

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-742

7.9.2022

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – egenandel – tap som følge av at bolig ikke kan selges.

Sikrede fikk tilbakeslag i den forsikrede boligen i juni 2021. Selskapet betalte erstatning for skaden og gjorde fratrekk for en egenandel på kr 8 000 i oppgjøret. Det kom et nytt tilbakeslag i januar 2022. Selskapet erstattet skaden og gjorde fratrekk for en ny egenandel på kr 8 000. Sikrede mente at selskapet ikke kunne kreve ny egenandel, da det var kommunen som hadde ansvaret for tilbakeslagene. Selskapet hadde derfor en regressmulighet, og sikrede måtte holdes skadesløs. Sikrede krevde videre kr 250 000 i erstatning for tap som følge av at boligen ikke kunne selges. Sikrede mente at selskapets taksering av skadeårsak var uriktig, og at boligen ikke var salgbar med disse opplysningene. Sikrede led derfor et tap ved at boligen ikke kunne selges på ca. tolv måneder. Selskapet viste til at forsikringen ikke dekket et slik tap og mente videre at det hadde rett til å kreve ny egenandel. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på erstatning som følge av at boligen ikke kunne selges. Nemnda kom videre til at selskapet kunne gjøre fradrag for to egenandeler.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 250 000/kr 8 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter tilbakeslag fra avløpsledning under bygningsforsikringen.

Sikredes forsikringsavtale har egenandel på kr 8 000 ved "Vann og rørbrudd". Videre følger det av vilkårenes pkt. B.7 at det

I erstatningsoppgjøret fratrekkes den egenandel som fremkommer i Forsikringsbeviset, med mindre annen egenandel er bestemt i vilkårene.

Vilkårenes pkt. B.5.2.1 sier følgende om erstatning for tapt leieinntekt og boutgifter i reparasjonstiden:

Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes som følge av skade.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjonen eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Tap ved nedgang i leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom.

For egne ikke utleide rom som anses å være ubeboelig, benyttes markedspris ved utleie i minst 12 mnd.

Forsikringen dekker nødvendige og dokumenterbare boutgifter inntil beregnet markedspris. Dersom sikrede ikke har dokumenterbare boutgifter, beregnes erstatning til 50 % av beregnet markedspris.

Frdrag blir gjort for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med.

I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Den forsikrede boligen ble påført skader etter et tilbakeslag i juni 2021. Selskapet utbetalte erstatning for denne skaden.

Det kom et nytt tilbakeslag i boligen 26.1.22 og selskapet rekvirerte P., som besiktiget boligen 1.2.22. Skadeårsak og omfang ble beskrevet slik i befaringsrapporten:

brudd i avløpsrøret på tomten til FT.

...

skader på gulv i gang og soverom

Selskapet varslet 23.2.22 at det vurderte avkortning som følge av brudd på sikkerhetsforskriftene, som blant annet krever at boligen er tilstrekkelig oppvarmet, og at hovedstoppekran skal stenges ved fravær fra boligen på over tre dager.

Sikrede rettet innsigelser mot en avkortning, og viste bl.a. til at skaden ikke skyldtes rørbrudd:

Rørlegger har koblet feil og lagt kloakken fra huset til en kum for avløp for dreneringsvann fra området rundt i stedet for å koble kloakken på det kommunale kloaknettverket. Dette betyr at kloakk fra huset har rent ut i denne kummen (B) og ikke til kommunens kloakksystem (A). Siden avrenningsrøret (utløpet) for dreneringsvannet (som kloakken feilaktig var koblet til) viser seg å være ødelagt, har dette resultert i at vann fra utmarksområdet har blitt ledet opp i boligen(e).

Selskapet besluttet 2.3.22 å utbetale et kontantoppgjør for skaden uten å avkorte erstatning som følge av brudd på sikkerhetsforskriftene. Selskapet gjorde fratrekk for egenandel på kr 8 000.

P. befarte deretter boligen på ny 25.3.22 og endret skadeårsaken i befaringsrapporten:

Avløpsrøret fra husstanden ble fikset i 2014, i den forbindelse så ble avløpsrøret koblet på densen. Dette medførte tilbakeslag i huset.

...

Feil utførelse

Avløpsrøret var koblet på densen og ikke kommunalt avløpssystem

...

Koblingsfeil fra rørlegger

Under punktet "Regressbeskrivelse" fremgikk det følgende:

I 2014 ble det ifølge FT utført arbeid på avløpsrøret av (S). Det ble da koblet til densen og ikke til kommunalt anlegg. Dette medførte at det kom tilbakeslag i huset.

Sikrede søkte så erstatning for ett år med tapte leieinntekter/tap som følge av at boligen ikke kunne selges, totalt kr 250 000. Sikrede anførte at selskapet ikke kunne kreve egenandel for de to skadene, da han hadde klarlagt at det var grunnlag for regress mot rørleggerfirmaet som var ansvarlig for feilkoblingen.

Sikrede krever erstattet leieinntekter i ett år/tap ved at boligen ikke kunne selges, totalt kr 250 000. Som følge av konklusjonen i selskapets opprinnelige takst, kunne ikke boligen selges. En eventuell kjøper måtte ha blitt opplyst om innholdet i taksten, noe som ville påvirket salgsmulighetene. Selskapets takst viste seg imidlertid å være feil, og selskapet må derfor være ansvarlig for det tap sikrede har blitt påført ved at boligen ikke kunne ha blitt solgt på opprinnelig planlagt tidspunkt.

Selskapet har ikke anledning til å gjøre fratrekk for de to egenandelene. Selskapet har anledning til å kreve regress fra rørleggerfirmaet, og sikrede bør derfor holdes skadefri.

Selskapet avviser ansvar for husleietapet og anfører at boligen ikke var utleid på skadetidspunktet, hvilket er en forutsetning for dekning. At boligen teoretisk sett kunne vært leid ut er ikke tilstrekkelig.

Selskapet har anledning til å gjøre fratrekk for totalt to egenandeler på kr 8 000 i de to skadeoppgjørene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for sikredes tap som følge av at boligen ikke kunne selges eller leies ut og om selskapet kan gjøre fradrag for to egenandeler.

Nemnda ser først på spørsmålet om det kan gjøres fradrag for to egenandeler.

Nemnda legger til grunn at det er fratrullet to egenandeler på kr 8 000; én i skadeoppgjøret etter tilbakeslaget i juni 2021, og én i skadeoppgjøret etter tilbakeslaget i januar 2022.

Ifølge sikredes forsikringsbevis er det avtalt en egenandel på kr 8 000 ved "Vann og rørbrudd". Videre følger det av pkt. B.7 i forsikringens vilkår at det:

I erstatningsoppgjøret fratrekkes den egenandel som fremkommer i Forsikringsbeviset, med mindre annen egenandel er bestemt i vilkårene.

I nemndspraksis er det lagt til grunn at begrepet "erstatningsoppgjøret" må likestilles med "forsikringstilfellet", jf. eksempelvis FinKN 2022-457. Nemnda har videre lagt til grunn at det foreligger ett forsikringstilfelle dersom *"en felles bakenforliggende årsak materialiserer seg flere ganger over en begrenset tidsmessig og geografisk periode, og den bakenforliggende årsaken eller skaden den førte til medførte en betydelig økning i risikoen for gjentatte skader"*, jf. FinKN 2011-589, med henvisning til Wilhelmsen: The distinction between one and more than one insured event, SIMPLY 2003, s. 105 flg., på s. 151-152.

Selskapet har ikke bestridt at de to tilbakeslagene skyldes en feilkobling utført av rørleggerfirma i 2014. Det synes således å være snakk om en felles bakenforliggende feil, hvilket kan tale for at de to tilbakeslagene må anses som ett forsikringstilfelle. Det samme gjelder det forhold at tilbakeslaget skjer i samme rørsystem. På den annen side skjer tilbakeslagene med ca. et halvt års mellomrom. Nemnda mener tidsperioden må sees i sammenheng med risikoen for skade. Forutsetningen for at flere skader skal utgjøre ett forsikringstilfelle i forhold til egenandelen er at den bakenforliggende feilen medførte en betydelig økning i risikoen for gjentatte skader. Selv om en uoppdaget koblingsfeil normalt medfører en viss økning i risikoen for flere skader, tilsier tiden mellom de to skadene at denne risikoen ikke kan regnes som "betydelig". Ut fra dette mener nemnda det siste tilbakeslaget utløser ny egenandel.

Nemnda ser deretter på spørsmålet om sikrede har krav på erstatning for tapt husleieinntekt/tap ved at boligen ikke kunne selges.

Sikredes forsikring dekker tap av husleieinntekt etter følgende bestemmelse:

Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes som følge av skade.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjonen eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Tap ved nedgang i leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom.

For egne ikke utleide rom som anses å være ubeboelig, benyttes markedspris ved utleie i minst 12 mnd.

Forsikringen dekker nødvendige og dokumenterbare boutgifter inntil beregnet markedspris. Dersom sikrede ikke har dokumenterbare boutgifter, beregnes erstatning til 50 % av beregnet markedspris.

Fradrag blir gjort for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med.

I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Forsikringen omfatter etter dette vilkåret husleietap og tap ved at egen bolig "ikke kan brukes som følge av skade". Etter ordlyden må det være årsakssammenheng mellom tapet av husleie og skaden som er dekket av forsikringen.

Nemnda kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at boligen ikke kunne benyttes som følge av skadene den ble påført i forbindelse av tilbakeslaget. Det er ikke opplyst at f.eks. sentrale bofunksjoner som bad og kjøkken var utilgjengelige. Vilåårene for erstatning er derfor ikke oppfylt. Nemnda peker for øvrig på at boligen før skaden ikke fungerte som sikrede egen bolig, og sikrede har da ikke lidd noe tap ved at egen bolig ikke kan brukes, jf. FinKN 2017-477. Sikrede tap er knyttet til forsinkelse med å finne nye kjøpere, men dette dreier seg om ekstra kapitalkostnader som ikke er omfattet av forsikringen, jf. nedenfor.

Forsikringen omfatter videre tap av husleieinntekt, som beregnes som "nedgang i leieinntekt", dvs. ordlyden forutsetter at det foreligger en husleieinntekt som går ned som følge av skaden, jf. FinKN 2017-488.

Nemnda forstår situasjonen slik at den siste leietakeren flyttet ut i april 2021 fordi boligen skulle selges. Boligen var derfor ikke utleid på skadetidspunktet, og slik saken er opplyst har sikrede derfor ikke dokumenterte leieinntekter. At boligen kunne ha vært utleid er ikke tilstrekkelig med mindre sikrede kan dokumentere at han ville ha leiet ut boligen om den ikke var skadet, jf. FinKN 2017-488.

Den inngåtte forsikringsavtalen dekker ikke tap som følge av et eventuelt forsinket boligsalg, selv om tapet skulle skyldes en skade forsikringen omfatter. Skal selskapet bli ansvarlig for dette, må det være fordi det har utvist uaktsomhet under skadeoppgjårene. Slik uaktsomhet er ikke påstått eller dokumentert.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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