

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1018

8.11.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Tapt bruksmulighet/markedsleie – ubeboelig grunnet lagring av gjenstander i stuen?

Det oppstod en vannlekkasje i sikredes bolig i august 2023. Foretaket bekreftet dekning og engasjerte et firma (K.) for å utbedre skaden. Under utbedringen av sikredes bod, ble gjenstander som opprinnelig var lagret i boden satt ut i stuen. Som følge av utbedringsarbeidet oppstod det en ny vannlekkasje i boden i desember samme år. Årsaken til dette var at K. ved montering av en gipsplate hadde fått en ledning som ledet kondensvann i klem, slik at vannet rant rett ut i boden. Den nye vannskaden førte til at boden måtte tørkes på nytt, og sikrede måtte vente ytterligere to måneder med å sette tilbake gjenstandene som stod lagret i stuen. Ifølge sikrede, medførte den nye skaden at leiligheten ble ubeboelig, og han krevde at foretaket kompenserte ham med et beløp tilsvarende to måneders markedsleie. Han viste til at stuen ikke kunne brukes som normalt når det stod lagret mange gjenstander der. Foretaket avviste sikredes krav og anførte at leiligheten ikke var blitt ubeboelig som følge av at utbedringsarbeidet ble forsinket pga. den nye vannskaden. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på erstatning for tapt bruksmulighet, og viste til at dårligere plass i stuen ikke medførte at leiligheten var ubeboelig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 34 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for markedsleie i forbindelse med vannskade i bod.

Sikrede har boligforsikring med bl.a. følgende vilkår:

4.1.3 Felleskostnader og husleieinntekt

Borettsinnehavers markedsleie

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

(...)

5.6 Vann og skade på ledningssystem

5.6.1 Hva forsikringen omfatter

Vann og annen væske, gjelder for boligbygning

If svarer for skade som skyldes

- vann og annen væske ved utstrømming fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse

Sikredes bolig var i august 2023 utsatt for vannlekkasje. Foretaket bekreftet dekning og engasjerte et firma (K.) for å utbedre skaden. Under utbedringen av sikredes bod, ble gjenstander som opprinnelig var lagret i boden plassert ute i stuen.

Under utbedringsarbeidet i desember 2023 oppstod det en ny vannlekkasje i boden ved at en dreneringsslange som normalt ledet kondensvann kom i klem under K.s montering av en gipsplate. Dette førte til at kondensvannet rant rett ut i boden, og at gulvet i boden måtte tørkes på nytt. Sikrede måtte derfor vente med å sette gjenstandene som stod lagret i stuen tilbake inn i boden.

Foretaket dekket sikredes rørleggerregning, samt strømudgifter til tørking av boden. Sikrede krevde også erstatning for tapt bruksmulighet av stuen sin og mente at foretaket skulle kompensere ham med et beløp tilsvarende to måneders markedsleie. Han sendte følgende e-post til foretaket den 2.4.24:

I tillegg så forsinket vannskaden dere forårsaket en forsinkelse fra starten av desember til slutten av januar (det er også fortsatt gjenstående arbeid med listene i samme rom som de ikke har klart å få ferdig) der hele stua (leilighetens eneste oppholdsrom) ble okkupert av alt som på den tiden var stablet inne på rommet som ble brukt som bod. Dette mener jeg bør kompenseres med sats tilsvarende ubeboelighet fra taktsmannes rapport som utgjør 17000NOK per måned, totalt 34000NOK.

Foretaket avsto kravet. Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda.

Sikrede krever erstatning for tapt bruksmulighet av leiligheten i to måneder med kr 34 000. I påvente av utbedringen av den opprinnelige vannskaden, ble gjenstandene som stod i boden satt ut i stuen. Dette medførte at stuen i praksis ikke var brukbar, og leiligheten var dermed ubeboelig. Den nye vannskaden, som ble forårsaket av foretakets samarbeidspartner, førte til at sikrede måtte vente ytterligere to måneder før han kunne sette gjenstandene tilbake i boden. Det er derfor rimelig at foretaket kompenserer ham for tapt bruksmulighet i disse to aktuelle månedene.

Forsikringsforetaket avviser sikredes krav om erstatning for markedsleie. Bodan var allerede rammet av den opprinnelige vannskaden i august, og denne skaden medførte ikke at leiligheten ble ubeboelig. Det at utbedringen av boden ble forsinket pga. den nye vannskaden, har ikke ført til noen endringer med hensyn til beboelighet. Foretaket kan ikke se at den nye vannlekkasjen kunne medføre at boligen ble ubeboelig som følge av lengre tørketid på en bod hvor man uansett skulle legge nytt gulv.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for tapt bruksmulighet.

Sikredes bolig er dekket med forsikring som har følgende regulering av tapt bruksmulighet:

4.1.3 Felleskostnader og husleieinntekt

Borettsinnehavers markedsleie

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

(...)

5.6 Vann og skade på ledningssystem

5.6.1 Hva forsikringen omfatter

Vann og annen væske, gjelder for boligbygning

If svarer for skade som skyldes

- vann og annen væske ved utstrømming fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse

Forutsetningen for dekning av tapt bruksmulighet er at leiligheten er "ubeboelig".

Sikrede anfører at leiligheten ble ubeboelig fordi alle gjenstandene som opprinnelig stod i boden måtte stå i stuen.

Formuleringen "ubeboelig" betyr at det ikke er mulig å bo i leiligheten, jf. Andreas Arntzen, "Forsikringsrett", 1995 s. 213:

Hjemmet må anses ubeboelig i vilkårenes forstand hvis skaden eller de utbedringsarbeider den nødvendiggjør er så omfattende at forsikringstakeren og hans husstand ikke vil kunne føre en noenlunde normal tilværelse i hjemmet.

Nemnda forstår saken slik at den nye vannskaden kun rammet boden, og at bad, kjøkken og soverom kunne benyttes som normalt. Dårligere plass i stuen gjør ikke at leiligheten er ubeboelig, jf. FSN 6865, og FinKN 2021-569, hvor nemnda vurderte en leilighet som beboelig så lenge kjøkken og bad kunne benyttes.

Sikrede har i ettertid anført at foretaket er ansvarlig for de ulemper lagringen har ført til uavhengig av vilkårene. Nemnda forstår sikrede slik at han anfører at foretaket er ansvarlig på erstatningsrettslig grunnlag. Det er imidlertid ikke angitt noe ansvarsgrunnlag, og sikrede har heller ikke dokumentert noe økonomisk tap som følge av ulempene han er påført.

Det er etter dette ikke noe grunnlag for sikredes krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).