

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-276

4.4.2024

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Krav om erstatning for husleietap etter vannskade – faktisk eller normal reparasjonstid?

Det oppstod en vannskade i sikredes bolighus i januar 2022. Foretaket rekvirerte et skadesaneringsfirma (S) som fastslo at det var nødvendig å foreta en del ikke-dekningsmessige forbedringer i huset, før selve skaden kunne utbedres. Foretaket sendte derfor et tilbud om kontantoppgjør til sikrede den 7.1.22. Sikrede aksepterte ikke kontanttilbudet, og han ønsket ikke å foreta forbedringene som S. hadde rådet ham til. Partene kom ikke til enighet om skadeoppgjøret, og sikrede gikk bort i oktober 2022. Sikredes etterlatte (klager) fortsatte dialogen med foretaket, og S. utbedret skaden i november 2022. Klager krevde erstatning for ti måneders husleietap og fremla to leiekontrakter som dokumentasjon på kravet. Foretaket bekreftet dekning for kun to måneders leietap og viste til at tapet skulle beregnes ut ifra "normal reparasjonstid". Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere husleietap, og viste til at perioden reparasjonen ble utsatt som følge av dialogen knyttet til nødvendige forbedringer, lå innenfor sikredes kontroll.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 70 000

Saksfremstilling

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

Sikredes bolig ble i januar 2022 utsatt for vannskade som ble meldt til foretaket den 5.1.22.

Huset var forsikret med bl.a. følgende vilkår på skadetidspunktet:

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 innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Foretaket rekvirerte et skadesaneringsfirma (S.) for å besiktige huset. Av skaderapporten fremgikk bl.a. følgende:

Beboelighet: Ja

(...)

Annen info: Her er det to leietakere igjen. De re flyttet opp og ar kjøkken og bad som kan brukes. Siste leietaker er flyttet ut og det er ikke kommet inn nye.

(...)

Det har vært 3 leietakere i 2 enheter. Leietakerene reiste hjem 10 og 17 desember og kom tilbake igjen 5 januar når skaden ble oppdaget.

(...)

Det er 2 av leietakerne som har returnert, og de bor nå i 2 etg. 1 etg er tom.

Foretaket bekreftet 7.1.22 dekning og informerte:

Forsikringen dekker tilbake til samme stand som før skaden oppstod. Oppgraderinger/vedlikehold er ikke dekket. Ifølge rapporten må det muligens gjøres oppgradering for at resultatet skal bli bra. Dette er kostnader som du selv må ta. Det kan være at vi da vil betale ut kontant oppgjør til deg, og du må da styre tilbakeføringen selv.

Sikrede avviste kontantoppgjør den 11.4.22.

Foretaket sendte 27.4.22 e-post til sikrede med informasjon om en rekke forbedringer som måtte foretas før S. kunne gå i gang med utbedring av skaden som var omfattet av forsikringen:

Vi har fått tilbakemelding fra (S) om at det som må gjøres av utbedringer som du selv må påkoste, må gjøres før vi kan starte opp. Du kan gi oss en tilbakemelding når dette er gjort.

Foretaket sendte 5.5.22 et nytt tilbud om kontantoppgjør til sikrede. Sikrede mottok deretter 30.5.22 en oversikt over nødvendig utbedringsarbeid som han ifølge foretaket måtte bekoste selv.

Sikrede orienterte 2.9.22 S. om at han ikke ønsket å gjøre nødvendige forbedringer. Foretaket ba derfor igjen om sikredes kontonummer for å utbetale kontantoppgjør.

Sikrede døde i oktober 2022, og sikredes etterlatte (heretter klager) fortsatte dialogen med foretaket. S. utbedret skaden, og klager mottok melding om at arbeidene var ferdige i november 2022.

Klager krevde erstatning for ti måneders husleietap den 27.4.23. Foretaket ba om å få oversendt husleiekontrakt, som viste at boligen var utleid på skadetidspunktet. Klager oversendte to leiekontrakter, én signert i 2011 og én i 2019.

Partene var ikke enige om tolkningen av leiekontraktene. Foretaket påpekte at den ene kontrakten fremstod å gjelde kun for andre etasjen, som ikke ble ansett som ubeboelig etter skaden, mens den andre kontrakten (fra 2011) sa ingenting om hvilken etasje leieforholdet gjaldt.

Klager svarte at leiekontraktene skulle gjelde for begge etasjer, og at leieboerne hadde flyttet innad i huset:

Dere har fått tilsendt begge kontraktene, skaden var i første etasje, han som bodde i andre hadde sagt opp i fra begynnelsen av desember, de som bodde i første flyttet opp i andre, siden første var ubeboelig. Vi søker erstatning siden vi disse 10 mnd kun hadde en leilighet å leie ut, siden dere jobbet i første etasje, elektisitet er også for første etasje. Leie var 7000 kr for begge etasjene.

Foretaket bekreftet dekning for to måneders husleietap den 27.5.23 og begrunnet dette med at normal reparasjonstid var satt til to måneder.

Klager krever dekning for ti måneders husleietap. Husets første etasje var utleid på skadetidspunktet, og klager har fremlagt dokumentasjon på dette i form av leiekontrakt. Leietakerne som bodde i første etasje flyttet opp til andre etasjen etter at skaden inntraff. Siden foretaket har erkjent at det skal utbetales erstatning for to måneders husleie, innebærer dette at foretaket har erkjent ansvar for husleietap som følge av skaden. Det er helt klart at det faktiske tapet gjelder for ti måneder. Dersom lengden på korrespondansen mellom partene om hvor stor del av utbedringskostnaden sikrede måtte dekke selv skulle ha betydning for husleieerstatningens størrelse, så burde foretaket – som den profesjonelle part – ha informert sikrede skriftlig om dette.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det ikke er dokumentert at normal utbedringstid var mer enn to måneder. Det er normal reparasjonstid for håndverkere som legges til grunn ved beregningen av husleietapet, jfr. vilkårspkt. 3.8. Siden sikrede ikke ønsket å utføre nødvendige oppgraderinger i utgangspunktet, tok det svært lang tid før S. kunne igangsette arbeidene. Den forlengede tidsbruken er derfor utenfor foretakets kontroll. Det er ikke dokumentert at reelt tidsbruk ville oversteget to måneder.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for ytterligere husleietap.

Sikredes forsikring omfatter:

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 innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Nemnda forstår saken slik at foretaket har akseptert at tapt husleie er dokumentert og har utbetalt tapt husleie for to måneder. Klager krever dekning for husleietapet i faktisk reparasjonstid, som er ti måneder.

Husleietapet beregnes med utgangspunkt i "normal gjenoppførings- eller reparasjonstid" med mindre forlenget tid er "utenfor sikredes kontroll". Foretaket sendte 27.4.22 e-post til sikrede med informasjon om en rekke forbedringer som måtte foretas før S. kunne sette i gang reparasjon av skaden som var omfattet av forsikringen:

Vi har fått tilbakemelding fra (S) om at det som må gjøres av utbedringer som du selv må påkoste, må gjøres før vi kan starte opp. Du kan gi oss en tilbakemelding når dette er gjort.

Sikrede mottok 30.5.22 oversikt over nødvendig utbedringsarbeid, som han ifølge foretaket måtte bekoste selv, og orienterte 2.9.22 om at han ikke ønsket å gjøre nødvendige forbedringer.

Sikrede gikk bort i oktober 2022, og klager fortsatte dialogen med foretaket. S., som utbedret skaden, og klager mottok melding om at arbeidene var ferdige i november 2022.

Nemnda forstår dette slik at dialogen knyttet til nødvendige påkostninger medførte at reparasjonen ble utsatt fra mai til begynnelsen av november. Denne perioden må regnes som innenfor sikredes kontroll. Utbedringsarbeidet foregikk i oktober og november, altså to måneder, som tilsvarer det foretaket har betalt.

Klager anfører at foretaket skulle informert om at tiden med kommunikasjon ikke medførte dekning for husleie. Nemnda kan ikke se noe grunnlag for en slik informasjonsplikt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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