

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-33

9.1.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Tap ved at bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes – krav om ubeboelige?

Sikrede meldte om skade oppstått pga. pipebrann og krevde erstatning fordi deler av boligen ikke kunne benyttes i reparasjonstiden på over 13 måneder. Foretaket avviste kravet fordi boligen ikke var ubeboelig. Sikrede hevdet det ikke var krav i vilkårene om at hele boligen måtte være ubeboelig og krevde erstattet kr 325 000, som han anførte var markedsverdien for den delen av boligen som "ikke kan benyttes". Sikrede viste videre til uklarhetsregelen, samt at den berørte delen var nødvendig for kunstneraktiviteter, som var hovedgrunnen til at boligen ble kjøpt, og at denne delen kunne regnes som en egen enhet. Foretaket fastholdt sitt syn, og bemerket at sikrede heller ikke hadde hatt økonomisk tap ved at han måtte flytte ut. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at boligen ikke kunne benyttes, og viste til at sikrede faktisk hadde bodd i boligen i reparasjonsperioden.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fordi deler av sikredes bolig ikke kunne benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden.

Sikredes husforsikring omfatter:

Tap ved nedgang i husleieinntekter, og tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/og gjenoppføringsperioden

- Erstatning regnes fra skadedagen til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd.
- Tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes, beregnes etter markedspris for umøblerte rom.
- Tap ved nedgang i husleieinntekter, beregnes på grunnlag av leieinntekter slik disse fremkommer i leiekontrakt.
- For kortidsutleie dekkes kun inngåtte kontrakter
- For bygning som ikke repareres eller gjenoppføres gis det erstatning i 3 måneder

Sikrede meldte 22.3.23 om skade oppstått samme dag som følge av pipebrann. Skademeldingen hadde følgende forklaring:

Vi fyrte i peisen (noe vi har gjort i alle år siden vi flyttet inn). I dag kom det røyk ut av kjøkkenet som ligger ved siden av peisen. Vi har ikke gjort noen endringer på verken peis eller kjøkken. Det ble mye røyk i bygningen og det fremstår som om det er røyklekkasje fra ovn til kjøkken.

Foretaket rekvirerte takstfirma F., som besiktiget skaden og skrev skaderapport 27.3.23.

Rapporten uttalte under "Beboelighet? Ja" og under "Oppsummering":

Ft skulle fyre i peisen og oppdaget mye røyk. Røyken kom ut fra alle mulige sprekker, men hovedsaklig gjennom kjøkkeninnredningen ved siden av og langs gulv. Feier var og feiet pipa i januar. De fikk raskt stoppet utviklingen og b..egrenset skaden. Ft har luftet i 5 dager, men det lukter fremdeles. Svakt sotutslag i kjøkkenskap, lite å finne av sot ellers.

Takstfirma F. skrev en ny rapport 26.4.23 hvor det fortsatt var besvart "JA" på spørsmål om beboelighet, og med følgende tillegg under "Oppsummering":

Ved riving ble det avdekket en feieluke som har vært kledd igjen av kjøkkeninnredning. Denne luka var åpen og det var et reir på innsiden.

Rapport fra F. anga at skaden gjaldt enebolig på en gård, at rommet berørt av røyken var et hobbyrom med mye kunstverk, og at det var et hybelkjøkken der som ikke var i bruk til matlaging.

Takstfirma B. ble rekvirert for besiktelse og uttalte i sin skaderapport av 5.12.23 at boligen var beboelig, og at "Boligen har flere kjøkken og den skadde delen er/var ikke benyttet til utleie formål på skadetidspunktet". Under "Annen info" fremgikk:

Har avtalt med Ft at vi iverksetter tilbakeføring av kjøkken slik at rommet kan benyttes som vanlig. Utskifting av bereder dekkes på saken pga lukt i isolasjon rundt bereder, dette pga bereders nærhet til røyk kilden. Nytt hybel kjøkken monteres, og gjenbruk av kjøkken innredning, rommet rengjøres.

Sikrede krever erstatning på kr 325 000, som er markedsleie for delen av boligen som var utilgjengelig i reparasjonsperioden på over 13 måneder, samt renter. Den berørte delen inkluderte kjøkken, bad og arbeidsrom, og han har krav på erstatning iht. vilkåret som sier at det er dekning for "Tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden".

Det kan ikke kreves at hele boligen var "ubeboelig". Dette vil være en innskrenkende tolkning i strid med prinsippet om at kontrakter skal tolkes etter sin ordlyd og til fordel for forsikringstaker ved uklarheter. Uttrykket "ikke kan benyttes" inkluderer enhver situasjon hvor boligen ikke kan brukes som normalt, enten det gjelder hele eller vesentlige deler av den, og det er ikke et vilkår om at boligen "ikke kan bebos". Den berørte delen var 90 m² og må regnes som en selvstendig boenhet med to innganger fra utsiden, og den var avgjørende og nødvendig for kunstneraktiviteter, som var hovedgrunnen til at boligen ble kjøpt. Sikrede anfører at den langvarige utilgjengeligheten tilsier at kriteriene "kan ikke benyttes" er oppfylt for den berørte delen og påpeker at denne delen kunne vært skilt ut og solgt som en egen enhet.

Forsikringsforetaket bestrider at boligen var ubeboelig. Boligen kunne benyttes til boligformål og sikrede hadde ikke økonomisk tap ved at han måtte flytte ut og ikke kunne benytte boligen. Vilkåret om at forsikringen dekker "tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden" innebærer at erstatning utløses når boligen ikke kan bebos, dvs. at den er ubeboelig. Det var bare en liten del av boligen som var berørt/skadet av røyken. Denne ble benyttet som et atelier, mens resten, som ble benyttet til boligformål, var ikke berørt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning fordi bolig ikke kunne benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden etter pipebrann.

Sikrede krever erstatning for kr 325 000, som tilsvarer markedsleie for den delen av boligen som har vært utilgjengelig for sikrede i reparasjonsperioden på over 13 måneder.

Foretaket avslår med henvisning til at sikrede har kunnet benytte boligen til boligformål og ikke blitt påført økonomisk tap ved flytting og leie av alternativ bolig.

Sikrede har krav på dekning for "tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/og gjenoppføringsperioden".

Formuleringen "ikke kan benyttes" betyr at boligen ikke kan benyttes som bolig, dvs. at boligen ikke lenger fungerer som bolig. Sikrede har faktisk bodd i boligen i reparasjonsperioden, hvilket

betyr at den har fungert som bolig. Sikrede anfører at man må se den skadede delen som en separat enhet i forhold til kravet om at boligen skal kunne benyttes. Formuleringen "egen bolig" refererer til den boligen som er forsikret, dvs. boligen i sin helhet. Vilåårene gir ikke grunnlag for å dele opp boligen slik sikrede anfører.

Vilåårene forutsetter for øvrig at det må foreligge et "tap" på sikredes hånd ved at den skadede boligen ikke kan benyttes. Nemnda kan ikke se at sikrede har dokumentert noe økonomisk tap i form av tap av leieinntekter eller pådratte leieutgifter til alternativ bolig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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