tap av leieinntekter. Klager fremmet derfor krav mot leietaker og ansvarsselskapet til leietaker for å få dekket dette. Klager har anført at vilkårene for erstatning er oppfylt og vist til husleieloven § 10-2 og § 10-3, samt skadeserstatningsloven § 4-1 og § 2-1. Ansvarsselskapet har avvist kravet og bestridt at leietaker har opptrådt uaktsomt. Selskapet har også anført tap av leieinntekter uansett er unntatt i vilkårene. Nemnda kom til at klagers tap ikke kunne kreves dekket da forsikringen ikke omfattet ansvar for skade på fast eiendom som sikrede har til "leie" eller "bruk".

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for tapte leieinntekter som følge av brannskade på utleiebolig under leietakerens ansvarsforsikring.

Leietaker har tegnet bedrifts- og produktansvarsforsikring hos selskapet med bl.a. følgende vilkår:

4. Hva som inngår i forsikringen.

Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for skade, jf. Kap 5 "Forsikringens omfang", som er voldt under utøvelse av den virksomhet som er nevnt i forsikringsbeviset, herunder som eier eller bruker av fast eiendom som benyttes i virksomheten. Forsikringen dekker sikredes rettslige erstatningsansvar for skade, som er forårsaket av mangler eller skadevoldende egenskaper ved leverte produkter.

(...)

5. Forsikringens omfang

5.1 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter skade på person eller ting.

- a. Personskade anses inntruffet når en person skades, påføres sykdom eller dør
- b. Tingskade anses inntruffet når løseøre (herunder dyr) eller fast eiendom skades eller går tapt på annen måte.

Økonomisk tap som følge av en dekningsmessig skade regnes som del av denne, også når den dekningsmessige skade ikke overstiger egenandelen.

Foreligger det dekningsmessig skade etter forsikringsvilkårene, dekkes også tilkomstkostnader. Som tilkomstkostnader dekkes likevel ikke kostnader til hel eller delvis omgjøring av sikredes leveranse, arbeid eller entrepris, selv om de er nødvendige for å utbedre en dekningsmessig skade.

(...)

5.2 Hva forsikringen ikke omfatter

5.2.1 Oppfyllelse av sikredes kontrakt

Forsikringen omfatter ikke utgifter/omkostninger/tap knyttet til oppfyllelse av sikredes kontrakt (dvs. avtalt ytelse, leveranse, arbeid, entreprise el.l.) herunder

- a. Skade på sikredes leveranse, arbeid eller entreprise når skaden inntreffer før overlevering eller skyldes feil eller mangel som forelå ved overleveringen, selv om skaden materialiserer seg etter overlevering
- b. Verdireduksjon/prisavslag/tap på grunn av mangelfull, forsinket eller uteblitt oppfyllelse av kontrakten
- c. omkostninger til hel eller delvis omgjøring av sikredes kontrakt, eventuelt verdien av denne dersom omgjøring ikke skjer eller utføres av andre.

5.2.2 Gjenstander sikrede har i sin varetekt

Forsikringen omfatter ikke skade på ting, se ovenfor, som sikrede har til

- a. salg, utleie, transport, fremvisning, demonstrasjon o.l
- b. leie, lån, bruk eller oppbevaring

Det oppstod omfattende brannskade på klagers eiendom den 13.6.20. På tidspunktet skaden oppstod var bygningene utleid av eiendomsselskapet (H. AS), hvor klager var styreleder. I boligen bodde det to ansatte sammen med en beboer. Boligen ble påtent av beboeren. Klager fremmet krav om erstatning under egen bygningsforsikring.

Klager sendte 18.11.20 brev til leietaker og varslet krav om erstatning dersom det ikke fikk full dekning for tapet under egen bygning- og innboforsikring. Klager ba også leietaker om å melde skaden under ansvarsforsikringen til virksomheten.

Leietaker bestred 8.12.20 at det var grunnlag for å erkjenne ansvar for skaden. Leietaker bekreftet samtidig at krav var meldt under ansvarsforsikringen.

Skadene på eiendommen ble dekket av klagers forsikringsselskap. Leieinntekter var ikke omfattet av bygnings- og innboforsikringen. Klager aksepterte dette.

Den 21.9.21 sendte klager et brev til leietaker og etterlyste nærmere svar på kravet som ble fremsatt i november året før. Klager varslet også at det ville bli rettet direktekrav mot forsikringsselskapet.

Leietaker svarte at kravet var videreformidlet til deres ansvarsforsikringsselskap. Ansvarsselskapet skrev i e-post til klager 28.9.21 at det ville komme tilbake til klager innen rimelig tid. Da klager ikke mottok endelig svar fra forsikringsselskapet, varslet klager rettslige skritt i saken den 26.10.21. Saken ble etter dette klaget inn for sekretariatet for Finansklagenemnda 11.1.22, og selskapet har avvist kravet fra klager.

Klager krever erstatning for tap av leieinntekter og anfører at vilkårene for erstatning er oppfylt. Etter husleieloven § 10-2 skal husrommet leveres tilbake i den stand som ved overtakelsen. Videre fremgår det av husleieloven § 10-3 at dersom husrommet er i dårligere stand enn det som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleier kreve erstatning for sitt tap. Boligen brant ned, og det kan ikke anses tvilsomt at boligen da er i "dårligere stand". Tap som følge av at boligen ikke kan benyttes, er et avsnvstap og et direkte tap som kan kreves erstattet etter kontrollansvaret.

Leietaker har ansvaret for de personer som de velger å gi tilhold i boligen. Boligen ble påtent forsettlig. Det foreligger et alm. culpaansvar hvor klager har krav på erstatning, jf. skl. § 4-1. Det foreligger også et arbeidsforhold hvor to ansatte ikke har ført tilbørlig hensyn med den 16 år gamle jenta, hvor leietaker er ansvarlig for de ansattes uaktsomhet, jf. skl. § 2-1.

Saksbehandlingen til forsikringsselskapet har vært uaktsom. Det å ikke svare på flere henvendelser er særlig skjerpene. Klager har følgelig blitt påført utgifter til advokat som kreves erstattet.

Klager er styreleder i selskapet som inngikk leieavtalen, og klagen kan dermed noteres som H. AS ved styreleder. H. AS fusjonerte nylig med K. AS. Det følger av aksjeloven § 13-16 (1) pkt. 3 at rettighetene og forpliktelsene til H. AS også overtas. Styreleder i K. AS er godt kjent med klagesaken. Klager ville uansett hatt et selvstendig rettskrav, jf. skl. § 2-1 og det alm. culpaansvaret. Selskapet kan derfor ikke bli hørt med at saken må avvises.

Selskapet avviser ansvar og anfører for det første at saken må avvises fordi klager i denne saken ikke er part i leieavtalen, og derfor ikke kan ta imot frigjørende betaling.

Dersom saken tas til behandling anfører selskapet at husleielovens erstatningsregler bygger på kontrollansvaret, jf. § 5-8 første ledd. Denne kommer ikke til anvendelse i denne saken ettersom kravet bygger på et indirekte tap – bortfall av husleieinntekter, jf. § 5-8 tredje ledd og § 10-2 sjette og syvende ledd. Hjemmelen for erstatningskravet er dermed § 5-8 siste ledd, som hjemler krav som skyldes "feil eller forsømmelse fra leierens side". Dette er et alminnelig kontraktsrettslig skyldansvar, og hvor leieren identifiseres med ansatte og kontraktsmedhjelpere.

Spørsmålet blir om de ansatte eller medhjelpere har opptrådt uaktsomt. Det kan ikke forventes at leietaker overvåker skadevolders privatliv døgntkontinuerlig. Dersom uaktsomhetsinnsigelsen opprettholdes, så antar selskapet at dette spørsmålet forutsetter umiddelbar bevisføring. Saken er dermed uegnet for skriftlig nemndsbehandling.

Selskapet anfører videre at erstatningskravet er unntatt fra forsikringsavtalen. Forsikringsvilkårene pkt. 5.2.2 sier at forsikringen ikke omfatter skade på ting som sikrede har til leie, lån, bruk eller oppbevaring. Selskapet viser også til forsikringsbeviset som i punktet "Eksklusjoner utover det som fremgår av vilkårene" sier at "Skade på ting i sikredes varetekt er ikke dekket av forsikringen". Huset var i sikredes varetekt ved at han "leide" det og "brukte" det, og forsikringen kommer derfor ikke til anvendelse på skaden.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om leietakers ansvarsselskap er ansvarlig for tap av leieinntekter som følge av at utleieobjektet ble påtent av en beboer som leietaker var ansvarlig for.

Sikredes forsikring omfatter:

sikredes rettslige erstatningsansvar for skade, jf. Kap 5 "Forsikringens omfang", som er voldt under utøvelse av den virksomhet som er nevnt i forsikringsbeviset, herunder som eier eller bruker av fast eiendom som benyttes i virksomheten. Forsikringen dekker sikredes rettslige erstatningsansvar for skade, som er forårsaket av mangler eller skadevoldende egenskaper ved leverte produkter.

(...)

5. Forsikringens omfang

5.1 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter skade på person eller ting.

...

Økonomisk tap som følge av en dekningsmessig skade regnes som del av denne, også når den dekningsmessige skade ikke overstiger egenandelen.

Forsikringen omfatter etter vilkårene bl.a. ansvar for skade på "ting", herunder fast eiendom. Videre omfattes økonomisk tap som følge av dekningsmessig skade – dvs. f.eks. tap av leieinntekter som følge av skade på bygning. Derimot omfattes ikke rene formuestap, dvs. formuestap som ikke kan knyttes til en skade på bygning som sikrede er ansvarlig for.

Forsikringen har videre unntak for:

5.2.2 Gjenstander sikrede har i sin varetekt

Forsikringen omfatter ikke skade på ting, se ovenfor, som sikrede har til

- a. salg, utleie, transport, fremvisning, demonstrasjon o.l
- b. leie, lån, bruk eller oppbevaring

Dette betyr at forsikringen ikke omfatter sikredes ansvar for skade på fast eiendom som sikrede har til "leie" eller "bruk". Forsikringen dekker derfor ikke sikredes ansvar for skade på bygning som sikrede leier, slik tilfellet er her. I så fall dekkes heller ikke husleietapet som følger av skaden på bygningen.

Det er derfor ikke grunnlag for dekning av dette ansvaret under sikredes ansvarsforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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