

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-736

5.9.2022

Eika Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter tilbakeslag – rentetap som følge av utsatt boligsalg.

Sikredes bolig ble skadet som følge av et tilbakeslag. Selskapet erkjente ansvar for skadene og engasjerte et firma for å utbedre boligen. Selskapet dekket skadene med et totalbeløp på kr 175 000. Sikrede krevde ytterligere dekning av strømudgifter, samt erstatning for tap ved at boligen ikke kunne brukes. Sikrede krevde i tillegg erstatning for rentetap som følge av at salget av boligen måtte utsettes. Selskapet avslo kravet om erstatning for ubeboelighet og viste til at boligen var fraflyttet på skadetidspunktet. Videre bestred selskapet at renter som følge av forsinket salg var dekket av forsikringen. Selskapet viste også at sikrede kun hadde krav på erstatning for den del av strømforbruket som var knyttet til reparasjonen. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjøret etter et tilbakeslag, herunder spørsmålet om selskapet er ansvarlig for rentetap som følge av forsinket boligsalg.

Vilkår

Sikrede har tegnet bygningsforsikring hos selskapet. Fra forsikringsbeviset og vilkårene hitsettes:

Egenandeler:

Bygningsforsikring 6.000

(...)

3.1.1 Ut over forsikringssummen omfattes også

(...)

Tapt husleieinntekt og tap ved at egen bebodd bolig ikke kan brukes etter erstatningsmessig skade, se pkt. 7.10.

Den 29.12.21 ble det oppdaget en skade som følge av tilbakeslag i sikredes bolig. Sikrede meldte om skaden til selskapet, og selskapet rekvirerte firma N. som befarte boligen 30.12.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Stopp i avløp, tilbakeslag. Bygning ubebodd, skade dato. Kunde flyttet ut av bygningen, 20.09.2021. Kunde skal selge bygningen.

(S) venn av kunde (...), kom for å måke bort snø på gårdsplassen 29.12.21. Han gikk inn i huset for å sjekke om ting var i orden. (S) oppdaget vann på gulvet i kjeller etasjen på baderom.

(...) opplyser på tekst melding at det ble kjørt kamera ca. 25m ut i privat ledning. Ikke registrert skade på ledningen.

(...)

Skadeomfang

Hele underetasjen har skadet laminatgulv. Lukt problematikk. infisert vann har spredd seg fra badrom til stue og teknisk rom på vegger på ca. 10m²

Selskapet erkjente ansvar for skaden, og firma N. fikk i oppdrag å utbedre boligen. I fuktrapporten opprettet 11.2.22 fremgikk det:

Her er det veldig vått i betongdekke og vi beregner ca 4-6 uker. Her river vi parkett og underlag i stue og bod samt åpner vegger som er våte merket med oransje på skisse 60 cm opp. Monterer tørk og vasker og desinfiserer alle gulv. Vi får også fuktutslag nederst på flisvegger ca 20 cm opp fra gulv. Vi lat tørken gå så sjekker vi vaskeroms veggene

Selskapet dekket skadene med et totalbeløp på kr 175 000. I kalkylen av 21.3.22 var strømforbruket beregnet til kr 2 295.

Sikrede sendte en klage til selskapet og anførte blant annet at forsikring måtte dekke rentetap som følge av at skaden medførte forsinket boligsalg. Selskapet bestred at sikrede hadde krav på ytterligere erstatning og anførte blant annet at kostnader til renter i forbindelse med forsinket salg ikke var dekket av forsikringen.

Sikrede krever erstatning for rentetap som følge av at salget av boligen måtte utsettes. Skaden ble ikke utbedret før to måneder var gått. Forsikringen dekker ethvert økonomiske tap, og sikrede krever økonomisk kompensasjon for sitt rene tap i faktiske kroner. Sikrede skal ha dekket utgifter som er en direkte følge av at reparasjonen av skaden tok to hele måneder. Skadedato var 29.12.21, og arbeidene ble ikke ferdig før 27.2.22. Firma N. hadde mange ulike unnskyldninger, f.eks. at det var mye å gjøre, sykdom osv. Sikrede godtar ikke å bære det økonomiske tapet for firma N. sin somling, tilsvarende renteutgiften som banken har trukket, ca. kr 20 000. Tap av husleieinntekter/tap av egen bolig per måned er kr 20 000.

Sikrede krever ikke dekket utgifter til vedlikehold og forbedringer. Sikrede kjøpte folien som en nødvendig forbedring og skal selv betale for den. Sikrede har aldri hatt noen innvending til arbeidet, verken vegger eller gulv. Sikrede skylder selskapet for en del av egenandelen og skylder firma N. kr 23 000 for varmemefolie. Betalingen vil skje når forsikringsoppgjøret er korrekt. Da må erstatningen dekke for strøm til alle elektriske verktøy. Nå er kun strøm for tre varmeapparat erstattet. Det går ikke an å erstatte ca. kr 2 800, når utgiften er mer enn kr 4 000 og huset er ubebodd. Sikrede kan fremskaffe faktura for strømmen som viser at kr 2 295 er for lite.

Sikrede har "innbo pluss"-forsikring, og der står det at egenandelen er kr 4 000 et sted og kr 2 000 et annet sted. Ingen steder står det at egenandelen er kr 6 000. Gulvvarmen og lyset i kjelleren fungerer ikke. Firma N. svarer ikke, og det er selskapets ansvar. Sikrede har ikke fått bruksanvisning eller noen dokumentasjon for installasjonen.

Selskapet anfører at skaden er ferdigreparert og betalt av selskapet i sin helhet med unntak av forbedringen med varmemefolie som skal betales av sikrede. Det fremgår av pkt. 4 at utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer ikke erstattes. Boligen var fraflyttet på skadetidspunktet. Selskapet har erstattet forbruket av strøm medgått til reparasjonen. Normalt strømforbruk for nødvendig oppvarming av bolig er ikke dekket av forsikringen. Egenandelen på kr 6 000 er oppgitt i forsikringsbeviset.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Rentetap som følge av forsinket boligsalg

Spørsmålet er for det første om du har krav på erstatning for rentetapet.

Du anfører at forsikringen skal dekke ethvert økonomiske tap. Du viser til at skaden ikke ble utbedret før to måneder var gått, og at ditt økonomiske tap som følge av dette tilsvarer renteutgiften på kr 20 000.

Det bemerkes at selskapets ansvar for tap følger av vilkårene i forsikringsavtalen. Forsikringen dekker for øvrig ikke begivenheter ut over de som er bestemt angitt i vilkårene. Den aktuelle forsikringen er med andre ord ikke noen "all risk" forsikring, men en forsikring som dekker skade og tap ved bestemte begivenheter. Dette er hensyntatt ved premieberegningen.

Sekretariatet kan ikke se at forsikringsavtalen omfatter rentetap som følge av forsinket boligsalg, selv om forsinkelsen skyldes en skade som er dekningsmessig under forsikringen. Vi kan heller ikke se at selskapet er ansvarlig for rentetapet på annet grunnlag. Du må følgelig selv bære rentetapet.

Du anfører at tap av husleieinntekter/tap av egen bolig per måned er kr 20 000. Det fremgår av vilkårenes pkt. 3.1.1 at forsikringen omfatter:

Tapt husleieinntekt og tap ved at egen bebodd bolig ikke kan brukes etter erstatningsmessig skade, se pkt. 7.10.

Slik saken er dokumentert, var den aktuelle boligen ubebodd på skadetidspunktet. Det vises til rapporten fra (firma N.) hvor det fremgår "Bygning ubebodd, skade dato. Kunde flyttet ut av bygningen, 20.09.2021". Vi kan derfor ikke se at du har lidt et tap i leieinntekter eller som følge av at egen bolig ikke kunne brukes.

Vi mener at avgjørelsen FinKN 2017-477 har likhetstrekk med forliggende sak. I den saken anførte sikrede at selskapet var erstatningsansvarlig for tap som følge av at boligsalget ble forsinket. Videre krevde sikrede dekning for tap som følge av ubeboelighet. Nemnda kom til at forsinkelsen med å finne nye kjøpere var kapitalkostnader som ikke var omfattet av forsikringen og uttalte:

Sikrede anfører at boligen også var ubeboelig i fem måneder fra det tidspunktet han flyttet til sin nye leilighet og frem til boligen ble solgt. Nemnda forstår sikrede slik at han opprinnelig ba om dekning for ekstra kapitalkostnader fordi boligen ikke kunne selges uten at først vannskaden og deretter råteskaden var utbedret. Vilårene inneholder imidlertid ikke hjemmel for dekning av slike kostnader, og sikrede endret deretter sitt krav til å gjelde for tapt husleie. Etter nemndas oppfatning dreier imidlertid kravet seg om tap ved at egen bolig ikke kan brukes, ikke om tapte leieinntekter. Boligen var ikke utleid på skadetidspunktet. Nemnda forstår videre situasjonen slik at sikrede 1.7.15 til huset ble solgt bodde i den leiligheten han hadde kjøpt mens han utbedret skadene i den skadede boligen. I denne perioden har i så fall leiligheten, og ikke den skadede boligen, fungert som "egen bolig", og sikrede har ikke hatt noe tap ved at "egen bolig" ikke kan brukes. Sikredes tap er som nevnt knyttet til forsinkelse med å finne nye kjøpere, men dette dreier seg om ekstra kapitalkostnader som ikke er omfattet av forsikringen.

Strømutgifter

Videre krever du ytterligere erstatning for strøm. Du anfører at erstatningen må dekke strøm til alle elektriske verktøy, og ikke kun til de tre varmeapparatene.

Det er sikrede, altså du, som har bevisbyrden for at tapet er mer omfattende enn det selskapet har lagt til grunn ved sin vurdering. Det er derfor du som evt. må bevise at selskapets vurdering er feil, jf. bl.a. avgjørelsen FinKN 2019-110 hvor nemnda uttalte at:

Sikrede har heller ikke framlagt noen takst som imøtegår selskapets vurdering av skadeomfanget. Nemnda kan derfor ikke se at det er dokumentert at selskapets oppgjør ikke er korrekt.

I kalkylen av 21.3.22 er strømforbruket beregnet til kr 2 295. Du anfører at du kan fremskaffe faktura for strømmen som viser at kr 2 295 er for lite. Vi kan imidlertid ikke se at du har fremlagt alternativ dokumentasjon som tilsier at selskapets kalkyle er feil. Det bemerkes at selskapets ansvar for strømutgifter er begrenset til den delen som har medgått til selve utbedringsarbeidet. Strøm som hadde medgått uavhengig av den dekningsmessige skaden faller utenfor forsikringen. Slik saken er opplyst, utgjør strømutgifter knyttet til utbedring av den dekningsmessige skaden kr 2 295. Vi forstår det slik at selskapet allerede har utbetalt dette beløpet, og selskapet er følgelig ikke ytterligere ansvarlig for strømutgifter.

Størrelsen på egenandelen

Du viser til at du har tilleggsdekningen "Innbo Pluss", og at det ikke står noen steder at egenandelen er kr 6 000. I ditt forsikringsbevis er egenandelene for de ulike dekningene oppgitt slik:

Egenandeler:

Bygningsforsikring 6.000

(...)

Innboforsikring 4.000

(...)

Innbo Pluss 2.000

Hva gjelder grensen mellom innbo og bygning vises det til avgjørelsen FinKN 2021-1185 hvor nemnda uttalte at:

Formuleringen "innbo" betyr gjenstander i en bygning som ikke kan regnes som del av bygningen. Løsøre er motsetningen til "fast eiendom". Dette innebærer at bygningsdelene ikke er omfattet av denne forsikringen.

(...)

Begrepet "bygning" omfatter naturlig også fastmontert utstyr, dvs. utstyr som vil følge bygningen i handel og vandel. I den utstrekning det omtalte utstyret er fastmontert, er dette derfor ikke omfattet av innboforsikringen.

Slik vi forstår denne saken, har det oppstått skade på selve bygningen som følge av et tilbakeslag. Det er derfor bygningsforsikringen som er den relevante dekningen. Vi forstår det slik at selskapet har dekket skaden under bygningsforsikringens pkt. 4.3 om "GASS, VANN OG ANNEN VÆSKE".

Som det fremgår av forsikringsbeviset, er egenandelen ved dekning under bygningsforsikringen kr 6 000. Vi har derfor ingen bemerkninger til selskapets fradrag av egenandel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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