

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-11

5.1.2022

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Rotteangrep – dekning av markedsleie – ubeboelig leilighet?

Sikrede avdekket rotteaktivitet i egen leilighet. Selskapet rekvirerte bygningsfagkyndig, som fant tydelig spor etter rotter på kjøkkenet. Et skadedyrfirma var allerede engasjert i forbindelse med bekjempelse av rotteangrepet og hadde utarbeidet flere rapporter. Kjøkkenet ble revet i november 2020 grunnet skader påført av rottene. Selskapet aksepterte å erstatte markedsleie i perioden fra midten av august til midten av desember 2020. Sikrede fremsatte krav om ytterligere dekning av markedsleie og viste til at det ikke var mulig å bruke kjøkkenet fra sommeren 2020 på grunn av rotter i kjøkkenskapene. Selskapet avslo kravet under henvisning til at leiligheten ikke hadde vært ubeboelig fra dette tidspunkt. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 25 000 pr. mnd.

Saksfremstilling

Saken gjelder omfanget av erstatning for tapt bruksmulighet av leilighet etter rotteangrep.

Sikredes forsikring har følgende vilkår:

A. skadeforsikring for boligbygning

5 Forsikringens omfang

5.1 Hva forsikringen omfatter

5.1.2 Dekning mot skadedyr

Forsikringen dekker bekjempelse av følgende skadedyr i boligarealer og bygninger: (...) rotter(...)

5.1.3 For alle skadedyr gjelder

Med bekjempelse menes fagmessige tiltak for å redusere eller drepe skadedyr som har tilhold i bygningen.

Ved mistanke om skadedyrangrep plikter A. å foreta inspeksjon kostnadsfritt etter anmodning fra forsikringstaker.

A. har rett til å utføre inspeksjon på eget initiativ. Dersom skadedyrangrep oppdages, har A. rett til å bekjempe det. Forsikringstaker skal informeres. Bekjempelse vil foretas etter A. sine faglige vurderinger og metoder.

5.2.3 Alle skadedyr

Forsikringen dekker ikke følgeskader eller indirekte tap, som tapte leieinntekter, skader på person eller løsøre, svekket evne til å oppfylle forpliktelser, markedsmessige reaksjoner og lignende.

Fra eiendomsforsikringen siteres:

Forsikringsvilkår Eiendom

4.1.3 Felleskostnader og husleieinntekt

Borettsinnehavers markedsleie

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

5.8.2 Hva forsikringen ikke omfatter

Annen skade

Unntatt er skade

- Som skyldes (...) gnagere (...)
- For boligbygning dekkes likevel plutselig fysisk skade som skyldes gnagere, men ikke skade som skyldes aktivitet fra gnagere uten at bygningskonstruksjon/isolasjonen er fysisk skadet/svekket i vesentlig grad.

Sikrede meldte 8.4.20 om rotteangrep til et skadedyrkontrollfirma. Det ble utarbeidet rapport etter befaring 17.4.20:

Innledning

Kunden forteller at de har hørt lyder i vegg på soverom og bad. De hørte lyden for første gang for noen mnd siden. Han har kun hørt lyder i vegg, ikke i tak. Lydene blir beskrevet som krafsing, og hørtes sist for et par dager siden.

Observasjoner på stedet

Ingen synlig aktivitet eller tegn til skadedyr, heller ingen lukt. Det er ingen kjeller under leiligheten, så det er vanskelig å si om det foregår noe under leiligheten. Ved inngangsparti inn mot bakgården finner jeg en del svake punkter som kan være potensielle inntreksveier. Inngangsparti er sikret med netting på siden, og selve muren har flere åpninger som kan føre til baksiden av denne nettingen og videre inn i leilighetens yttervegg.

Vurdering

Angrepet er aktivt. Lydene ble hørt nylig, og har var i noen mnd.

Utførte tiltak

Kun gjennomført inspeksjon og tipset om hvor det bør sikres. Det ble ikke satt ut noen feller da rotter hverken er observert eller hørt inne i leiligheten.

Sikring og forebyggende tiltak

Anbefaler kunden å sikre åpninger i inngangsparti i bakgården.

Hva skal skje videre

Kunden utfører anbefalte tiltak. Om tiltak ikke viser seg å løse problemet må (skadedyrkontrollfirmaet) kontaktes. Oppdraget anses som ferdig.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som fullført og vil bli avsluttet. Ved forhold som tilsier noe annet ber vi om at (firmaet) kontaktes.

Skadedyrkontrollfirmaet ble kontaktet på nytt for befaring, og i rapport datert 5.6.20 ble status oppsummert slik:

Innledning

Etter huseier sine observasjoner under forrige besøket, lurte vi på om det kunne være noe aktivitet av gnager under i krypkjelleren. Under forrige besøket ble vi enige om at vi lager en inspeksjonsluke i gulv for og se etter spor etter gnagere i kjelleren..

Observasjoner på stedet

Under besøket i dag hadde huseier tømt et soverom, slik at vi kan lage en luke i gulvet for inspeksjon. På utsiden av bygget under husens bakdør er det flere åpninger for gnagere inn under krypkjeller samt en åpning videre under gulv mot bodomeråder.

Utførte tiltak

Fjernet pent lister samt parkett inne på soverommet og lagret det for remontering. Deretter kuttet jeg en luke på 60 cmx60 cm i gammelt tykt tregulv av gran. Etter hullet var kuttet ut fjernet jeg tørket leiere som lå i fukka mellom bjelkene. Etter dette fjernet jeg stubloft planker i gulvet og dermed var det en luke ned i gammel krypkjeller. Høyde i krypkjeller varierer litt men er ca 35 cm på det laveste.

Jeg krabbet ned i hullet for og lete etter spor under leiligheten, noe jeg fant spesielt under grunnmur mot bakgården. Der var det var endel store rottehull, fant også en død rotte på gulv nede i krypkjelleren.

DB Fra (skadedyrkontrollfirmaet) for og assistere om noe skulle hende når jeg krøp under gulvene nede i krypkjelleren.

Sikring og forebyggende tiltak

Hull må tettes i krypkjelleren for og stoppe intreksveier av gnagere. Det må også tettes grundig under bakdøra nede i kulvert. Anbefales også at det tettes hull i betong i Bak gården.

Hva skal skje videre

Demontering av luke og gulv blir utført etter nærmere beskjed.

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår, nytt besøk avtales.

I august 2020 korresponderte sikrede med styret via e-post om fremdrift i bekjempelsen. Sikrede opplyste at hun hadde observert rotter på kjøkkenbenken og ventet på at sameiet skulle iverksette tiltak med tetting. Det ble også referert til befaring 22.6. med skadedyr ekspert. Han skal ha uttalt at lukt og observasjoner på dette tidspunkt tydet på at rotter bygget bol i veggene. Dette var ikke tilfellet ved tidligere befaringer.

Skadedyrkontrollfirmaet utførte ny befaring 20.8.20 og oppsummerte status slik:

Innledning

Tette hull i gulv på soverom i leilighet, uten og tette samtlige store rottehull i krypkjelleren.

Observasjoner på stedet

Ser tydelige spor og fettmerker etter rotte på gulv i krypkjelleren, det er også store rottehull under grunnmur mot bakgården samt i gammel mur. Det lukter også sterkt an rotte urin på kjøkken under skrå under besøket i dag.

Utførte tiltak

Tettet igjen stubloft, fylte igjenn med leieren samt remontert lister og parkett. Utvendig remontert jeg stå lister inntil husveggen. under besøket i dag remontert jeg også søke i lister på kjøkken.

Sikring og forebyggende tiltak

Ingen tiltak er utført i henhold til og stoppe aktivitet av gnagere i leiligheten eller i dette sameiet.

Hva skal skje videre

Etter og ha funnet intreksveier i krypkjelleren, så ble luken i gulv tetter under besøket i dag så oppdraget er utført.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig og saken avsluttes.

Selskapet rekvirerte bygningskyndig fra firma F.B. Fra rapporten datert 7.9.20 siteres:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det meldes om at det er pågående skadedyrbekjempelse i leiligheten (...)

På befaring fredag 04.09.20 viser beboer til lukt og synlige spor etter rotter på kjøkken.

Det registreres stram lukt inne i servantskap på kjøkkenet. Her står det avfallsbeholdere men nå uten noe form for matavfall. Alikevell er det tegn til at det har vært gnaging på plastemballasje.

I samme skap er det også montert en waterguard som er frakbolet/defekt da denne løser ut med det samme den kobles til strøm.

Beboer melder videre om at lysskinne montert under overskap samt komfyrvakt har sluttet å virke å ses i sammenheng med skadededyrene.

Av bildene under er det også dokumentert spor etter gnaging på papir i skuff under integrert komfyr.

Skadeomfang

- Stram lukt i servantskap på kjøkken.
- Skader på EL-anlegg kjøkken.

Hører lyder i himling og gulvbjelkelag gjennomgående i leilighet.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Demontering av nødvendig kjøkkeninnredning for kontroll og luktsanering, åpning inn i konstruksjonen etter behov.

Igangsatt arbeid

(Skadedyrkontrollfirmaet) har gjort undersøkelser og dokumentert funn.

Beboer opplyser om at styret er i ferd med å innhente anbud i forbindelse med tetting av inntreksveier

Oppsummering

Stram lukt i servantskap, - kjøkken - utviklet seg over en tid på ca 2mnd.

Skader på elektrisk anlegg - kjøkken

Hører kraselyder i rørkasse, nedsenket himlinger på soverom, bad og gjulvbjelkelag ut i entré/stue

Selskapet bekreftet 4.12.20 en utbetaling på kr 87 500,- til sikredes konto.

Sikrede klagde på oppgjøret og anførte at hun hadde krav på markedsleie fra mars 2020 da rotteinvasjonen startet. Sikrede viste til at det ikke var mulig å sove i soverommene grunnet bråk i vegger og gulv. Videre kunne kjøkkenet ikke brukes til matlaging da rotter bl.a. tok seg opp i kjøkkenskuffene og ødela tørrvarer. Stanken av rottekadaver ble også så sterk at det ikke var mulig å oppholde seg i leiligheten. Dette var allerede påvist av skadedyrkontrollfirmaet sommeren 2020. Det ble videre vist til at strømmen på kjøkkenet sviktet grunnet rottetraffikk i kjøkkenskapene. Sikrede påpekte også at selskapet kun hadde gjort opp for perioden fra september til midten av desember 2020.

Selskapets kundeombud opprettholdt tidligere standpunkt i brev av 4.2.21. I brevet fremgikk at sikrede hadde rettet krav om dekning av husleietap fra april 2020. Selskapet hadde utvidet erstatningen og dekket markedsleie med kr 25 000 per måned i perioden fra medio august til medio desember.

Saken ble klaget til Finansklagenemnda 8.3.21.

Sikrede har i det vesentlige anført å ha krav på erstatning for at leiligheten var ubeboelig som følge av rotteangrep fra mars/april. Rotteinvasjonen startet på dette tidspunkt. Selskapet har satt skadatoen til april. Rottene var i huset lenge før september som selskapet tok utgangspunkt i da det beregnet erstatning for husleietap.

Sikrede varslet selskapet i april om det som etter hvert ble påvist som bygningssskade; rotter i vegger, tak, gulv og kjøkkeninventar. Fagkyndig fra skadedyrkontrollfirmaet sa i juni 2020 at sikrede ikke burde bruke kjøkkenet av hensyn til brannfare på grunn av rottegnag på ledninger i veggene. Det burde ikke brukes mot sikrede at selskapet ikke ble varslet på korrekt måte. Dette da hun måtte forholde seg til både skadedyrkontrollfirmaet, selskapet og styret i sameiet helt fra tidlig i april.

Selskapet har i det vesentlig anført at sikrede har fått erstattet husleietap i perioden utbedringen av bygningsskaden pågikk og ikke har krav på ytterligere dekning. Husleietap er en tilleggsdekning som utløses dersom boligen er ubeboelig som følge av erstatningsmessig skade under eiendomsforsikringen. Husleietapet er dekket i perioden 1.9.20 fra det tidspunktet gulvet ble fjernet i kjøkken og til bygningen var reparert 15.12.20. Sikrede krever husleietap i tiden før utbedring av bygningen påbegynte, dvs. i tiden det var lukt og rotter i leiligheten. Disse forhold omfattes ikke av eiendomsforsikringen og kan således heller ikke utløse dekning for husleietap. På dette tidspunkt var det ikke bygningsskaden som var problemet, men rottene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets oppgjør for tapt bruksmulighet er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Saken gjelder omfanget av tapt bruksmulighet av leilighet etter rotteangrep.

Du er omfattet av to dekninger, den ene er skadedyrforsikringen via A. som etter ordlyden kun dekker bekjempelse av skadedyr, ikke tapt bruksmulighet. Ifølge eiendomsforsikringens pkt. 4.1.3 dekkes *"Borettsinnehaverens tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade"*. Dette gjelder skader er dekket av eiendomsforsikringen.

Selskapet har bekreftet at kostnader ved at boligen var ubeboelig er omfattet av forsikringen og har allerede akseptert å erstatte markedsleie i perioden medio august til medio desember 2020. Sekretariatet går derfor ikke nærmere inn på forholdet mellom avtalene og hvorvidt tapet er dekket av forsikringen.

Du har fremsatt krav om ytterligere dekning av markedsleie fra mars/april - september, og det avgjørende er om boligen har vært ubeboelig fra dette tidspunktet. Det er sikker rett at kravstiller, altså du, har bevisbyrden for omfanget av tapet, se for eksempel FinKN 2021-463 og 2018-591.

Finansklagenemnda har ikke fagkompetanse på skadedyr eller byggfag og må legge til grunn uttalelser fra sakkyndige i sin vurdering. Det er fremlagt fire skaderapporter i denne saken.

I den første rapporten fra april 2020 er det beskrevet: *"Ingen synlig aktivitet eller tegn til skadedyr, heller ingen lukt. Det er ingen kjeller under leiligheten, så det er vanskelig å si om det foregår noe under leiligheten. Ved inngangsparti inn mot bakgården finner jeg en del svake punkter som kan være potensielle inntreksveier."* Det ble anbefalt å tette inntreksveiene.

Ved ny befaring i juni 2020 hadde du ryddet slik at det var bedre tilkomst. Skadedyrspesialisten oppsummerte observasjonene av rotter slik: *"Jeg krabbet ned i hullet for og lete etter spor under leiligheten, noe jeg fant spesielt under grunnmur mot bakgården. Der var det var endel store rottehull, fant også en død rotte på gulv nede i krypkjelleren."* Det ble på nytt anbefalt å tette inntreksveiene.

Neste befaring ble gjort i august 2020, og skadedyrspesialisten oppsummerer sine observasjoner slik: *"Ser tydelige spor og fettmerker etter rotte på gulv i krypkjelleren, det er også store rottehull under grunnmur mot bakgården samt i gammel mur. Det lukter også sterkt an rotte urin på kjøkken under skrå under besøket i dag."* Det ble også påpekt at det ikke var gjort skadeforebyggende tiltak inspeksjonsluker ble lukket.

I september ble boligen besiktet på nytt og skadene ble oppsummert slik: *"Stram lukt i servantskap, - kjøkken - utviklet seg over en tid på ca 2mnd. Skader på elektrisk anlegg – kjøkken. Hører kraftselyder i rørkasse, nedsenket himlinger på soverom, bad og gulvbjelkelag ut i entré/stue"* Det er opplyst at sameiet nå innhentet tilbud for å lukke inntreksveiene. Sakkyndige vurderte at boligen på dette tidspunktet var beboelig. Oppsummert kan vi ikke se at noen av rapportene har beskrevet boligen som ubeboelig.

Du har orientert om at du har vært i kontakt med D.B. i A. i juni 2020 og at han på dette tidspunktet uttalte at du ikke burde bruke kjøkkenet på grunn av brannfare. Et brukelig kjøkken er et av kriteriene når det vurderes om en bolig er beboelig, men det er ingen dokumentasjon fra A., eller andre som støtter ditt syn på at boligen ikke var beboelig fra mars/april eller sommeren 2020. Når du har bevisbyrden innebærer dette også at du bærer risikoen ved tvil om faktum, og slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at boligen var ubeboelig i perioden mars/april - september. Det fremgår av klagesvaret at det er dekket markedsleie fra september - i den tiden reparasjonsarbeider pågikk, og ifølge kundeombudet har

selskapet også tilbudt å dekke markedsleie fra medio august også uten at ubeboelighet er dokumentert. Slik saken er opplyst vil det derfor ikke være grunnlag for ytterligere erstatning.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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