

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-932

10.11.2022

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap – normal eller faktisk reparasjonstid?

Sikrede meldte om en vannskade i boligen sin i mars 2019. Skadedatoen var oppgitt å være i juli 2017. Det ble avdekket at skaden skyldtes vanninntrenging gjennom utettheter rundt en trapp som sikredes nabo hadde bygget i 2016. Trappen led av håndverkerfeil som aldri ble utbedret, til tross for at sikrede hadde sendt flere purringer til naboen. Selskapet bekreftet dekning for den innvendige skaden, selv om skaden var meldt for sent. Sikrede krevde også dekket husleietap beregnet ut i fra faktisk reparasjonstid fra og med 1.8.16. Selskapet fant ikke husleietapet tilstrekkelig dokumentert, men besluttet å dekke tap for den normale reparasjonstiden, som i skaderapporten var fastsatt til to måneder. Sikrede aksepterte ikke dette og anførte bl.a. at manglende reparasjon av trappen var et forhold utenfor hennes kontroll. Nemnda kom til at sikrede kun hadde krav på husleietap beregnet ut fra normal reparasjonstid.

Saksfremstilling

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

Sikrede har tegnet en bygningsforsikring med bl.a. følgende vilkår:

3.2.2 Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Sikrede meldte inn en vannskade den 2.3.19. I skademeldingen var skadedatoen satt til 1.7.17. Selskapet rekvirerte et skadesaneringsfirma. Av skaderapporten fremgikk følgende:

Skadeårsak utett bygning grunnet håndverkerfeil.

Naboen som har bygget uten godkjenning og tillatelser en steintrapp mot ft sin ikke ferdig bygget yttervegg i 2016.

Det mangles isolasjon og fuktsperre samt tilstrekkelig beslag på utsiden mellom steintrapp og ytterveggen. Vann kan uhindret renne inn i leiligheten til ft via utett og ubeskyttet yttervegg i Siporex.

Selskapet bekreftet dekning for de innvendige skadene i sikredes bygning.

Sikrede krevde også dekket tapte leieinntekter for tre år.

Selskapet besluttet å dekke leietap for den normale reparasjonstiden, som var beregnet til to måneder.

Sikrede aksepterte ikke dekning for kun to måneders leietap. Selskapet opprettholdt sitt standpunkt, og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 13.1.21.

Sikrede krever erstatning for tapte husleieinntekter fastsatt etter faktisk reparasjonstid fra og med 1.8.16. Boligen skulle leies ut fra 1.8.16, og anslått tapte husleie utgjør kr 10 000 per måned. Det er

mer enn 50 % sannsynlig at man ville ha leid ut dersom skaden ikke hadde inntruffet. Det faktum at det er etablert en hybel for utleie taler for at man ville ha leid ut.

Reparasjonen av trappen har blitt forsinket grunnet forhold utenfor sikredes kontroll. Sikrede har forsøkt å få sin nabo til å utbedre skaden helt siden skadeårsaken ble avdekket. Til tross for gjentatte henvendelser, purringer og advarsler til naboen har ikke trappen blitt utbedret. Det blir derfor uriktig å begrense tapsperioden til to måneder. En naturlig språklig forståelse av ordlyden i vilkårene tilsier at husleietap skal beregnes ut ifra normal reparasjonstid kun i de tilfellene hvor sikrede selv er årsaken til at reparasjonstiden trekker ut. Reelle hensyn og uklarhetspresumpsjonen taler for en slik tolkning.

Nemndspraksis tilsier at erstatning for tapt husleie ikke er forbeholdt perioden for normal reparasjonstid. Utgangspunktet er heller det motsatte, nettopp at faktisk reparasjonstid skal legges til grunn med mindre sikrede kan klandres for at utbedring ikke lar seg gjøre innen det som må anses for normal reparasjonstid. Se følgende nemndsavgjørelser: FSN 6776, FSN 5533 og FinKN 2015-372.

I og med at selskapet har varslet regress overfor sikredes nabo, vil selskapet kunne fremme et regresskrav mot naboen og derved få dekket deres utbetalinger i saken. Det er derfor heller ikke rimelighetsbetraktninger som skulle tilsi at tapsperioden skal begrenses slik selskapet hevder. Den som til syvende og sist da skal bære tapet vil bli sikredes nabo.

Selskapet anfører at sikrede i utgangspunktet ikke har krav på dekning av husleietap fordi kravet ikke er dokumentert. Boligen var ikke utleid de fire siste månedene før skaden ble oppdaget, og frem til tidspunktet som sikrede krever dekket tapt leieinntekt fra. Det er heller ingen opplysninger om at boligen var planlagt utleid, eller at det forelå en kontrakt med en leietaker som nå likevel ikke kunne flytte inn. I forsikringsbeviset er det oppgitt at boligen har én boenhet, og at den ikke leies ut.

Dersom sikrede kan dokumentere et husleietap, vil han kun få dekning for normal reparasjonstid. Hovedregelen om "faktisk reparasjonstid" kan ikke komme til anvendelse, all den tid det ikke er hverken planlagt eller påbegynt en faktisk gjenoppføring. Det er urimelig at selskapet skal hefte for husleietap for fire år, for en reparasjon som normalt vil ta to måneder, fordi sikrede og naboen ikke kommer til enighet om utbedring.

Sikrede har dessuten en skadebegrensningsplikt. Skadene ble oppdaget allerede i 2016, og det er ikke startet reparasjon for å sikre mulig utleie av boligen.

Selskapets regressmuligheter mot sikredes nabo er etter all sannsynlighet tapt eller ikke eksisterende. For det første kreves det grov uaktsomhet for at selskapet skal kunne kreve regress mot en privatperson, jf. skl. § 4-3, jr. § 4-2. Dette kravet er neppe oppfylt. For det andre er kravet uansett foreldet. Trappen ble oppført tidlig i 2016, og selskapet fikk melding om skadene i mars 2019. For at selskapet skal kunne avbryte foreldelsesfristen, måtte man ha sendt en forliksklage til skadevolderen innen foreldelsesfristen. Når skaden meldes nesten tre år etter ulovligheten, har selskapet mistet tid til å områ oss og vurdere sine regressmuligheter.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på å få dekket husleietap og i så fall om tapet skal beregnes ut fra faktisk reparasjonstid.

Sikredes forsikring omfatter:

3.2.2 Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Selskapet har akseptert å dekke husleietap med kr 10 000 per måned for to måneder, som regnes som "normal reparasjonstid". Ifølge vilkårene regnes tapet fra "skadedato" til gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Nemnda forstår vilkårene slik at den korteste perioden skal legges til grunn. Selskapet har lagt til grunn at "normal reparasjonstid" utgjør ca. to måneder. Nemnda kan ikke se at sikrede bestrider dette, men krever dekning for tre år beregnet fra skadedato. Men skadedato inntraff her flere år før skaden ble meldt, og selskapet kan ikke pålegges risikoen for manglende husleie i en periode før skaden ble meldt, og skadeoppgjøret var helt utenfor deres kontroll. Det riktige må derfor være oppgjør etter normal gjenoppføringstid slik selskapet har gjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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