

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-931

22.9.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Husleietap – renter – egeninnsats – utgifter til snøbrøyting – fal. § 8-4.

Sikredes utleiebolig ble utsatt for hærværkskader i 2019, og skadene ble dekket av bygningsforsikringen ved styrt utbedring. Arbeidene ble ferdigstilt i 2021. Det ble i 2022 reklamert overfor firmaet som utbedret skadene, og det oppstod tvist med foretaket om erstatning av tapte husleieinntekter. Etter at tvisten ble klaget inn til Finansklagenemnda, erkjente foretaket ansvar for sikrede husleietap i den faktiske reparasjonstiden og utbetalte erstatning for tapt husleieinntekt i 13,5 måneder. Sikrede mente at skaden ikke var ferdig utbedret, og at foretaket var ansvarlig for et ytterligere husleietap. Videre krevde sikrede erstatning for utgifter til snøbrøyting, egeninnsats, samt renter av erstatningen. Foretaket avviste ytterligere ansvar og mente at husleietapet og rentene var korrekt beregnet. Foretaket avviste også ansvar for snøbrøyting og sikredes egeninnsats i saken. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning under sikredes bygningsforsikring.

Sikredes utleiebolig ble utsatt for hærværk i 2019. Skadene ble dekket under sikredes bygningsforsikring ved styrt utbedring. Arbeidene skal ha blitt ferdigstilt i 2021.

Sikrede meldte igjen om skade i boligen 16.12.22, og det ble senere reklamert overfor firmaet som stod for utbedringen av 2019-skaden. Det oppstod i den forbindelse tvist om erstatning av tapte husleieinntekter, og denne delen av saken ble klaget inn til Finansklagenemnda. Foretaket hadde på dette tidspunktet erstattet husleietapet for halve januar 2023 med kr 5 500, og for perioden februar 2023 til april 2023 med kr 33 000.

Klagen som ble bragt inn til Finansklagenemnda reiste i all hovedsak spørsmål om foretaket var ansvarlig for husleietapet i normal eller faktisk reparasjonstid. Sekretariatet gav sikrede medhold i at han hadde krav på erstatning av husleietapet i den faktiske reparasjonstiden:

Sekretariatet er kommet til at foretaket er ansvarlig for den faktiske reparasjonstiden. Ettersom reparasjonstiden ikke er dokumentert, vil dette imidlertid være en forutsetning for sikredes dekning.

Foretaket utbetalte 14.6.24 kr 148 500 i erstatning for tapt husleieinntekt i 13,5 måneder for perioden 1.5.23 til 15.6.24, og opplyste 11.7.25 at det aksepterte sekretariatets vurdering. Saken ble deretter avsluttet hos Finansklagenemnda.

Sikrede rettet deretter krav om forsinkelsesrenter, husleieregulering, erstatning for snøbrøyting, strøm, egeninnsats og advokatkostnader, utbedring av skaden og ytterligere tap av husleieinntekt.

Foretaket aksepterte 5.9.24 å utbetale erstatning for strøm og advokatutgifter i henhold til sikredes krav. Foretaket aksepterte å justere husleien i tråd med konsumprisindeksen én gang

per år i tråd med husleieavtalen, hvilket betydde en husleieregulering i januar 2023 og januar 2024:

Ut fra 'Husleiekalkulatoren' til Statistisk Sentralbyrå skulle da husleien fra januar 2023 være på kr 11.775 pr mnd (+ 7 %) og fra januar 2024 være på kr 12.326 (+ 4,7 %),

Foretaket aksepterte forsikringsrenter beregnet fra juli 2024. Kravet om erstatning av egeninnsats ble avslått, under henvisning til at dette var å anse som eierbesvær som ikke var omfattet av forsikringen. Foretaket ba om at sikrede redegjorde for hvorfor det var nødvendig med snørydding i den tiden huset ikke var bebodd. Totalt utbetalte foretaket kr 52 058 i erstatning.

Sikrede var uenig i oppgjøret og klaget til foretakets kundeombud. Sikrede opprettet også en ny klage ved Finansklagenemnda 14.10.24 og opplyste bl.a. at det fremstod som at foretaket ikke fulgte sekretariatets vurdering, og at reklamasjonssaken fremdeles ikke var utbedret.

Kundeombudet kom i sin vurdering av 1.11.24 til at erstatningsoppgjøret var korrekt beregnet.

Foretaket aksepterte i etterkant ansvar for husleietap i perioden 1.5.23 til 15.6.24, men viste til at det etter fal. § 8-4 tredje ledd, først påløp renter beregnet én måned etter utløpet av den perioden foretaket svarte for. Erstatningen ble utbetalt 15.6.24, og foretaket mente derfor at det ikke løp renter av erstatningen.

Sikrede anfører at erstatningsoppgjøret er feil beregnet og krever kr 36 211 i forsinkelsesrenter for erstatningen av tapt husleieinntekt.

Foretaket er ansvarlig for å erstatte kr 14 000 for tap av husleie i januar. I tillegg er foretaket ansvarlig for husleietapet sikrede er påført fordi skaden ikke er utbedret, totalt kr 17 528 i tillegg til kr 2 504 for hver måned huset ikke er reparert. Sikrede krever også erstatning for kostnader til tap av leietaker og forsinkelsesrenter av erstatningen.

Sikrede er uenig i at husleien kun skal justeres etter konsumprisindeksen og mener at leien må justeres etter markedstakstene, totalt kr 59 500.

Videre krever sikrede kr 19 688 i erstatning for snøbrøyting og viser til at det er regulert i husleiekontrakten at leietaker «skal betale sin andel av brøyteutgifter». Veien måtte brøytes for at foretakets folk og håndverkerne skulle ta seg inn til boligen. Huset er dessuten en del av et veilag, og alle må betale sin del av felles vei.

Sikrede krever kr 21 600 i erstatning for 72 timer egeninnsats i forbindelse med oppfølging av saken, herunder all kontakt sikrede har hatt med foretaket og kundeombudet.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar.

Foretaket har akseptert å dekke sikredes husleietap i perioden 1.5.23 til 15.6.24. Denne erstatningen ble utbetalt 15.6.24. Renter påløper én måned etter utløpet av den perioden foretaket svarer for, jf. fal. § 8-4 tredje ledd. Sikrede har derfor ikke krav på renter av denne erstatningen.

Foretaket har utbetalt renter av den justerte leien. Husleien er regulert i tråd med kontrakten, og sikrede har ikke krav på ytterligere regulering.

Foretaket er ikke ansvarlig for sikredes eget arbeid med saken, da dette må regnes som eierbesvær.

Foretaket kan ikke se at utgifter til snøbrøyting er regulert i husleiekontrakten det har fått tilsendt, og har bedt om at det sendes korrekt leiekontrakt dersom den innsendte er feil.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Saken reiser en rekke spørsmål knyttet til foretakets erstatningsoppgjør, herunder om foretaket er ansvarlig for

1. ytterligere renter,
2. utgifter til snømåking og
3. ytterligere husleietap.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvoretter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Sikrede krever ytterligere erstatning for husleietap og renter av husleietapet.

Foretakets plikt til å betale renter av erstatningen reguleres av forsikringsavtaleloven (fal.) § 8-4. Sikrede har etter første ledd krav på renter av sitt tilgodehavende to måneder etter at melding om forsikringstilfellet ble sendt til foretaket. Tredje ledd har imidlertid særlige regler for avbruddstap og tidstap:

Skal forsikringsforetaket erstatte sikredes avbruddstap eller tidstap, inntreer renteplikten først en måned etter utløpet av den perioden foretaket svarer for.

I dette tilfellet er «den perioden foretaket svarer for» den perioden sikrede har krav på erstatning for husleietap. Sikrede fikk i sekretariatets avgjørelse medhold i at han har krav på erstatning for husleietap i faktisk reparasjonstid. På dette tidspunkt var ikke reparasjonstiden dokumentert. Foretaket utbetalte 14.6.25 kr 148 500 i erstatning for husleietap i perioden 1.5.23–15.6.24.

Dersom det legges til grunn at den faktiske reparasjonstiden utløp 15.6.24, er det korrekt som foretaket anfører at det ikke påløper renter av erstatningen, fordi denne ble utbetalt før det hadde gått en måned etter utløpet av den perioden foretaket svarer for.

Nemnda forstår imidlertid sikrede slik at han bestrider at skaden er ferdig reparert og viser bl.a. til at han igjen led et husleietap som følge av dette i januar 2025. Denne delen av saken er for sparsommelig opplyst til at nemnda kan ta stilling til dette spørsmålet, og den reiser også spørsmål som gjør det nødvendig med muntlige forklaringer fra partene og sakkyndige for å avklare omfanget av skadene og foretakets eventuelle ansvar.

Foretaket har regulert erstatningen av husleietapet etter konsumprisindeksen, hvilket innebærer en oppjustering av leien beregnet fra januar 2023 og januar 2024. Etter sikredes forsikring skal tap ved nedgang i husleieinntekter «beregnes på grunnlag av leieinntekter slik disse fremkommer i leiekontrakt». Det er uklart for nemnda om leiekontrakten gir grunnlag for en annen prisregulering enn det foretaket har erstattet.

Sikrede krever kr 19 688 i erstatning for snøbrøyting. Kundeombudet har i sin vurdering 1.11.24 avvist dette kravet under henvisning til at den inngåtte leiekontrakten ikke omhandlet brøyting. I klagen til Finansklagenemnda har sikrede inntatt et utklipp fra leiekontrakten:

Brøyting:

Leietaker skal betale sin andel av brøyteutgifter.

Det er uklart for nemnda om dette er tatt ut av den leiekontrakten foretaket hadde tilgjengelig under sin behandling av kravet. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på betalte

brøyteutgifter. Leiekontrakt og dokumentasjon på utgiftene bør i så fall fremlegges for foretaket.

Sikrede har videre krevd kr 21 600 i erstatning for egeninnsats, som etter det opplyste i all hovedsak dreier seg om kontakt sikrede har hatt med foretaket, klager til kundeombudet o.l. Egen oppfølging av et forsikringskrav er ikke dekket under forsikringen. Et eventuelt ansvar for foretaket på grunn av et uriktig avslag må avgjøres etter fal. § 21-2 eller alminnelig erstatningsrett, og forutsetter ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Dette spørsmålet har nær sammenheng med spørsmålet om den delen av skaden foretaket er ansvarlig for er ferdig reparert, og må derfor avgjøres sammen med dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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