

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-881

22.9.2021

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – rotter – tettetiltak dekningsmessig? – fal. § 6-4.

Sikrede avdekket rotteaktivitet i boligen. Det ble innhentet flere fagkyndige rapporter, og skadene ble utbedret i regi av selskapet. Etter utbedring oppdaget sikrede på nytt rotter i boligen, og sikrede anførte at også utvendige tettetiltak var dekningsmessige under forsikringsvilkårene, og som redningskostnad etter fal. § 6-4. Selskapet avslo sikredes krav på dekning av utvendige tettetiltak, og anførte at nødvendige tiltak for å forhindre at rotter fortsatt fikk tilgang til boligen, var noe sikrede måtte dekke selv. Nemnda kom til at tetting og utvendige utbedringer for å unngå ny inngang og fremtidig aktivitet måtte anses som et tiltak av "forebyggende karakter" og som "vedlikehold og forbedringer" som var unntatt dekning. Nemnda kom videre til at tettetiltak for å hindre tilgang fra rotter, ikke kunne anses som et unormalt og ekstraordinært tiltak etter fal. § 6-4.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for tettetiltak for bekjempelse av rotteaktivitet under bygningsforsikringen.

Det er fremlagt forsikringsbevis og vilkår for forsikringsdekningen Bygning Best for perioden 19.1.20–18.1.21, med følgende vilkår datert 1.1.19:

3. Hva forsikringen omfatter

3.1 Bygning som er nevnt i forsikringsbeviset.

Til bygning regnes også dens grunnmur og fundamenter, innvendige rørføringer, ledninger og fast montert utstyr som er nødvendig for bygningens formål, og som ikke er spesielt montert for eller er et ledd i produksjon og/eller næringsvirksomhet.

Når bygning er forsikret omfattes også bygningens utvendige ledninger med tilknyttet utstyr. Forsikringen omfatter også oljetank, septiktank og drenskum.

Forsikringen omfatter ikke drenerør, brønn, borehull, overvannsledning, infiltrasjonsledning og spredeledning/ grøft. Drenerør og overvannsledning er likevel omfattet ved brann- og naturskader.

...

4. Hvilke skader som dekkes og hvilke begrensninger som gjelder

4.1 Forsikringen dekker alle skader som inntreffer plutselig og uforutsett, med unntak av skader nevnt i punkt 4.2.

...

4.4 Råte- og skadedyrforsikring

Forsikringen gjelder for fullverdiforsikret bygning nevnt i forsikringsbeviset og er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som tar i mot og behandler alle skadehenvendelser.

a. Forsikringen dekker

...

- bekjempelse av mus og rotter innvendig i bygning etter påvist aktivitet.

Med bekjempelse menes alle relevante tiltak som skal redusere eller utrydde forekomst av skadedyr.

Bekjempelsen foretas uten avdekning eller tilkomstarbeider, dvs. uten at tak, gulv og vegger åpnes. Selskapet avgjør om avdekning er nødvendig for bekjempelsen.

...

b. Forsikringen dekker ikke

- bekjempelse av aktivitet som har startet eller den del av skade som startet sin utvikling før forsikringsavtalen trådte i kraft.

- bekjempelse av aktivitet eller den del av skade som har utviklet seg etter at forsikringen er opphørt, selv om skaden startet sin utvikling i forsikringstiden.

...

- kostnader til generell kontroll, vedlikehold og forbedringer samt behandling av forebyggende karakter.

Sikredes leietaker avdekket ekskrementer fra skadedyr ved fjerning av en lampe, og forholdet ble meldt til selskapet den 23.1.20. Selskapet innhentet skaderapport fra skadedyrfirma N. datert 23.1.20, som har følgende omtale av forholdet:

Øvrig informasjon om objektet

Service varmepumper sommer 2019. Påbygd i 1982 og i 1989. 1999 var det aktivitet av gnagere i sokkel. Utbedret av (skadedyrfirma R) og ombygging. 2017 hadde de rotter i sokkel. Rotte spiste seg igjennom sluklokk på bod.

...

Type skade ... Øvrige: Skadedyr

...

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Klarte på befaringstidspunktet ikke og finne årsak til skaden. Dette krever ytterligere kartlegging.

...

Skadeomfang

Ingen skade avdekket på befaringstidspunktet, ei heller lukt.

...

Oppsummering

Leietaker i sokkel hører lyder i forbindelse med gang fra kjøkken og mot bod og bad. Dette er en ganske så høy lyd, som vi får avspilt på befaringstidspunktet. (Skadedyrfirma N) plukker ned spotter i tak på kjøkken, gang og bad men finner ingen spor eller lukt av gnagere. Forsikringstaker forteller at i 2017 hadde de rotter i sokkel. Rotte spise seg igjennom sluklokk på bod (Se grønn på planskisse). Dette ble utbedret av ett skadedyrsfirma og de har i ettertid kjent noe lukt i gang på hovedplan, men denne har avtatt. På befaringstidspunktet finner (skadedyrfirma N) noen plasser hvor det ikke er tilstrekkelig tettet mot gnagere, samt to plasser hvor det er hull i bakken ved grunnmur. Den ene ved varmepumpe og den andre ved taknedløp. (Skadedyrfirma N) klarer på befaringstidspunktet ikke og finne årsak til skaden, dette krever ytterligere kartlegging. Vi klarer heller ikke å finne spor eller lukt i konstruksjonen, ei heller om det er mus eller rotte. Men ved avspilling av lyd fra leietakers telefon høres lyd voldsomt godt. Her anbefaler (skadedyrfirma N) at vi tar en røyktest av kloakkstemet da dette er en tilbakefallende aktivitet.

Det ble videre utført en rørinspeksjon av rørfirma B. den 29.1.20, med følgende omtale i rapporten:

Konklusjon Det behøves mer tid og ytterligere undersøkelse for å finne eventuell feil i konstruksjon.

Huset har hatt utbygging i 3 omganger og rørsystem er meget omfattende.

Røyktest gir utslag i nærheten av der aktivitet er observert men er ikke spesifikt nok til å kunne si nøyaktig hva som er feilen, ett hvor feilen ligger.

Det er også behov for strategisk plasserte inspeksjonsluker for å kunne lokalisere ett røykutslag bedre.

Det ble også fremlagt en skaderapport knyttet til den tidligere rotteaktiviteten fra skadedyrfirma A. datert 15.8.16:

Rotter kommet inn avløpsrør i bod (i kjeller) som ligger delvis under inngangsparti (1.etg.) Rotte har gnagd seg gjennom plastdeksel i oppstikk fra avløpsrør i gulv. Kunde har satt på nytt plastdeksel og lagt metallodd oppe på. Anbefalte å tette med metalltersj i stedet.

Forholdet ble behandlet av DnB Forsikring i 2016.

Selskapet aksepterte i e-post til sikrede datert 31.1.20 og 3.2.20 å dekke kostnader til røyktest av systemet og spyling av rør. Videre skrev selskapet følgende i korrespondanse med sikrede:

Vi har snakket med (skadedyrfirma N) vedrørende din skadesak og fått opplyst at det må videre kartlegging til hos dere ettersom de ikke har funnet årsak til at rottene er i vegg mellom kjøkkenet i 1. etasje og bad i kjeller.

...

Tilbakeslagsventil for å forhindre at rotter kommer seg inn i kloakken til boligen og innsetting av inspeksjonsluke vil være en forbedring som ikke dekkes av forsikringen

...

Jeg snakket med (skadedyrfirma N) i går vedrørende inspeksjonsluke. Vi dekker denne kostnaden ettersom de må rive litt av vegg for å få satt inn feller og komme til rottene.

Det ble deretter utført en ny rørinspeksjon av rørfirma B.:

Konklusjon ... Vårt engasjement er å finne årsaken til at rotter etablerer seg og gi råd til utbedring. Vi har hatt tett kontakt med huseier under hele utredningen slik at huseier er godt informert om risiko og anbefalte tiltak. Rottene kom inn via stikkledningen på nedsiden av huset tidligere år. Dette er funnet og reparert. Rottene prøver nå på nytt å etablere seg via den andre stikkledningen på samme måte som i 2017. Stikkledningen fra hovedvei må utbedres og meldes inn til T kommune vann og avløp. Vi anbefaler at det etter utbedring monteres tilbakeslagsventil med rottesperre på stikkledningen. Dette gjelder både kloakkledning og overvannsledning.

Det er fremlagt ytterligere korrespondanse mellom partene, og endelig erstatningsoppgjør ble utbetalt den 6.11.20. I selskapets dekningsbekreftelse heter det bl.a.:

Merkostnader knyttet til oppdatering av drenering rundt tilbygget kr 10.000,-. Kompensasjon av kostnader knyttet til forbedring og vedlikehold av drenering er ihht. vilkår ikke dekningsmessig. Vi imøteser ikke dette kravet.

Sikrede avdekket 23.11.20 på nytt en rotte på badet i sokkelleiligheten og meldte kravet til selskapet med anmodning om dekning. Sikrede anførte at rotteproblemet ikke hadde blitt løst ved utbedringen. Selskapet har fremlagt skaderapport utarbeidet av skadedyrinspektør H. hos skadedyrfirma N. datert 26.11.20:

Øvrig informasjon om objektet

Her er det og har vært et stort angrep av rotter inn mot huset i mange år. Aktivitet av gnagere i 1999 som ble utbedret av (skadedyrfirma R) og det ble gjort noen konstruksjonsendringer. Aktivitet av rotter i sokkel i 2017, 2019 og i 2020.

...

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Dette er en kompleks sak. Årsaken til at rotter kom inn i sokkel ble funnet etter omfattende søk fra rørlegger. Det viste seg at det gikk en gammel stikkledning (kloakk) midt under huset. Denne var koblet på den eldre dreneringen fra 1971 som går under kjøkken/bad i sokkel. Dette gjorde at rotter gnagde seg ut av drenering og inn bak kjøkkeninnredning i sokkel.

Leieboer meldte om aktivitet av rotte som kom fra sluk på bad. Det er ikke uvanlig at rotter vandrer i kloakken og det er ikke en skade, men i dette tilfellet har rotter enkelt kommet seg gjennom stakehull i slukpotte. Pga manglende plugg i slukpotte har rotte kommet seg gjennom hullet og dyttet opp rist og inn på

badet.

Kunde melder også om luktskade i sokkelleilighet. På befaringsdag kjentes det ingen lukt noen plass i leiligheten.

Skadeutviklingstiden settes til minimum 20 år da det opplyst om rotteproblem i 1999. Se bilde av prospekt.

...

Annen info: Ingen grunn til at leiligheten er ubeboelig. Sluk på bad er midlertidig sperret med steiner noe som gjør at rotter ikke kan løfte opp rist. Se bilde under vedlegg.

Kunde melder om at leietagere har flyttet ut av leilighet pga den påkjenningen de har vært gjennom.

...

Annen info: Ingen oppfølgingsavtale med kunde. Ingen rotter inne i huset p.t. Ingen luktsanering trengs.

...

Oppsummering

Kunde melder om rotte på bad i utleiesokkel. Rotte har kommet seg inn på bad grunnet en manglende plugg i slukpotte. Dette fikk kunde beskjed om å fikse på den første befaringen i Januar 2020. Grunnet typen slukpotte ville ikke vår rørlegger fikse dette da han ikke ville stå ansvarlig for denne. Om slukpotta skal byttes må hele golvet taes opp da membranen vil brytes når det meisles opp og hele badegulvet må taes opp. Dette alene er ikke nok til at rotteproblemet forsvinner.

Det som anbefales å gjøre er å forbedre fallet på stikkledning som går fra huset og ut i kum til hovedkloakk. Sett ned en kum med tilbakeslagsventil og mye singel rundt for å nekte rotter adkomst inn mot huset. Før dette settes ned må stikkledning legges med riktig fall, noe som det ikke gjør i dag. Fallet på røret er for lite til at en tilbakeslagsventil vil virke optimalt. Om det settes ned en slik i dag vil det hope seg opp mye papir osv., og det vil bli stopp i røret.

Skadeutviklingstiden settes til minimum 20 år da det opplyst om rotteproblem i 1999.

Selskapet avsto ytterligere dekning den 3.12.20, bl.a. under henvisning til at utvendig tetting av bygget for tilkomst ikke var omfattet av forsikringen, og at skaden hadde oppstått før forsikringen trådte i kraft. Selskapet anførte at det likevel hadde utbetalt erstatning for innvendige og utvendige skader utover det sikrede hadde krav på. Kostnader for ytterligere tetting ble imidlertid avslått. Selskapet varslet også at det ville vurdere avkortning ved evt. nye rotteskader dersom sikrede ikke utbedret sluk i dusjen og etablerte tilbakeslagsventil i kloakkledningen. Selskapet fant heller ikke at det var avdekket lukt- eller bygningsskade etter rotteinntrengingen den 23.11.20, som kunne være omfattet av forsikringen.

Sikrede klagde selskapets avslag inn til Finansklagenemnda den 22.2.21.

Sikrede krever dekning for utgifter til tettetiltak og anfører at dette må regnes som en del av bekjempelse av rotteaktiviteten som er dekket av vilkårene. Vilkårene inneholder ikke noe generelt unntak for tetting. Selskapet som forsikringsgiver var klar over risikoen for rotteaktivitet i området, og det måtte dermed antas at denne risikoen var hensyntatt ved avtaleinngåelsen. Montering av tilbakeslagsventil er ikke tetting i tradisjonell forstand, og slik ventil har aldri vært montert. Skaden skyldtes ikke en forringelse av dreneringen, idet tilbakeslagsventil aldri har vært montert.

Sikrede avviser at det har vært rotteaktivitet i over 20 år i strekk, og boligen var forsikret hos selskapet i syv år før forholdet først ble avdekket av sikrede. Det har formodningen mot seg at aktiviteten har pågått kontinuerlig i 20 år i strekk uten å ha blitt avdekket. Det er heller ikke avdekket skader i boligen.

Sikrede avviser at hun hadde plikt til å grave opp og utbedre stikkledningen. I henhold til fal. § 4-10 skulle sikrede gjøre det som med rimelighet kunne forventes av henne, og sikrede måtte i henhold til praksis akseptere den rimeligste utbedringsmetoden. I denne saken var den rimeligste

utbedringsmetoden å tette inngangen til boligen, altså tette hullet i sluket, og ikke utbedre rørledningene. Tetting av direkte tilkomst var tilstrekkelig til å hindre ny tilkomst til boligen.

Sikrede anfører også at selskapet er ansvarlig for montering av tilbakeslagsventil som redningstiltak, jf. fal. §§ 6-4 første ledd, jf. 4-10, fordi monteringen er et ekstraordinært tiltak i forhold til den risikoen interessen normalt er utsatt for.

Selskapet aviser at sikrede har krav på ytterligere erstatning. Rotter har hatt tilgang til boligen i mange år, og skaden må anses å ha oppstått før forsikringen trådte i kraft. Selskapet har likevel dekket kostnader til bekjempelse av aktiviteten og reparasjon av innvendige følgeskader, samt kostnader til nærmere kartlegging av skadeomfang, husleietap og utvendig tetting og oppgraving av gammel stikkledning. Ytterligere kostnader er knyttet til nødvendige tiltak for å forhindre at rotter fortsatt får tilgang til boligen, noe sikrede må stå for selv, jf. fal. § 4-10. Ved manglende utbedring kan ny rotteforekomst vanskelig anses plutselig og uforutsett. Sikrede har hatt god tid til å foreta utbedringen, og utbedring av avløpsledningen kan dermed vanskelig anses som et redningstiltak etter fal. § 6-4. At boligen er utett er heller ikke en skade i vilkårenes forstand.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgifter til utvendig tetting av bygning.

Sikredes forsikring omfatter ifølge vilkårenes pkt. 4.4 bokstav a "bekjempelse av mus og rotter innvendig i bygning etter påvist aktivitet". "Bekjempelse" er definert som "alle relevante tiltak som skal redusere eller utrydde forekomst av skadedyr". Nemnda er enig i at tetting av tilkomsten til rottene som utgangspunkt må anses nødvendig for å hindre ny rotteaktivitet. Vilårene sier imidlertid at bekjempelsen gjelder "innvendig i bygning", og at bekjempelsen tar sikte på å redusere eller utrydde forekomsten og den påviste aktiviteten. Dette må forstås slik at vilkåret omfatter tiltak som begrenser eller utrydder den aktiviteten som faktisk har oppstått, og ikke tiltak som gjøres for å hindre en mulig ny fremtidig aktivitet, jf. for så vidt FinKN 2019-312. Tetting og utvendige utbedringer for å unngå ny inngang og fremtidig aktivitet må anses som et tiltak av "forebyggende karakter" og som "vedlikehold og forbedringer" av bygningen, og slike tiltak er unntatt fra dekning under vilkårenes pkt. 4.4 bokstav b, jf. også FinKN 2012-388.

Sikrede anfører videre at tetteltak i form av montering av tilbakeslagsventil må anses som et tiltak av "ekstraordinær karakter" som kan kreves dekket som en redningskostnad, jf. fal. § 6-4 første ledd. Formuleringen "ekstraordinær" betyr at tiltaket må avvike fra det "ordinære", men sier ikke noe om hva avviket skal måles i forhold til. NOU 1987:24 s. 117 har følgende omtale av begrepet:

Kravet om "overhengende fare" gjør at *ordinær skadeforebyggelse* faller utenfor selskapets ansvar etter § 53. Men selv om oppofrelsen finner sted under inntrykk av en overhengende fare og i redningshensikt, må sikrede selv bære kostnadene hvis tiltaket er ordinært. Tiltaket må ha en *ekstraordinær karakter* for å kunne gi grunnlag for erstatning. Skade på bil som følge av bremsing på glatt veibane for å unngå sammenstøt med annen bil eller fotgjenger, kan neppe noen gang kreves erstattet under trafikkforsikringen som redningsforanstaltning. Bremsing er nemlig et ordinært, skadeforebyggende ledd i bilkjøring. Men hvis faren har "fortettet seg" gjennom en akutt bremsesvikt, kan skade på bilen ved at den settes i lavgear under høy hastighet eller bevisst kjøres i grøften for å unngå påkjørsel, etter omstendighetene kreves dekket under trafikkforsikringen som redningsforanstaltning.

Det heter videre på s. 129 at "tiltakene må ha hatt en "ekstraordinær karakter". Vanlige vedlikeholdsomkostninger og tap som følge av ordinære skadeforebyggende tiltak omfattes ikke av selskapets ansvar". Nemnda forstår dette slik at tiltaket må være ekstraordinært både i forhold til den aktuelle aktiviteten (f.eks. bilkjøring) og i forhold til faresituasjonen (f.eks. kjøring på glatt veibane), jf. også LB-2008-114503, som refererer til Bull, Forsikringsrett s. 480:

Må de foretatte tiltakene oppfattes som normale og adekvate foranstaltninger i den faresituasjonen man står overfor, og selve faresituasjonen må oppfattes som ikke uvanlig i forhold til den forsikrede virksomheten, vil selskapet som hovedregel ikke svare.

Faresituasjonen er her at rotter kommer inn i huset. Dette er ikke en uvanlig situasjon for en bolig. Tetting av inngang til huset fremstår som en normal og adekvat foranstaltning for å hindre at rotter tar seg inn. Dette må gjelde selv om tetting her ble gjort med en tilbakeslagsventil hvor hovedfunksjonen er å hindre tilbakeslag av avløpsvann og lukt. Det er ikke unormalt at rotter finner veien inn i boligen gjennom avløpsrørene. B. Rør AS har anbefalt å montere en "tilbakeslagsventil med rottesperre", og dette tilsier at det finnes tilbakeslagsventiler spesifikt tilpasset formålet om å hindre tilgang fra rotter. Nemnda kan dermed ikke se at bruk av tilbakeslagsventiler for å hindre tilgang fra rotter kan anses som et unormalt og ekstraordinært tiltak.

Nemnda ser ikke grunn til å drøfte spørsmålet om selskapets senere mulige ansvar for rotteskader. Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).