

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-519

17.6.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter tilbakeslag – valg av oppgjørsform – tapt bruksmulighet og felleskostnader.

Sikrede opplevde i januar 2023 et tilbakeslag fra kloakknett i leiligheten. Foretaket erkjente ansvar for skaden som følge av tilbakeslaget og avtalte innledningsvis et styrt oppgjør med sikrede. I tillegg utbetalte foretaket erstatning for tapt bruksmulighet fra januar til slutten av april 2023. Etter opprinnelig avtale skulle reparasjonen utføres av F.B.S., men uenighet om skadeomfang og reparasjonsmetoden førte til et tilbud om kontanterstatning fra foretaket. Sikrede mente at foretaket var bundet av oppgjørsmetoden, da F.B.S. allerede hadde startet arbeider med demontering og riving. Sikrede krevde også dekning for felleskostnader og tapt bruksmulighet etter april 2023. Foretaket tilbød å dekke 50 % av markedsleien frem til desember som minnelig løsning, men avviste ytterligere ansvar. Foretaket mente også at tilbudet om kontanterstatning ville dekke utbedringen og viste til innhentet takst. Sikrede mente imidlertid at dette ikke ville dekke reelle kostnader, da bl.a. eksisterende fliser på bad måtte fjernes. Sikrede hevdet også at han hadde krav på å få dekket kostnader til advokat og innhenting av takst. Nemnda kom til at ettersom partene ikke ble enige om premissene for styrt utbedring, kunne foretaket velge å gå over til kontantoppgjør. Nemnda ga sikrede medhold i at dekning for tapt bruksmulighet, ut fra vilkårene, ikke var begrenset til "normal reparasjonstid". Sikrede fikk ikke medhold i de øvrige kravene.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter tilbakeslag.

Sikredes forsikring omfatter:

4.1.3 Felleskostnader og husleieinntekt

Boligselskapets tap av felleskostnader

(...)

Borettsinnehavers markedsleie

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

(...)

10 Skadevurdering og erstatningsregler

10.1 Oppgjørsmåter

If kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør,
- reparasjon,

- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller at If fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. ...

Sikredes leilighet ble 9.1.23 utsatt for tilbakeslag fra kloaknettet. Kloaklekkasjen førte til oversvømmelse av avløpsvann i gang, toalett, kjøkken og soverom. Skaden ble meldt til foretaket under sameiets forsikring.

Foretaket engasjerte F., som besiktiget leiligheten 10.1.23. Skaderapporten anga bl.a.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Tett soilrør i 1.etg. Dette førte til tilbakeslag fra toalett og sluk på badet i 2.etg. ...

Skadeomfang

2.etg: fukt i heltregulv i gang, kjøkken og soverom. Ca 10kvm. Det er heltregulv på tilfarere, så det er sannsynlig trukket kloakkvann under gulvet og ned til betongen. ...

Reparasjonsbehov

Riving: Rive heltregulv i berørt område. Kjøkken, gang, soverom.

Tømrerarbeid : Montere tilbake heltregulv på tilfarere.

... Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: Ja

Vi må undersøke om det er mulig å skjøte seg på eksisterende heltregulv under gjenoppbygging.

Beboelighet: Nei ... *Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:* 22125 NOK

Det ble også innhentet en takstrapport fra A. datert 9.2.23:

... Saken gjelder eiers innsigelser til F. sin planlagte gjenoppbygging av seksjon 5 som eies av (sikrede).

Bakgrunn: ... • Pr i dag er det klart for montering av nye tregulv, og det er klart for rep av flisene.

Innsigelser/krav: • Eiers krav om nye eller slipte gulv i tilstøtende rom som ikke er skadet • Krav om gjennomgående gulv i en døråpning som er forblendet med en vegg. Tilrettelegging for en fremtidig løsning. • Rep av misfarget gulvfliser og fuger på badet og wc.

Vurdering: Skadereparasjonen gjøres i tråd med forsikringsavtalen som går ut på å sette bygget tilbake i samme eller tilnærmet samme stand som før skaden skjedde. ...

Forslag til løsning: • Tregulvene byttes ut i de rommene som er planlagt, ikke tilstøtende. • Mellom storesov og stuen legges nytt gulv imot det gamle i åpningen, men felles ikke inn. • Gulvflis på bad og wc blir normalt misfarget etter bruksslitasje. Likevel er det kjent at forurenset vann kan gi skjolder. Misfarget gulvflis og fuger på bad og wc bør byttes ut.

Videre ble det fremlagt en udatert rapport fra M., som anga følgende:

Hva kan gjøres:

Disse (bade)rommene har overgått forventet levetid og bør total rehabiliteres. Badet er overflateoppusset i ettertid, men har en utett og uoversiktlig membranløsning. Det eneste vi kan tilby i dette tilfellet, blir å legge flis-på-flis på begge gulvene. Vi kan ikke fjerne eksisterende gulvfliser eller innmurt badekar, da dette medfører ansvar for membran og tetthet. Flis-på-flis medfører at gulvene blir ca. 3 cm. høyere, og dørterskler må forhøyes. Det anbefales derfor at eier velger kontantoppgjør, og heller total rehabiliterer begge rommene.

Foretaket bekreftet dekning. Foretakets samarbeidspartner F. iverksatte skadebegrensende tiltak i form av riving av gulv i gang, kjøkken og soverom, samt demontering av kjøkken og baderomsmøbler.

A. kontaktet sikrede 9.2.23 og opplyste at han var engasjert av foretaket for å bistå i skadesaken. Han oversendte samtidig sitt løsningsforslag til sikrede. Sikrede fremmet 15.2.23 innsigelser til

løsningsforslaget. A. svarte samme dag at løsningsforslaget var i samsvar med vilkårene og måtte legges til grunn. A. spurte videre om sikrede ønsket at F.

skal igangsette reparasjonen slik jeg har beskrevet, eller vil du heller ha et kontantoppgjør og administrere jobben selv.

Sikrede svarte 20.2.23 at han hadde krav på å få tilbake leiligheten i sin opprinnelige stand. A. svarte i e-post av 24.2.23 at:

Jeg har ikke fått noen tilbakemelding fra deg på alternativene nedenfor, og derfor purrer jeg opp. F. har vært i kontakt med deg i dag for en avklaring om fremdrift, men saken står stille. For ordensskyld vil jeg minne på at kompensasjon for husleietap begrenser seg til den normale reparasjonstiden ...

Sikrede skrev i e-post av 27.2.23 at F. "kan begynne med bad og toalett", men at han fortsatt var "helt uenig i at gulv ikke skal erstattes i hele leilighet".

Foretaket informerte sikrede 8.3.23 om at det opprettholdt A.s vurdering av gulv. Forslag til løsning var at tregulvene ble byttet ut i de rommene som var planlagt. Foretaket ville ikke dekke gulv utover det som var skadet, dvs. stue.

Sikrede sendte 9.3.23 foretaket e-post:

Forslag til løsning? Det er jo dette jeg ikke godkjenner som løsning. Stue er jo skadet, det er sammenhengende gulv fra stue/rom med kloakkskade til sammenhengende stue med åpning mellom rommene på 120cm. Du /Dere må gjerne komme på befaring hvis dere ikke forstår, slik at vi blir enige.

F sendte 16.3.23 utbedringsforslag fra M. vedrørende baderom og toalett. Forslaget omfattet bl.a. å legge flis på flis. Sikrede protesterte mot dette i e-post samme dag.

Sikrede engasjerte senere O. for å innhente en egen rapport. Rapport datert 17.6.23 anga følgende:

11.3.1 Nåsituasjonen og rådende forhold:

• De marokkanske betongflisene betraktes som relativt tette. • Fugene har derimot en åpen struktur. Er som kjent ikke vanntette. • Kloakkvannet har trukket gjennom fugene og ned i underliggende påstøp • Dette kan også ha skjedd langs med veggene som ikke har synlig oppkant på membran, det er ikke sokkelfiser og oppbrett ved dørterskel eller ved rørgjennomføringer. • Med stor grad av sannsynlighet har kloakkvannet gjennom nevnte svakhetspunkter trukket videre ned i det massive bordgulvet med tilfarere. ...

11.4 ... konklusjon for baderom og toalett

Bade- og toalettromsgulvet bør hugges opp og underliggende betongkonstruksjon frilegges på tilsvarende måte som det er gjort i kjøkken, entre og soverom. ...

12.2 Kommentarer, åpning til stue fra soverom

... Dette partiet og stuen innenfor er å betrakte som gulv sammenhengende med tilstøtende rom.. På grunn av (leietaker) har (sikrede) tilpasset romfordelingen etter hennes behov. Løsningen er imidlertid ikke av permanent karakter og (sikrede) vil ved andre leietakers behov og ønske tilbakeføre til opprinnelig lay out. Skaden på gulvet i døråpningen og også gulvet innover i stuen er med stor grad av sannsynlighet også forurenset ...

12.4.2 Tiltak

Å iverksette tiltak uten også å gjennomføre utbedring av stuen betraktes som en for lettvin og lite profesjonell løsning. ...

12.5 ... konklusjon for stuegulvet

Gulvet i døråpningen og stuen bør fjernes og underliggende betongkonstruksjon frilegges på tilsvarende måte som det er gjort i kjøkken, entre og soverom. ...

Rapporten fra O. ble 21.6.23 oversendt foretaket sammen med et krav om utbedring og krav om kompensasjon for tapt bruksmulighet.

Foretaket informerte sikrede 19.7.23 om at det hadde kontaktet F. for status og fremdrift i saken, og bekreftet i august at arbeidene var stoppet. Sikrede fikk senere tilbud om kontantoppgjør pålydende kr 173 349,60. Erstatning for tapt bruksmulighet ble utbetalt for perioden 9.1.23 til 30.4.23.

Sikrede påklaget 28.8.23 foretakets vurdering og innhentet pristilbud på utbedring av leiligheten pålydende kr 535 765 eks. mva.

Foretaket innhentet et notat fra A. 26.10.23:

1 Status pr i dag, tidslinje:

• 9.1.23, skadedagen, F. gjorde riving/rengjøring/desinfisering. Rapportert ubeboelig til 15.3.23. • 8.2.23, eier uenig i grensesnitt for rep av tilstøtende gulv. As avklaring i notat 9.2. • 13.2.23, A. på tlf m eier om grensesnitt. Epost for avklaring, oppfølging, ingen godkjenning. • 8.3.23, avklaring fra IF til eier og F. om å gå videre med rep av de gulv man er enige om. • 8.3.23, Fs fremdriftsplan var først rep av flisgulv, deretter tregulv. • 15.3.23, M.T. planla oppstart av flisarbeid. Leveransen ble ikke godkjent av eier. Alt stoppet opp. • 21.4.23, Anmodning fra eier om utbetaling av mer leietap utover 15.3.23. • 25.4.23, F. til IF, normal byggetid/leietap= 3 mnd. Øvrig tid skyldes uenighet. • 21.6.23, Ingen fremdrift eller avklaring. ... • 8.8.23, Brev fra IF til advokat om forslag kontantoppgjør. • 24.8.23, IF til advokat med tilbud kontantoppgjør.

2 Utbedring av gulv:

• Gulvet mellom soverom 1 og stuen: ➤ Merknaden om sammenhengende rom og åpen løsning er ikke korrekt. På skadetidspunktet var døråpningen ... forblendet ... ➤ Merknaden om opprinnelig gjennomgående gulv i åpningen har ingen betydning for vurderingen fordi rommene uansett midlertidig forblending fremstår som separate med ulike funksjoner. ... ➤ Merknaden om kloakkskader i gulvet inn mot stuen er ikke korrekt. ... ➤ Forslag til minnelighet: Tilsvarende gulv i soverommet felles inn i det gamle gulvet i stuen.

• Gulvet mellom gangen og soverom 1 og 2: ➤ Merknaden om skader i gulvet inn mot de to soverommene er ikke korrekt. ... ➤ Dette er separate rom med vanlige dører og grensesnitt for rep av gulv er ved døren. ➤ Forslag til minnelighet: Montere tilsvarende gulv med overgangslister/terskel i dørene.

3 Utbedring av bad og wc:

• Badet: ➤ Merknaden om undergulv av treverk er feil. Her er det kompakt betonggulv uten treverk. ... ➤ Bygget skal tilbake i samme stand som før, dvs nyere gulvfliser på et utslitt bad. ... ➤ M.T. har tilbudt ny flis på gammel fremfor utskifting, fordi de vegrer seg for inngrep på et bad med utgått levetid. Gulvet heves 3 cm, som verken har teknisk eller visuell betydning. ➤ Forslag til minnelighet: Kontantoppgjør ihht M.Ts tilbud + 50% for riv flis og rørlegger.

• Toalettet: ➤ Her gjelder de samme merknadene og svarene som ovenfor. ➤ Toalett er ikke et våtrom, så spørsmålet om membraner kommer ikke til anvendelse her. ➤ Forslag til minnelighet: Kontantoppgjør ihht M.Ts tilbud + 50% for riv flis og rørlegger. ...

4.3. Tap i forbindelse med utleie:

• Det er forhold knyttet til den faktiske beboeligheten av leiligheten som er medtatt over skaden. Eierbesværet med å drive utleie er ikke medtatt. Tidslinjen i pkt 1 viser årsaken til at det stoppet.

I tillegg innhentet foretaket en arbeidsplan fra F. og kalkyle fra A. for gjenstående arbeid.

Sikrede krever at foretaket gjenopptar styrt utbedring, og anfører at foretaket ikke kan velge kontantoppgjør når rivningsarbeidene allerede er påbegynt. Det er vanskelig og fordyrende å få kvalifiserte håndverkere til å fullføre arbeidet. Det vil også kreve betydelig tid og kostnader å rydde opp etter rivningsarbeidene, samt å sette sammen demontert møblement på kjøkken og bad. Det er ikke systematisert eller katalogisert. Det er manglende bestanddeler og skruer, samt manglende HTH-garderober. Dette, kombinert med pristilbudet innhentet av sikrede, viser at han ikke vil ha reell forsikringsdekning dersom kontanttilbudet fra foretaket blir stående.

Sikrede anføre videre at det i stuen må foretas undersøkelser slik at det med 100 % sikkerhet kan avklares om det har kommet kloakkvann inn. Hvis det ikke er skader under stuen, må gulvet i det tilstøtende rommet felles inn i stuen i døråpningen mellom de to rom. Ifølge A. sitt oppdaterte notat er foretakets representant enig med sikrede hva angår utbedringene av tregulvene i leiligheten.

På badet og toalettet har F. demontert innredning og toalett mv. uten å gi noen oversikt om demonteringen eller oppbevaring av deler. Forutsatt at demonterte bestanddeler kan monteres, vil ikke sikrede kunne motsette seg kontantoppgjør for denne delen av arbeidene. Men dette forutsetter naturlig nok at sikrede har en form for verifikasjon/garanti knyttet til monteringen av inventaret.

En løsning med flis på flis må avvises pga. verdireduksjon og kvalitetsforringelse. Løsningen vil heller ikke fjerne forurenset vann som har trengt ned i gulvet. I dette tilfellet må eksisterende fliser fjernes før nye legges, evt. ny membran og varmematte før det legges nye fliser.

Det kreves kompensasjon for tapt bruksmulighet fra mai 2023 til utbedringene er utført. Årsaken til forsinkelsen ligger hos foretaket/F., som stanset arbeidene uten at sikrede ble orientert om dette. I tillegg kreves erstatning for felleskostnader fra og med 9.1. og frem til leiligheten er beboelig.

Foretakets erstatningstilbud er for lavt. Det kreves utbetalt kr 670 000 i tillegg til kompensasjon for tapt bruksmulighet. Sikrede krever også erstattet de kostnader han har pådratt seg for å forfølge sine rettmessige krav, herunder kostnader til takst og juridisk bistand.

Forsikringsforetaket anfører at det har rett til å velge kontantoppgjør selv om skadebegrensende tiltak er gjennomført. I denne saken er det ikke oppnådd enighet om hvilke tiltak som skulle utføres, og derfor ble det valgt kontantoppgjør for resterende arbeid.

Partene er enige om punktet "utbedring av gulv i stuen/overgangen fra soverom til stue". Tidligere punkt om at "det nye gulvet i det tilstøtende soverommet legges inn på det eksisterende gulv i hovedstuen" er hensyntatt i siste kalkyle. Sikrede har også akseptert at det ikke er dokumentert skader under gulvet i stuen, men forbeholder seg rett til å endre standpunkt ved indikasjoner på skade i fremtiden.

Skaden på badet ble vurdert av M., som anbefalte total rehabilitering. Sikrede godtok ikke den vanlige utbedringsmetoden med å legge flis på flis. Derfor ble dette i stedet kalkulert inn i kontanttilbudet. Foretaket fastholder sitt kontantoppgjørstilbud for reparasjon av skaden på badet, som inkluderer en økning fra det opprinnelige tilbudet.

Foretaket har ikke økonomisk ansvar for husleietap som skyldes forhold på sikredes side og kan ikke se at det er grunnlag for å kreve dekket tap utover det som allerede er betalt. Til tross for dette har foretaket, som et forslag til minnelig løsning av saken, gitt sikrede tilbud på å dekke 50 % av markedsleie for perioden fra 1.5.23 og helt fram til 1.12.23.

Videre avvises krav om dekning av felleskostnader, pristilbud fra en annen entreprenør, samt krav om erstatning for takstmann og juridisk bistand. Samlet erstatningstilbud til sikrede er på kr 386 126,50.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt, herunder om foretaket kan endre oppgjørsform etter at utbedringen er igangsatt.

Sikrede anfører at foretaket ikke kan endre oppgjørsform fra styrt utbedring til kontantoppgjør etter at arbeidet er påbegynt.

En forsikringsavtale er en avtale om finansiering av risiko mot en premie. Foretakets hovedforpliktelse er derfor å betale erstatning når en skade inntreffer, jf. også fal. § 6-1. En forsikringsavtale er ikke en avtale om reparasjon og heller ikke en avtale om å sørge for reparasjon. Det er likevel vanlig at foretakene angir "reparasjon" som "oppgjørsmåte". Sikredes avtale har følgende vilkår om dette:

10.1 Oppgjørsmåter

If kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør,
- reparasjon,
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller at If fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse, har If rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes. ...

Ifølge vilkårene kan foretaket bestemme om skaden skal erstattes ved "kontantoppgjør" eller "reparasjon". Reparasjonsalternativet omtales ofte som "styrt utbedring", jf. følgende definisjon utarbeidet av Finans Norge:

Styrt gjenoppføring – skjer når selskapet tar hånd om all reparasjon etter skade. Det betyr at selskapet utarbeider anbudsdokumenter, innhenter priser og tar avgjørelse vedr. anbudskonkurransen. Videre følger selskapet opp entreprenør inntil bygget er gjenoppført, og skadelidte kan overta bygning

Reparasjonsalternativet betyr etter dette at foretaket "styrer" utbedringen på vegne av sikrede. Vilråene angir ingen tidsbegrensning for når foretaket kan velge mellom reparasjon og kontantoppgjør, men dersom foretaket og sikrede har inngått en avtale om styrt utbedring, må dette regnes som en bindende avtale som foretaket ikke kan endre uten en legitim grunn, jf. FinKN 2023-811.

Sikrede mener innsigelser om reparasjonen ikke gir noen "legitim grunn" til å endre oppgjørsform. Nemnda mener dette avhenger av hva slags kommunikasjon som har vært mellom partene.

Styrt utbedring betyr som nevnt at foretaket tar hånd om reparasjonen etter en skade på vegne av sikrede. Grunnlaget for reparasjonen er en eller flere takster fra foretakets samarbeidspartner(e). Foretaket oversendte skaderapporten fra F. til sikrede per e-post 12.1.23 og informerte om at dersom det var "bemerkninger til rapporten ... må vi få beskjed om dette så snart som mulig og før reparasjonen settes i gang". Deretter ble sikrede 9.2.23 kontaktet av A. fordi det var uenighet om reparasjonens omfang. A. vedla notat om retningslinjer for reparasjonen og konkrete løsningsforslag og opplyste også at sikrede måtte gi tilbakemelding om løsningen er "akseptabel" eller om han "heller ønsker at skaden skal gjøres opp kontakt (skal være kontant)". Sikrede fremmet 15.2.23 innsigelser mot fremgangsmåten i taksten ved at han ønsket nytt gulv i flere rom, og ikke bare i det som var skadet. A. svarte samme dag at vilråene kun gir dekning for de områdene som er fysisk skadet, men at sikrede kunne velge igangsettelse av reparasjonen iht beskrivelsen fra A. eller kontantoppgjør. Sikrede gjentok innsigelsene 20.2.23. Foretaket gjentok 23.2.23 at utbedring kun ble dekket i henhold til taksten. Foretakets løsning fikk tilslutning av sameiet samme dag. A. ba 24.2.23 om avklaring på de to løsningsalternativene. Sikrede svarte 27.2: "Ser ingen grunn til at dette skal stoppe opp" selv om han fortsatt var uenig fremgangsmåten for gulvet. Han foreslo at samarbeidspartner F. begynner med bad og toalett.

Foretaket opprettholdt 8.3.23 løsningen for gulvet. Sikrede svarte 9.2.23 at "Det er jo dette jeg ikke godkjenner som løsning" og anmodet om at foretaket kom på befaring. Foretaket svarte 15.3. at det var uenig, men at sikrede kunne sende en klage til kundeombudet. Nemnda forstår foretaket slik at det her forsøker å løse en konflikt som har oppstått fordi sikrede har innsigelser til den utbedringen foretaket, dets takstmann og samarbeidspartner legger til grunn.

F. sendte deretter 16.3.23 forslag til utbedring for badet. Sikrede protesterte samme dag og bestred at badet kunne repareres med flis på flis. Deretter stoppet alt opp.

Samlet forstår nemnda prosessen slik at sikrede har holdt fast på sine innsigelser til den utbedringen som foretaket, dets takstmann og samarbeidspartner har lagt til grunn, både for utbedringer av stuegulvet og reparasjonen på bad og toalett. Når tiden går, uten at partene enes om premissene for den "styrte" utbedringen, må foretaket i utgangspunktet kunne velge å gå over til kontantoppgjør, selv om arbeidet er satt i gang. Nemnda legger her til grunn at det tilbudte kontantoppgjøret er tilstrekkelig til å tilbakestille de skadde bygningsdelene til vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, jf. drøftelsen nedenfor.

Sikrede mener videre at det er vanskelig å få kvalifiserte håndverkere til å fullføre arbeid som er påbegynt av andre. Arbeidet med å rydde opp etter F. er betydelig, og det vil også ta tid å sette sammen demonterte møblelement på kjøkken og bad pga. mangelfull systematisering og manglende bestanddeler. Kostnadene med å remontere kjøkkenmøblelement er imidlertid kompensert i kalkylen som ligger til grunn for foretakets kontantoppgjør, og foretaket har også akseptert 50 % påslag på pristilbudet som ligger til grunn for arbeidet på badet.

Sikrede anfører at det må foretas undersøkelser under gulvet (mellom tilfarerne) i stuen, slik at det med 100 % sikkerhet kan avklares om det har kommet kloakkvann inn under gulvet i stuen. Nemnda forstår saken slik at partene er blitt enige om at det ikke er dokumentert skader under gulvet i den store stuen.

Sikrede anfører at utbedring av gulvet i overgangen mellom stue og soverom må gjennomføres ved at nytt gulv på soverom felles inn i eksisterende gulv i stuen. Foretaket mener at det er oppnådd enighet mellom sikrede og foretakets takstmann angående dette punktet og viser til at "innfelling av gulv i døråpning" er hensyntatt i siste kalkyle. Sikrede skriver også i sitt brev av 19.12.23 at:

I lys av A. oppdaterte notat konstaterer vi at IF sin representant er enig med (sikrede)

Ut fra dette er det oppnådd enighet mellom partene om at gulvet i det tilstøtende soverommet legges inn på det eksisterende gulv i hovedstuen.

Nemnda forstår sikrede slik at kravet om styrt utbedring av baderommet frafalles hvis demonterte bestanddeler kan monteres. Nemnda kan ikke se noe grunnlag for et slikt krav mot foretaket, jf. overfor.

Sikrede krever erstatning for tapt bruksmulighet for perioden mai 2023 frem til utbedringsarbeidene er utført og anfører at årsaken til forsinkelsen ligger hos foretaket/F., som stanset arbeidene uten at sikrede ble orientert om dette. Foretaket har etter det opplyste utbetalt markedsleie for perioden 9.1.23–30.4.23, og har dessuten tilbudt å dekke å dekke 50 % av markedsleie for perioden fra 1.5.23 til 1.12.23.

Sikredes forsikring omfatter under pkt. 4.1.3 om "Felleskostnader og husleieinntekt":

Borettsinnehavers markedsleie

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

Bestemmelsen gir erstatning for tapt mulighet til å bruke boligen i inntil 36 måneder såfremt leiligheten er "ubeboelig etter en erstatningsmessig skade". Sikrede anfører at forsinkelsen skyldes foretakets forhold, og at det derfor må være ansvarlig for hele perioden. Nemnda er ikke enig i at forsinkelsen skyldes foretakets forhold, men dette er ikke avgjørende slik vilkårene er formulert. Formuleringen "etter" tilsier isolert at det er nok at leiligheten er ubeboelig i et tidsrom etter at erstatningsmessig skade har inntruffet. I så fall må tapt bruksmulighet dekkes for hele reparasjonstiden. Selv om man krever årsakssammenheng mellom erstatningsmessig skade og ubeboelighet, vil imidlertid hele tiden være omfattet fordi det er klart at skaden er en nødvendig betingelse for ubeboeligheten. Slik vilkåret er utformet, er dekningen ikke begrenset til "normal reparasjonstid". Ut fra ordlyden må derfor hele reparasjonstiden være omfattet innenfor tidsrammen på 36 måneder. Nemnda peker på at den delen av forsinkelsen som evt. skyldes sikrede må tilregnes sikrede etter tapsbegrensningsplikten etter fal. § 4-10, men denne bestemmelsen er ikke påberopt og kan derfor ikke anvendes, jf. fal. § 4-14.

Sikrede krever erstatning for felleskostnader fra og med januar 9.1.23 til og med den dato leiligheten de facto igjen er beboelig. Vilkårene pkt. 4.1.3 gir følgende dekning:

Boligselskapets tap av felleskostnader

Forsikringen omfatter

- Felleskostnader i inntil 36 måneder beregnet etter reglene i punkt 10, på grunn av erstatningsmessig skade, jf. punkt 5, inntruffet på forsikringsstedet i forsikringstiden.
- Felleskostnader i inntil 36 måneder dersom atkomsten eller bruken av forsikringsstedet er fysisk hindret eller vanskeliggjort som følge av midlertidige skadeforebyggende tiltak, redningstiltak eller selve skaden. Dette gjelder hvis skaden direkte truer eller er utløst, selv om sikredes eiendom ikke direkte er berørt.

Etter ordlyden dekkes boligselskapets tap av felleskostnader, ikke den enkelte borettsinnhaveren. Sikrede har derfor ikke krav på erstatning etter denne bestemmelsen.

Sikrede anfører at foretakets kontantoppgjør er for lavt og krever kr 670 000 i tillegg til foretakets tilbud på kr 227 563,50. Foretaket har fremlagt en takst som grunnlag for sitt tilbud på kontant erstatning. Taksten inkluderer 50 % påslag på M.s tilbud som en minnelig løsning. Nemnda har ikke grunnlag for å avgjøre om dette dekker utbedringen etter tilbakeslaget. Det er sikrede som har bevisbyrden for sitt krav, og som må sannsynliggjøre at oppgjøret ikke er tilstrekkelig til å tilbakestille gulv på bad, gang, soverom og kjøkken til vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff.

Sikrede har fremlagt et tilbud fra C. Et tilbud om gulvlegging som inkluderer stuen er ikke tilstrekkelig dokumentasjon for kostnadene på det arbeidet foretaket er ansvarlig for etter vilkårene. Dette tilbudet omfatter også kostnader for pigging av gammel betong på badet og støping av ny flis.

Foretakets ansvar er begrenset til å reparere/utbedre bygningen til samme eller vesentlig samme stand som før skaden. Reparasjon eller utbedring skal innebære en tilbakeføring av rom til samme stand som umiddelbart før skaden. Forbedringer eller standardhevinger omfattes ikke. M. har beskrevet tilstanden på badet og toalettet slik:

Disse rommene har overgått forventet levetid og bør total rehabiliteres. Badet er overflateoppusset i ettertid, men har en utett og uoversiktlig membranløsning. Det eneste vi kan tilby i dette tilfellet, blir å legge flis-på-flis på begge gulvene. ... Vi kan ikke fjerne eksisterende gulvfliser eller innmurt badekar, da dette medfører ansvar for membran og tetthet.

Nemnda forstår dette slik at sikredes krav om å fjerne eksisterende fliser og legge nye, evt. ny membran og varmematte, som er inkludert i tilbudet fra C., innebærer en

forbedring/standardheving av det eksisterende badet/toalettet.

Det vises også til rapporten sikrede har innhentet hvor det bl.a. fremgår at:

- Fugene har derimot en åpen struktur. Er som kjent ikke vanntette.
- Kloakkvannet har trukket gjennom fugene og ned i underliggende påstøp
- Dette kan også ha skjedd langs med veggene som ikke har synlig oppkant på membran, det er ikke sokkelfiser og oppbrett ved dørterskel eller ved rørgjennomføringer.
- Med stor grad av sannsynlighet har kloakkvannet gjennom nevnte svakhetspunkter trukket videre ned i det massive bordgulvet med tilfarere.

Slik saken er opplyst kan ikke nemnda se at sikrede har sannsynliggjort at foretakets tilbudte oppgjør er utilstrekkelig for den skaden forsikringen omfatter.

Sikrede krever at foretaket dekker kostnader pådratt i tilknytning til innhenting av takst fra O. Innhenting av takst gjøres for å dokumentere omfanget av skaden. Sikrede har bevisbyrden for omfanget av sitt krav. Disse omkostningene er derfor ikke omfattet av forsikringen.

Sikrede krever også dekning for utgifter til juridisk bistand. Et slikt ansvar forutsetter at sikrede har fått medhold i klagen. Sikrede har kun fått medhold på et helt begrenset punkt, og med en begrunnelse som ikke er anført av sikredes advokat. Nemnda kan ikke se at det var nødvendig og rimelig å bruke advokat for dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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