

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-411

1.6.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap – støy – ubeboelig?

Sikrede leide ut sin sekundærbolig. Det oppstod lekkasje i et vannrør og vannskade den 11.2.21. Foretaket aksepterte at vannskaden var omfattet av forsikringen, men avslo sikredes krav om erstatning for tapt husleie. Avslaget ble begrunnet med at boligen ifølge sakkyndig vurdering ikke var ubeboelig. Sikrede anførte at ny leietaker ikke ville leie boligen på grunn av støy fra to byggtørkere som stod på hele døgnet. Sikrede forklarte videre at tidligere leietaker flyttet ut av leiligheten på grunn av lekkasjen, og at han ikke fikk leid ut boligen igjen før i mai 2021 på grunn av forsinkelser på foretakets side. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at boligen var ubeboelig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 33 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for to måneders husleietap etter vannskade.

På det angitte skadetidspunktet var boligen omfattet av bygningsforsikring. Det hitsettes fra aktuelle vilkår:

4 Hva som er forsikret

(...)

4.1.3 Felleskostnader og husleieinntekt

Borettsinnehavers markedsleie

Borettsinnehavers tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade

Etter befaring den 15.2.21 utarbeidet foretakets sakkyndige R, skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Type skade Vannlekkasje

Installasjon A. Vannrør innvendig åpent

Kilde A. Metallrør

Årsak H. Frost

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? Ett rør till radiator har fryst och sprukket och sprengt koplinger vilket medførte vattenskador på golv i soverommet.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? Ett rør till radiator har fryst och sprukket och sprengt koplinger vilket medførte vattenskador på golv i soverommet.

Annen info: Lægenheten ær beboelig pga att det finns kjøkken, bad och värme.

Sikrede skrev til R. den 25.2.21:

Nå har jeg fått beskjed fraLeietaker at de har tømt leiligheten og arbeidet i Soverommet kan begynnes. Jeg har ikke fått noe fra If forsikring enda, vet ikke om jeg skal ta kontakt med If eller alt går gjennom Recover?

Jeg må ha avklaring angående dekning av husleie siden vi skulle hatt visning i forrige uke for å leie ut leiligheten men nå må vi vente til leiligheten er klar, i slike tilfelle er det vanlig at forsikring selskapet vil dekke husleie til leiligheten er klar til Utleie.

Vakmester mente at vi må betale egen andel siden dette skyldes pga leietaker har stengt radiator, vår leietaker nekter for dette og hun sier at hun har stengt radiator etter vannlekkasje. Dessverre jeg vet ikke noe mer bare høre på påstander.

Sikrede skrev til R. igjen den 1.3.21:

Viser til min mail fra 25 februar og vil minne om at leietaker har flyttet ut og arbeidet kan starte, har du oversikt når dette skal begynne og hvem skal ha nøkkel til leiligheten? Hvem i If forsikring skal vi kontakte for dekning av husleie? vi måtte utsette visning og utleie siden kan ikke leies ut før arbeidet har avsluttet.

R bekreftet samme dag at arbeidene kunne starte opp snarlig og tilbød seg å ta spørsmålet om dekning av husleietap videre med foretaket.

Den 16.3.21 kom R. tilbake til sikrede og orienterte om at det var satt på byggtørke, videre at leiligheten var beboelig, og at han kunne få nøkkelen tilbake:

Sikrede aksepterte ikke dette og skrev samme dag tilbake at ingen ville leie en bolig der det stod to byggtørker på hele døgnet og viste også til at foretaket hadde erstattet tap av husleie i tilsvarende saker.

Sikrede kontaktet foretaket via advokat den 10.9.21 og satte frem krav om dekning av to måneders husleietap, som ifølge sikrede, skyldtes forsinkelser med reparasjonsarbeidene. Det ble avslutningsvis orientert om at sikrede ikke hadde nådd frem til foretaket med dette kravet.

Saken kom bort hos foretaket, og sikredes advokat kontaktet foretaket på nytt den 14.12.21 og føyde til anførselene at:

Leiligheten er en leilighet som normal leies ut til leietakere, og denne var utleid da skaden skjedde. Det tok veldig lang tid for å utbedre skaden av de som ble satt til dette etter taksering var gjort. Eier ble forespeilet ferdigstilling flere ganger, men dette dro ut i tid og min klient måtte derfor melde til interessent at innflytting ble forsinket. Denne valgte da å finne annen leiebolig. Av denne grunn gjorde dette at eier tapte to måneders husleie. Min klients ektemann, M(...)A(...) har henvendt seg fire ganger til dere om dette forhold forut for min henvendelse.

Foretaket avslo krav om erstatning for husleietap i e-post den 7.1.22. Avslaget ble begrunnet med at det ifølge vilkårene var en forutsetning for erstatning at boligen var ubeboelig, og det ble vist til sakkyndig vurdering som ikke anså boligen som ubeboelig.

Sikrede var fortsatt uenig og klaget saken inn til Finansklagenemnda den 11.11.22. Sikrede oversendte i den forbindelse leiekontrakt som var angitt å gjelde fra 25.2.21 med leiesum kr 16 500 pr. måned. Leieavtalen var datert 15.3.21 og inneholdt følgende spesifikasjon:

(...) grunnet vannlekkasjen og mye viftebråk fra tørking er leiligheten ikke beboelig og leietaker kunne ikke flytte inn. Oppstart må utsettes til forholdene er utbedret. Leiligheten er forventet klar i begynnelsen av mai måned 2021(...)

Det var i tillegg vedlagt leiekontrakt med en annen leietaker der leieforholdet startet 10.5.21. Leiesum kr 16 500 pr. måned. Dato for signering var ikke angitt.

Sikrede krever erstatning for husleietap i to måneder og anfører at sikrede hadde inngått avtale om utleie, og at denne måtte termineres på grunn av forsinkelser i forbindelse med utbedring av vannskaden. Sikrede viser til at det tok to måneder å få inn en ny leieboer, og at dette tapet må dekkes av forsikringen.

Sikrede anfører i sitt krav om nemnd at boligen er ubeboelig og har vist til leieavtalen der det står *"grunnet vannlekkasjen og mye viftebråk fra tørking er leiligheten ikke beboelig og leietaker kunne*

ikke flytte inn". Sikrede viser videre til at foretakets sakkyndige var på befaring før viftene ble satt på og har derfor ikke tatt hensyn til støy da rapporten ble skrevet.

Forsikringsforetaket avviser ansvar for husleietap og anfører at forsikringen dekker tapt bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade. Foretaket har akseptert å erstatte utgifter til vannskaden i leiligheten, men viser til at leiligheten i henhold til sakkyndig vurdering ikke var ubeboelig, og dekker derfor ikke husleietapet.

Foretaket anfører til sikredes anførsel om at foretaket i andre tilsvarende saker har dekket husleietap, at dette ikke kan tillegges vekt i denne sammenhengen.

Sekretariatets vurdering:

Nemndas sekretariat avgjorde saken med delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler. Klagen førte ikke frem:

Saken gjelder oppgjøret etter vannskade, og spørsmålet om sikrede har krav på dekning av tapt husleie.

Innledningsvis vil vi bemerke at Finansklagenemnda behandler klager som gjelder tvister med finansforetak om rettskrav, når foretaket er tilsluttet klageordningen, jf. vedtektenes pkt. 1.3 (Saksområde). Eventuelle krav mot andre parter behandles derfor ikke her.

Hva forsikringen omfatter går frem av vilkårenes pkt. 4. Hvis den aktuelle faren eller risikoen ikke er nevnt her, er den ikke omfattet av forsikringen. Risiko for tap av husleieinntekt er regulert i pkt. 4.1.3 og omfatter "[b]orettsinnehavers tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade". Det er ingen referanse til sikredes forhold i vilkåret, slik at vurderingen må knyttes til objektive faktorer, jf. også FinKN 2013-302.

Dekningen for tapt husleie forutsetter i tillegg at leiligheten er "ubeboelig" på grunn av skaden. Rent språklig betyr "ubeboelig" at det ikke er mulig eller helseskadelig å bo i leiligheten. Andreas Arntzen anfører imidlertid i "Forsikringsrett", 1995 s. 213 at en bolig må anses ubeboelig dersom skaden eller de utbedringsarbeider den nødvendiggjør er så omfattende at man ikke vil kunne føre en noenlunde normal tilværelse i boligen. Dette er videreført i nemndspraksis jf. FinKN 2013-33, 2019-511, 2020-237 og 2021-569.

Det er enighet om at vannskaden er omfattet av forsikringen. Det er derfor ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette. Spørsmålet er om boligen er ubeboelig.

Foretakets sakkyndige R. skrev i sin vurdering at "*Lægenheten ær beboelig pga att det finns kjøkken, bad och värme.*" Sikrede er uenig i at boligen er beboelig, og har tatt inn kommentar i leieavtalen der det står: "*grunnet vannlekkasjen og mye viftebråk fra tørking er leiligheten ikke beboelig og leietaker kunne ikke flytte inn*". Støy vil kunne gjøre en bolig ubeboelig, men det er i dette tilfelle ikke nærmere dokumentert.

Finansklagenemnda har ikke anledning til å dra på befaring og kan derfor vanskelig vurdere dette, men det er sikker rett at det er sikrede som har bevisbyrden for at et tap er omfattet av forsikringen, jf. Rt. 2002 s. 1517, FinKN 2017-310, 2020-90 og 2021-1056. Når sikrede ikke har lagt frem dokumentasjon som støtter hans syn, vil han med vår skriftlige behandling ikke nå fram med kravet.

Vi kan for øvrig heller ikke se at det er holdepunkter i fremlagt dokumentasjon for at foretaket er erstatningsansvarlig for tap av husleie på grunn av forsinket fremdrift i arbeidet.

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

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for husleietap.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon. Sikrede viser i ettertid til at det er dokumentert at utleie ikke kan gjennomføres pga. støy fra viftene som ble installert for å tørke leiligheten. At en leietaker ikke ønsker å leie en leilighet hvor det er støy er noe annet enn at leiligheten rent faktisk er ubeboelig. Sikrede har ikke fremlagt annen dokumentasjon på dette enn

en generell uttalelse om støy fra Norsk forening mot støy. Nemnda mener en slik uttalelse ikke er tilstrekkelig dokumentasjon for ubeboelighet.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).