

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-8

5.1.2022

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap – tilstrekkelig dokumentert?

Sikredes utleiebolig ble vannskadet. Sikrede krevde dekket ni måneders husleietap. Kravet gjaldt to utleieenheter i den aktuelle bygningen. Selskapet avviste deler av kravet og anførte at sikrede ikke hadde dokumentert leietapet tilstrekkelig. Selskapet viste til at den ene boenheten syntes å være under oppussing og ubebodd på skadetidspunktet. Når det gjaldt den andre boenheten, bekreftet sikrede selv at leietaker hadde flyttet ut før skaden oppstod, og sikrede hadde ikke fremlagt dokumentasjon på et nytt leieforhold. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert et dekningsmessig husleietap.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for husleietap etter vannskade i utleiebolig.

Sikrede har tegnet husforsikring som dekker:

1.4 MERUTGIFTER OG TAP VED ERSTATNINGSMESSIG SKADE PÅ FORSIKRET BYGNING

(...)

Ubeboelig bolig og tapt husleieinntekt

Dekningen omfatter erstatning som følge av at egen bolig er ubeboelig. Dekningen omfatter også eventuell tapt husleieinntekt. Dette erstattes i normal reparasjonstid.

Bestemmelser om hvordan erstatningen for tapt husleieinntekt skal beregnes fremgår av vilkårspkt. 3.8:

3.8 ERSTATNING FOR TAPT HUSLEIEINNTÉKT

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normal 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 innsparde utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Det oppstod en vannlekkasje i sikredes utleiebolig i mars 2018. Lekkasje fra rør på kjøkkenet førte til at vann rant ned i underliggende etasjer.

Selskapet engasjerte fagkyndig A, som skrev følgende i sin rapport:

Skadeomfang

Noe skader på Bunnplate og Midtplate på Kjøkkeninnredning I 2.etg. Ingen fuktutslag på gulv her. Men med tanke på at skaden er ca 1mnd så kan det tenkes at vann har tørket opp I overflate.

1. Etg har himling på kjøkken, soverom og gang 2og3 tydelige skader. Soveromsgulv er også preget av vannskade. Det må antas noe fuktighet I etasjeskiller.

Sokkel leilighet. Vann har rent ned i etasjeskiller og kommet ut over Soveromshimling og videre ned på soveromsgulv. Her får jeg heller ingen fuktutslag. Gang og kjøkkengulv av laminat er preget av fuktskader. Stue i sokkel virker uberørt.

Videre ble en fagkyndig B rekvirert for å avdekke skadeomfanget. Av B sin skaderapport fremgikk følgende:

Lekkasje fra kjøkkenbenk i 2. Etasje. Oppgitt at kuleventil har hatt lekkasje og at vann har rent ut på gulv, og er rent ned i underliggende 2 etasjer. Letteste vei, men har gitt skader i konstruksjoner og overflater. Det er i forbindelse med riving oppdaget at omfanget er begrenset og at fuktskader fra andre årsaker er del av skadebildet.

(...)

Omfanget som (A) har skissert i sin rapport er i hovedsak omforent med vår oppfatning, men med noen presiseringer som følger under.

2. etasje.

Det er registrert skader på bunnplaten ved skrog under vask. Skadene vil delvis være fra vannlekkasjen, men det påpekes at innredning er av eldre dato, og bærer preg av elde og slitasje.

1. etasje:

Her er det revet himlinger i kjøkken, gang og soverom. Soveromsgulv er åpnet og må gjenoppbygges til opprinnelig tilstand. Trinnlydsplater, dobbel gips (2x13mm) og laminatgulv.

På grunn av pågående arbeid så kan himligen utbedres lokalt. Forsikringstaker må selv gjennomgå brannetting da dette ikke blir del av vannskade.

Missfarging i himling i gang tar vi høyde for kan vaskes bort. Ikke svelleskader, og oppstått skade er på grunn av farge i lekkasjevannet. Om vasking ikke tilstrekkelig, så kan himligen overmales. (eksempelvis - sperregrunning og maling).

Kjeller, Sokkelleilighet

(...) Ved soverom må gulvet skiftes ut som beskrevet, og det må dokumenteres at leire i etasjeskillet har tørket ut. I etasjeskillet er det påvist sprekker og nedbøyning, som ikke er realtert til skadene. Tiltak anbefales.

Ved kjøkken er det av vår oppfatning at foring mellom overskap og himling på de- og monteres for å kontrollere skader der, sammen med at man kontrollerer skader over himling.

På kjøkken og gang er det i tillegg til skader i gulvoverfalter registrert skader og utbedringer ufm tidligere skader. Dette vil ikke være del av dette skadebilde og rapport. Men utbedringer med grunnfukt og fuktopptrekk må utføres for at ikke følgeskader skal bli påført konstruksjonen. Grunnfukt og fuktopptrekk er registrert både i gulv og ytter- og bærevegger.

(...)

Ved vaskerom i kjeller registrerer vi at vann har gått gjennom konstruksjonen, og det resulterer i at himlig av panel erstattes, samt at inspeksjon av underliggende etasjekille og leireholdige bjelkelag undersøkes for følgeskader.

(...)

Annen info: Delvis beboelig i 2 etasje. Husleietap i leilighet kjeller.

Selskapet har fremlagt en chatt mellom selskapet og de ulike fagkyndige i saken. Et utdrag fra chatten hitsettes:

A:

Det er brudd i en bjelke i etasjeskiller som må utbedres før gjennkledning, det er gammel fuktskade på vegger mot gulv, her er det råte. Det er leire i etasjeskiller som i verste fall holder på fukt. Her skal det tas nye fuktprøver. det er tydelige bevis på at det har vært vått i leirelaget. her er det også en kondensskade fra ett vannrør under himlingsplater.

B:

(Navn) kan sikkert fremskaffe kontakt og estimat på utførelsestid? (kanskje 1.mnd) Jeg kjenner ikke til at kjellerleiligheten var utleid ved skadetidspunktet.

A:

Kjellerleilighet var utflyttet før skaden inntraff, men at nye leietakere skulle flytte inn, etter hva jeg har forstått. Jeg skal kontakte FT og høre om det er kontrakt på dette forholdet. 1 mnd. utførelsestid er ikke urimelig her, men vil komme tilbake til dette.

(...)

Ubeboelighet er kalkulert til 38 arbeidsdager (7,6 uker). Da er Riv, Tørk og Bygg medregnet.

B:

Riving var ferdig utført 9.5.18 + kontroll i midten av Juni. Tørking pågikk mellom 3.5.18 -16.5.18. og en avfukter stått til 18.6.18.

(...)

Men jeg slik jeg husket dette var det bare kjeller som var ubeboelig pga skadene. 1. etasje var under renovering og ikke noen kontrakt på utleie, og loftet hadde begrensede skader og var ikke ubeboelig slik jeg oppfatter det.

Sikrede krevde dekket ni måneders husleietap som følge av vannskadene. Han fremla tre husleiekontrakter, én for hver av de tre utleieenheterne i bygningen.

Selskapet erkjente dekning for tre måneders husleietap, hvilket utgjorde kr 22 800. Selskapet har i sitt tilsvarende til Finansklagenemnda innrømmet at dette beløpet var galt som følge av en regnefeil.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 13.2.20.

Selskapet forsøkte å avslutte saken med en minnelig løsning ved å tilby sikrede en erstatning på kr 25 000 for husleietap.

Sikrede aksepterte ikke denne løsningen og fastholdt klagen.

Sikrede anfører at selskapet er ansvarlig for å dekke ni måneders husleietap. Leiligheten i førsteetasjen var ikke under renovering og var ikke fraflyttet før skadesaneringsfirmaet – som selskapet hadde engasjert – startet riving. Når det gjelder sokkelleiligheten, kan det ikke være avgjørende at leiekontrakten gikk ut fire dager før skaden oppstod. Sikrede har leid ut den aktuelle boligen siden 1993. Boligen ligger i sentrum av en by, og det kan dermed ikke sies at et nytt utleieforhold kun er rent hypotetisk.

Selskapet avviser sikredes krav på ytterligere erstatning. Det fremgår av vilkårene at tapet må dokumenteres.

I første etasje har vannskaden berørt himlinger og gulv. Det fremgår av skaderapporten fra fagkyndig B at det foregikk oppussingsarbeider i første etasje på skadetidspunktet.

Oppussingsarbeidet fremstår ikke være utløst av den dekningsmessige skaden, og i skaderapporten er det ikke nevnt husleietap for denne etasjen. Denne etasjen fremstår dermed som ubebodd. Det er heller ikke dokumentert at skaden har forlenget tidsbruken for de pågående oppussingsarbeider. Sikrede har dermed ikke dokumentert at det foreligger et reelt husleietap knyttet til første etasje.

Når det gjelder sokkelleiligheten, er denne riktignok berørt av vannskaden. Det fremstår imidlertid som klart at leiekontrakten knyttet til denne enheten var utgått på skadetidspunktet. Sikrede har selv opplyst at den aktuelle enheten "var i skifte mellom 2 leietakere". Dette samsvarer også med opplysninger fra fagkyndig; "kjenner ikke til at kjellerleiligheten var utleid ved skadetidspunktet".

Sikrede har ikke fremlagt underskrevet kontrakt fra en ny leietaker. Han har dermed ikke dokumentert at leieinntekter knyttet til lokkeleiligheten har gått tapt.

Selskapet har, tross ovennevnte, likevel gitt sikrede kompensasjon for husleietap. Dette har utgjort totalt kr 30 400.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatning for husleietap er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Spørsmålet er om selskapet er erstatningsansvarlig for husleietap utover det som allerede er dekket.

Ifølge klagen til Finansklagenemnda krever du dekket husleietap for to boenheter; førsteetasjen og sokkelleiligheten. Du har fremlagt tre husleiekontrakter, en for hver av de tre utleieenheterne. Kontrakten som gjelder førsteetasjen ble signert i 2015. Skaden oppstod i mars 2018. Ifølge sakens opplysninger var førsteetasjen under oppussing på skadetidspunktet. Vi forstår det slik at oppussingsarbeidet ikke hadde noen sammenheng med vannskaden. Siste leietaker flyttet ut før oppussingsarbeidet startet og du har ikke fremlagt dokumentasjon på et evt. nytt leieforhold.

Iht. vilkårene dekkes "tap ved erstatningsmessig skade på forsikret bygning", jfr. pkt. 4.1. Det er altså en forutsetning for dekning at husleietapet har oppstått som følge av en erstatningsmessig skade. I forliggende sak forstår vi det slik at det var oppussingsarbeidet, og ikke vannskaden, som var årsaken til at utleie ikke kunne fortsette. Tapet som følge av at siste leietaker flyttet ut, er i så fall ikke en følge av "erstatningsmessig skade på forsikret bygning". I den forbindelse viser vi til nemndsavgjørelse **2020-587** (vedlagt).

Dersom vannskaden hadde ført til at oppussingsarbeidet hadde tatt lenger tid enn planlagt, slik at ny leietaker ikke hadde kunnet flytte inn på avtalt tidspunkt, hadde det foreligget et tap som følge av vannskaden. Du har imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på et nytt leieforhold. Det ses heller ikke dokumentert at vannskaden forlenget oppussingsarbeidet.

Det følger av sikker rett at det er kravstiller som har bevisbyrden for – og som dermed må dokumentere - sitt krav. Ordlyden i vilkårene forutsetter også at tapet må dokumenteres, jfr. formuleringen " tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av *dokumenterte leieinntekter*" i pkt. 3-8 (vår utheving). Du har anført at du ville kunne leie ut leiligheten, men dette er et hypotetisk hendelsesforløp. De opplysninger du har fremlagt om tidligere utleieforhold er dessverre ikke tilstrekkelig til å dokumentere at leiligheten ville blitt leid ut i reparasjonstiden. Til støtte for vår vurdering viser vi til nemndsavgjørelse **2017-488** (vedlagt), hvor nemnda uttalte følgende:

Selskapet er ifølge vilkårene ansvarlig for "Tap ved nedgang i husleieinntekt". Ordlyden forutsetter at det foreligger en husleieinntekt som går ned som følge av skaden. I dette tilfellet var hybelleiligheten ikke leid ut på skadetidspunktet, og det er derfor ikke noen eksisterende inntekt som går tapt. Sikrede anfører at han ville kunne leie ut leiligheten, men dette er et hypotetisk hendelsesforløp som i så fall må dokumenteres. De opplysninger sikrede fremlegger om tidligere utleieforhold er ikke tilstrekkelig til å dokumentere at leiligheten ville blitt leid ut i reparasjonstiden.

Du har etter dette ikke dokumentert at det foreligger et reelt husleietap knyttet til 1. etasje.

Når det gjelder sokkelleiligheten, så har du selv opplyst om at enheten ikke var utleid på skadetidspunktet. Du har ikke fremlagt dokumentasjon på at noen skulle leie leiligheten fra mars da skaden oppstod. Du har dermed ikke dokumentert at leieinntekter knyttet til lokkeleiligheten har gått tapt. Du har anført at du ville kunne leie ut leiligheten og vist til at du har utleid denne siden 1993. Igjen viser vi til nemndsavgjørelse **2017-488**, hvor nemnda fastslår at tidligere utleieforhold ikke er tilstrekkelig dokumentasjon på at leiligheten ville blitt utleid i reparasjonstiden.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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