

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-96

30.1.2026

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – husleietapsberegning – fradrag for renter etter fal. § 8-4?

Sikrede hadde forsikret en eiendom med flere bygninger. I februar 2024 oppstod det en vannskade i et annekst som var utleid. Foretaket dekket sanering og tørking via en saneringspartner. I forbindelse med taksering i mars ble foretaket oppmerksom på at annekset ikke var omfattet av den aktuelle forsikringsavtalen. Foretaket avsluttet derfor arbeidene. Partene tvistet om saken, og sikrede måtte i mellomtiden fullføre reparasjonen for egen regning. Etter at sikrede hadde klaget, innrømmet foretaket i oktober at det hadde gjort en «avtalefeil» ved tegning, og at det aktuelle annekset derfor likevel var omfattet av forsikringsdekningen. Foretaket beregnet derfor erstatning for skaden etter kalkyle, men det oppsto uenighet om hvorvidt foretaket hadde anledning til å trekke fra renter i husleietapsberegningen. Sikrede anførte at fradrag av renter i husleietapsberegningen var uten faktisk grunnlag i form av renteinntekt og i strid med lovens formål, mens foretaket opprettholdt at forsikringsavtalen ga grunnlag for å gjøre fradrag i husleietapsberegningen for «inntjente renter». Nemnda kom til at foretaket kunne gjøre fradrag for rentebeløpet i husleieberegningen, og viste blant annet til at renter beregnet etter fal. § 8-4 er et standardbeløp som er ment å dekke tap avkastning på den kapitalen som sikrede ikke får disponere, og at det ikke er avgjørende hva som utgjør sikredes faktiske rentebelastning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 80 000

Saksfremstilling

Saken gjelder beregning av husleietap og rente etter bygningsskade.

Sikrede har bygningsforsikring med dekning for husleietap med følgende vilkår:

7.5.Skadefastsettelse og erstatningsberegning ved tap av husleie jf. punkt 3.7

7.5.1 Erstatningen er begrenset til det tap som faller innen ansvarstiden, som regnes fra skadedagen. Tapet beregnes på grunnlag av den på skadedagen gjeldende kontraktsmessige husleie og de kontraktsmessige tilleggssytelser for ansvarstiden med de forandringer som er en følge av avtaler inngått før skaden. For lokaler som eieren selv anvender, og for ledige lokaler fra det tidspunkt da de kunne påregnes utleid, ansettes leien etter gjeldende markedspriser.

Ved beregning av tapet fratrekkes innsparte utgifter og inntjente renter.

Sikredes eiendom omfattet flere bygninger, herunder et hovedhus og et annekst som var utleid. Utvendig vannledning på eiendommen frøs 26.12.23. Dette påvirket både hovedhus og annekst. Foretaket informerte i brev 10.1.24 om at forsikringen omfattet hovedhuset, men ikke annekset. Uansett dekket forsikringen ikke skade ved at utvendig vannledning frøs.

Varmtvannsberederen i annekset ble deretter 21.2.24 utsatt for lekkasje. Foretaket bekreftet dekning for denne skadeårsaken. Det ble avtalt at foretakets avtalepartner F skulle befare eiendommen og utarbeide skaderapport. F utarbeidet skaderapport datert 28.2.24 og påbegynte

saneringsarbeid i tråd med foretakets e-post datert 29.2.24. Underveis i arbeidet engasjerte foretaket takstmann R, som utarbeidet rapport datert 10.3.24:

Undertegnede var på befaring på stedet 8 januar hvor vannledningen til hovedhus og anneks har frosset.

Ved befaringen var forsikringstaker ... til stede sammen med tidligere eier/leietager

Eiendommen var lagt ut til salg og ikke bebodd i hovedhus.

...

Det nye skadeomfang i saken ser jeg som todelt.

Lekkasje fra varmtvannsbereder ser jeg ikke på som hovedårsak.

Hovedårsaken oppfatter jeg er som Yttervegger og himlinger med fuktskader kommer som følge av kondens ved manglende dampsperre mellom kald og varm sone. Dette fører til kondens i konstruksjoner og fukter ned materialene.

Kondens skader i yttervegger og himlinger har også ført til råte og hussopp i konstruksjoner over tid.

Ifølge sakens opplysninger stoppet F sine arbeider i mars 2024, og foretaket opplyste at skaden i det videre ikke var dekket. Det oppsto så uenighet mellom partene om hvorvidt annekset var omfattet av forsikringsdekningen på eiendommen. Både forsikringsmegler, foretakets selger og sikredes advokat var involvert i korrespondansen. Sikredes advokat sendte e-post datert 15.4.24:

Til orientering starter sikrede.. i dag arbeider med istandsetting av anneks. Det er ikke forsvarlig å vente lenger. Alle kostnader forbundet med skadeutbedringen vil bli krevd dekket av Tryg under forsikringen. Det samme gjelder nødvendig sakkyndig bistand.

Takstrapport fra ...(saneringsfirma F.) er av uklare grunner ikke tilgjengelig på påloggingsløsningen. Slik har det vært i lengre tid. Det bes om at rapporten oversendes som snarest.

Sikrede.. står fast ved at annekset er forsikringsdekket. Det vises til (forsikringsmeglers) eposter om dette. Hvis man likevel må anse at forsikringsdekning for annekset er falt bort, skyldes dette feil hos Tryg, slik at Tryg er erstatningsansvarlig for beløp tilsvarende dekningen. Som kjent hadde annekset en branndekning. Det er åpenbart at sikrede..., da firmaet tok kontakt for å få endret forsikring, hadde som forutsetning at de samme bygg som tidligere skulle være dekket.

Hvis Tryg bestrider dekning/ansvar, er det nødvendig at Tryg som snarest sender komplett logg og dokumentasjon som viser alt selger foretok seg og all korrespondanse.

Foretaket informerte 15.7.24 om at skaden ikke var dekket, og at det i utgangspunktet ville kreve tilbake kostnadene fakturert av F, pålydende kr 91 617, men valgte å ikke gjøre dette. Sikrede klaget 3.9.24. Foretaket innrømmet da at det var gjort en «avtalefeil», og dekningsbekreftelse for skaden i anneks/uthus ble sendt 17.10.24. Det ble opplyst at skaden ville gjøres opp etter kalkyle.

Foretaket informerte 13.12.24 om at oppgjør ville utbetales etter kalkyle beregnet til kr 756 128. Sikrede sendte samme dag oppstilling over kostnader som til sammen beløp seg til kr 1 351 268 inkl. mva. Sikrede fremmet blant annet krav om dekning for merverdiavgift, byggeledelse, kostnader til advokat, kostnader til takstmann og et påslag på 15 % på disse postene. I tillegg krevdes dekning til flytting av inventar med 70 timer, tapt leieinntekt og renter.

I perioden 18.12.24 til endelig klagebehandling i foretaket ble avsluttet 13.7.25 var det dialog mellom partene, og flere av postene ble gjort opp. Partene hadde også dialog rundt en mulig minnelig løsning. Partene ble ikke enig om beregning av renter, sikredes utgifter til takstmann B og erstatningspost knyttet til byggeledelse/oppfølging av skadesaken.

Saken ble meldt til Finansklagenemnda 4.8.25.

Sikrede krever ytterligere erstatning og anfører at foretaket skal utbetale renter etter forsikringsavtaleloven § 8-4 uten hensyn til om det er utbetalt husleietap. Det foreligger ingen

faktisk rentegevinst. Foretaket har benyttet vinningsforbudet i de generelle vilkår pkt. 10 på feil måte. Forsikringsutbetalingen ble holdt tilbake urettmessig og over lang tid, slik at sikrede måtte dekke hele kapitalbelastningen.

Fradrag av renter i husleietapsberegningen er uten faktisk grunnlag i form av renteinntekt, i strid med lovens formål og nemndspraksis. Det fører også til et urimelig resultat der sikrede lider dobbelt tap.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Sikrede har krav på renter etter forsikringsavtaleloven § 8-4. Sikredes rentekrav er på kr 53 523 og skriver seg fra perioden 21.4.24 til 18.12.24. Det er utbetalt husleietap som inneholder regulering av renter, og som bestemmer at inntjente renter skal trekkes fra i erstatning for husleietap. Om sikrede mottar både erstatning for husleietap og renter, vil det medføre en vinning i form av dobbel kompensasjon. Foretaket viser i den sammenheng til de generelle vilkårene pkt. 10.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets beregning av renter og husleietap er korrekt.

Fal. § 8-4 første ledd har følgende bestemmelse om sikredes krav på rente:

Sikrede har krav på rente av sitt tilgodehavende når det er gått to måneder etter at melding om forsikringstilfellet ble sendt til forsikringsforetaket.

Foretaket har erkjent at renteplikten begynte å løpe 21.4.24, altså to måneder etter at skaden ble meldt til foretaket, og frem til erstatning ble utbetalt 18.12.24. Beløpet er beregnet til kr 53 523 uten at grunnlaget for utregningen er fremlagt. Nemnda legger til grunn at grunnlaget for renteberegningen er beregnet verdi av reduksjonen i bygningens omsetningsverdi pga. skaden, som er sikredes krav for bygningsskaden og dermed sikredes «tilgodehavende» fra foretaket. Ifølge fal. § 8-4 første ledd skal det beregnes rente på dette beløpet to måneder etter at skaden ble meldt. Denne renten skal kompensere for avkastningstapet sikrede lider ved at beløpet ikke betales ut tidligere.

Vilkårene pkt. 3.7 har følgende regler for Skadefastsettelse og erstatningsberegning ved tapt husleie:

7.5.1 Erstatningen er begrenset til det tap som faller innen ansvarstiden, som regnes fra skadedagen. Tapet beregnes på grunnlag av den på skadedagen gjeldende kontraktsmessige husleie og de kontraktsmessige tilleggssytelser for ansvarstiden med de forandringer som er en følge av avtaler inngått før skaden. For lokaler som eieren selv anvender, og for ledige lokaler fra det tidspunkt da de kunne påregnes utleid, ansettes leien etter gjeldende markedspriser.

Ved beregning av tapet fratrekkes innsparte utgifter og inntjente renter.

Det følger av denne bestemmelsen at sikrede har krav på erstatning for tapt husleie fra skadedagen. Tapet beregnes i henhold til kontraktsmessig leie, eller om lokalene ikke leies ut, etter gjeldende markedspriser. Etter det opplyste utgjør husleietapet kr 120 000 i denne saken.

Etter annet ledd gjøres det fradrag for «inntjente renter». Ordlyden sier ikke hva inntjente renter skal være relatert til, men ordlyden er vid nok til å omfatte renter av sikredes tilgodehavende etter fal. § 8-4 første ledd.

I Forsikringssskadenemnda er spørsmål om adgangen til å trekke fra den lovpålagte renten etter fal. § 8-4 i husleietapserstatningen vurdert bl.a. i uttalelse 6048:

Vilkårsbestemmelsen om at renter av bygningserstatningen skal gå til fradrag i erstatningen for tapt husleieinntekt er svært utbredt ved husforsikring. Klausulen er i juridisk teori og oppgjørspraksis ikke ansett for å være i strid med den ufravelige rentebestemmelsen i FAL § 8-4. Ved reguleringen av

dekningsomfanget i forsikringsavtalen er det avtalefrihet i norsk forsikringsrett. Selskapet kunne derfor valgt å unnta tapt husleieinntekt fullstendig. På denne bakgrunn kan selskapet etter nemndas oppfatning gjøre det mindre, nemlig dekke husleieinntektstap, men bestemme at renter skal trekkes fra. Nemnda bemerker også at en slik fradragsbestemmelse er forsvarlig økonomisk begrunnet, idet sikrede uten et slikt fradrag ville få kompensert mer enn sitt faktiske tap.

Nemnda forstår dette slik at leieinntekter sees som en avkastning av bygningens verdi. Når bygningen blir skadet, blir denne verdien omgjort til et erstatningskrav mot foretaket, som underlegges krav om rente to måneder etter at skaden ble meldt. Dette rentekravet representerer avkastning på kapitalbeløpet som sikrede ikke får disponere før det utbetales. Hvis han for samme periode får full dekning for tapt husleie, får han derfor avkastning på kapitalverdien to ganger.

Sikrede viser til at han ikke har hatt noen rentegevinst fordi han ikke hadde disposisjonsrett over midlene og derfor ikke mulighet for å oppnå avkastning. Forsikringen ble først utbetalt i desember 2024, og sikrede måtte derfor selv forskuttere alle kostnader. Nemnda peker på at rente beregnet etter fal. § 8-4 er et standardbeløp som er ment å dekke tapt avkastning på den kapitalen som sikrede ikke får disponere. Det er ikke spørsmål om hva som utgjør sikredes faktiske rentebelastning etter skaden. Sikrede har derfor kun krav på standardbeløpet, samtidig som foretaket står fritt til å gjøre fradrag for dette beløpet i husleieberegningen.

Om sikrede har lidd et rentetap utover det som følger av fal. § 8-4 pga. foretakets saksbehandling, må dette evt. kreves dekket som et erstatningskrav mot foretaket etter alminnelige erstatningsrettslige regler, evt. profesjonsansvarsregelen i fal. § 21-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Johannes Straume (næringsrepresentant).