

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-924

4.11.2022

Norsk Hussopp Forsikring

Bygning - innbo (kombinert)

Råteskade – erstatningsoppgjør – fordelingsprinsipp ved råteskader.

Klager kjøpte en bolig i 2014, og tidligere eier hadde forsikring hos selskapet frem til salget. Klager oppdaget råteskader i oktober 2018. Takstmannen la til grunn en utviklingstid på minst ti år. Selskapet utbetalte 3/5 av utbedringskostnadene. Klager anførte at selskapets erstatningsoppgjør var for lavt i forhold til de reelle utbedringskostnadene. Selskapet avviste ytterligere ansvar og anførte at klager ikke hadde fremlagt beviser for at selskapets takst var feil. Nemnda kom til at klager ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utestående fakturaer totalt kr 488 887 i tillegg til forsinkelsesrenter, og kr 38 500 for juridisk bistand

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for råteskader.

Klager overtok en bolig i 2014. Tidligere eier av boligen hadde forsikring hos selskapet frem til klager kjøpte den i 2014. Klager tegnet forsikring hos et annet forsikringsselskap etter kjøpet og meldte fra om skade i oktober 2018. Kravet mot tidligere eiers forsikring ble så overført fra tidligere eier til klager. Dette ble akseptert av selskapet.

I 2014 hadde tidligere eier forsikring med bl.a. følgende vilkår:

4. Hvilke skader selskapet svarer for og hvilke begrensninger som gjelder

4.1 Selskapet svarer for

4.1.1 Skade på bygning (nedbrytning) etter råtesopper og insekter.

4.1.1.1 Unntatt er råteskade på dører, vinduer og lekter på yttervegg/tak og alt annet utvendig treverk.

4.1.2 Bekjempelse av storkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr og andre skadeinsekter.

(...)

4.2 Generelle unntak

Selskapet svarer ikke for

4.2.1 Utvikling av blåved, svertesopp, muggsopp eller annen som er skjemmende for utseende.

4.2.2 Bekjempelse av aktivitet som har startet eller den del av skade som startet sin utvikling før forsikringsavtalen begynte å løpe, og heller ikke for bekjempelse av aktivitet eller den del av skade som har utviklet seg etter at forsikringen er opphørt selv om aktiviteten eller skaden startet sin utvikling i forsikringstiden.

4.2.3 Kostnader til vedlikehold og forbedringer, samt behandling av forebyggende karakter.

5. Skadeoppgjør

FAL § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder:

5.2 Alternative oppgjørsformer

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- Kontantoppgjør
- Reparasjon
- Gjenoppføring

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det selskapet måttet betale for reparasjon eller gjenoppføring.

5.3 Skade- og verdiansettelse

5.3.1 Skaden settes til kostnadene ved reparasjon av skaden bygning til samme – eller i det vesentlige samme – stand som før skaden inntraff, beregnet etter kostnadene på skadedagen.

Klager meldte skaden først til sitt eget forsikringsselskap. Skaderapport fra takstmann N. 4.11.18 konkluderte med følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Forsikringstaker oppdaget i forbindelse med renovering av et soverom i kjeller, råteskade i et oppforet gulv. Undersøkelser på befaringsdagen viser at det er råteskade i gulv konstruksjonen og i undersiden av bjelkelag opp til 1 etasje. Vann har over tid trengt inn i konstruksjonen ved verandadør i 1 etasje og ned i soverom under. Vann har og mest sannsynlig trukket inn gjennom utettheter i grunnmur og forårsaket skade.

Lekkasjen har pågått over tid.

Bjelkelag i etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje har en formykningsgrad i del av bjelkene like under verandadør, noe som viser at fukt over tid har påført enkelte gulvbjelker råteskader. Oppforet gulv i soverom i kjeller har flere steder store råteskader, og trevirke har gått helt i oppløsning. Nedbrytningstid for råteskader varierer, men har som oftest en nedbrytningstid på mellom 10-15 år. Råteskaden i gulv har en utviklingstid på minst 10 år.

Sikrede kontaktet i april 2019 sitt eget forsikringsselskap og informerte om at skadene var blitt større enn først antatt. Av tilleggsuttalelse fra takstmann N. 15.5.19 fremgikk:

Konklusjon.

Forsikringstaker oppdaget i forbindelse med reparasjon av tidligere innmeldt råteskade, mer skade enn først antatt. En kjellerstue i tilstøtende rom mot skadestedet har store råteskader i et tilfarergulv og veggplater. Tilfarergulvet er flere steder nesten gått i oppløsning. Skaden ble befart, og på befaringsdagen oppdaget undertegnede og råteskader i yttervegg under vinduer i stue i hovedetasje. Årsak til råteskaden er mest sannsynlig vanninntrenging utenfra gjennom yttervegg og gulv. Skadene har pågått over tid. Lister, veggplater og tilfarergulv i kjellerstue må rives og fornyes. Deler av veggplater, isolasjon og reisverk i yttervegg i stue i hovedetasjen må rives og fornyes. En vegg i stue i hovedetasjen flikkes og males. Lister i kjellerstue flikkes og males. Ifølge forsikringstaker og bilder fra boligsalgsrapporten er i den perioden forrige eier hadde huset foretatt reparasjoner i etasjeskille og himling i kjellerstue. Reparasjonen skyldes gammel råteskade. Reparasjonen er utført i perioden 2019-2014.

Klager oversendte pristilbud fra firma V. datert 14.6.19 pålydende kr 247 200 eks. mva. til eget forsikringsselskap, som innhentet tilleggskommentar fra takstmann N. den 15.7.19:

Konklusjon.

Forsikringstakers har i forbindelse med renovering av et rom i kjeller, oppdaget råteskade i konstruksjonen. Skaden ble befart og rapport sendt inn. I ettertid oppdaget forsikringstaker mer skade, og ny befaring og rapport ble levert inn. Forsikringstaker har nå innhentet et pristilbud fra firma V på reparasjon av skaden. Prisen fra V. bygg as avviker mye i forhold til hva som tidligere er kalkulert. Undertegnende er derfor av saksbehandler bedt om å gå gjennom pristilbudet fra firma V, og se hva som er forskjell i forhold til tidligere innsendt kalkyle. Firma V har sendt inn et pristilbud med et oppsett på hva de mener må gjøres i hvert enkelt rom. Firma V i sitt pristilbud tatt med en del ekstra i forhold hva som er beregnet tidligere. Prisen er levert inkl mva. Pristilbudet er gjennomgått og sammenlignet med tidligere innsendt kalkyle. Hvert punkt er gjennomgått og kommentert ovenfor. I pristilbudet fra firma V er det tatt med overflater som likevel skulle renoveres. Det er og tatt med riving og gjenoppbygging av utvendig kledning i yttervegg i stue. Råteskader erstattes med utbedring av selve råteskaden, og det tilkomstarbeid som må utføres for å kunne reparere skaden. Råteskader i vinduer, dører, og fra reisverk og ut til og med utvendig kledning dekkes ikke. Kalkylen som er levert inn er kalkulert på Fremtind sitt kalkylesystem, og med de priser som Fremtind normalt skal

kunne reparere skaden for. Tillegg utover det som erstattes i forbindelse med en råteskade er ikke tatt med i kalkylen.

Klager innhentet egen takstrapport datert 14.8.19 utarbeidet av takstmann H.:

Konklusjon.

I følge eiere er det nå etter min befaring blitt enighet om at forsikringsselskapene på begge sider skal dekke skaden. Det forutsettes derfor at utbedringsarbeider og arbeider med å åpne konstruksjonene igangsettes så raskt som mulig fra forsikringsselskapets side. Det er ikke mulig å få full oversikt over omfanget før det er åpnet helt. Ettersom dette er en forsikringssak, er dette et ansvar som det forutsettes at forsikringen tar. I det aktuelle rommet med stokkmaur må bærebjelkene i taket skiftes. På rom som ligger ved siden av, er det minst like mye skader. Gulvet er svekket/oppspist av stripet borrebille, jeg vil anta at dette også gjelder veggene da de virker myke. Stripetborrebille kan være hoved årsaken til at vinduene i yttervegg synker og når vinduene har begynt å synke har fukt kommet inn i hjørne på vinduskarm. Slik det ser ut for meg ved befaring, må begge rom i kjeller rives helt ned. Yttervegg må åpnes opp. Bæringen er ødelagt og må byttes og stue gulv må tas. Det må understøttes i etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje. Selve taket ligger med tyngden og bæringen på yttervegg som synker og må understøttes **før rivning begynner**. Det er for tidlig å si noe om kostnadene til skaden, det må åpnes mer for å kunne se hele skadebilde.

Klagers eget forsikringsselskap innhentet tilleggsuttalelse fra takstmann N. datert 26.9.19:

Konklusjon. Forsikringstakers bolig har en råteskade i kjeller, etasjeskille og del av yttervegg i stue. Skaden er befart og rapport, og tilleggsmelding er sendt inn på saken. Etter at deler av konstruksjonen er åpnet opp, er det oppdaget mer skade enn først antatt. Forsikringstaker har og innhentet et pristilbud på reparasjonen fra en byggmester. Skadeomfang og pris for reparasjon avviker mye i forhold til det skadeomfang og kostnader som tidligere er kalkulert. Undertegnende har etter anbefaling fra saksbehandler hatt et nytt møte med forsikringstaker og byggmester. Befaring og møte viser etter at flere over flater er åpnet opp, et større skadeomfang enn først antatt. Store deler av bjelkelag i etasjeskille må rives og fornyes. Deler av yttervegg i stue må rives og fornyes. Tilfarer gulv i kjellerstue og soverom rives og fornyes. Vegger i soverom rives og fornyes.

I pristilbudet fra byggmester er det tatt med en kostnad for riving og fornying av utvendig kledning og vindtetting. Dette er kostnader som normalt ikke dekkes av forsikringen. Prisen fra byggmester med unntak av kostnader for riving og fornying av utvendig kledning legges til grunn som reparasjonskostnad. Byggmester trekker ut de kostnader som gjelder arbeid med riving og fornying av utvendig kledning.

Firma V. utarbeidet et revidert prisoverslag uten kostnader for bl.a. utvendig kledning pålydende kr 294 500 inkl. mva., eller kr 235 600 eks. mva.

Selskapet kontaktet takstmann N. 24.1.20 og stilte spørsmål rundt skadeomfanget. Takstmann N. innarbeidet svarene sine inn i mailen fra selskapet:

I rapporten fra 4.11.18 er det lagt ved en plantegning som viser skadeomfang til å være et soverom på 10.2 m2. I rapporten fra DS den 15.5.19 er det meldt inn en tilleggsskade i kjellerstuen. Kjellerstuen har ikke blitt dokumentert med foto eller plantegning, så det er kun oppgitt i kalkylen at den er på 21 m2. Her reives overflater på gulv og vegger, himling har allerede blitt revet og skiftet ut av tidligere eier i 2009-2014. Uvisst om bjelkelaget ble skiftet eller forsterket den gang:

Svar: Det ligger bilder som dokumentasjon i in4mo under tilleggsmappe. Det er normalt at det legges inn ekstra bilder der. Takstmannen har ikke noen oversikt om deler av bjelkelag har blitt skiftet ut i ved forrige skade.

Etasjeskiller i soverom er råteskadet og forsterkes i forbindelse med denne skaden, og bjelkelaget i kjellerstuen har vært forsterket tidligere? Var det samme årsak som ga skader i bjelkelaget mellom kjeller og 1. etg i soverom og kjellerstue?

Svar: Vanninntrenging over tid er årsak til råteskadene i bjelkelag i etasjeskille over soverom. Mest sannsynlig er skadeårsaken den samme i den del av etasjeskille som ble reparert ved forrige skade.

Råteskader i tilfarergulv og utlektede vegger i kjeller skyldes fukt fra grunn og er dermed en annen skade enn den i bjelkelaget. Har dette også spredt seg til andre rom i kjelleren?

Svar: Ja, årsak til råteskade i vegg og tilfarergulv i kjellerstuen skyldes fukt fra grunn.

Er det gitt samme utviklingstid på råteskadene som skyldtes lekkasje ved verandadør, som råteskadene i tilfarergulv grunnen fukt fra grunn?

Svar: Ja, utviklingstiden synes å se veldig lik ut i begge skadetilfellene.

Selskapet tilbød 4.3.21 erstatningsoppgjør og delte opp skadene i seks ulike forsikringstilfeller. Videre skrev selskapet bl.a. følgende:

Vi har fått oversendt oversikt over kostnader for de ulike skadene fra firma V. Disse kostnadene er vurdert opp mot veiledende priser i markedet for tilsvarende arbeid. Her er det benyttet akkordberegninger jf. D. kalkulasjon, men 10 % fortjeneste på materialer, 20 % fortjeneste på kr 605 eks. mva. i timespris, spill på materialer fra 5-20 %. Det vil derfor være noen poster hvor det tilbys en lavere erstatningssum enn V.Bygg legger til grunn, siden kostnaden til firma V har for stort sprang fra markedspris for tilsvarende arbeider.

Selskapets gjennomgang og oppgjør var basert på den siste oversendelsen fra firma V. Prisoverslaget på kr 294 500 inkl. mva. var det samme som tidligere og fortsatt datert i juni 2019, men dokumentet hadde mer omfattende gjennomgang av kostnader med bilder.

Til slutt i brevet skrev selskapet følgende:

Klagemulighet.

Vi har fokus på å sikre korrekt behandling av din sak. Er du uenig i vår avgjørelse har du anledning til å klage. Klagen må begrunnes, og sendes skriftlig pr. e-post eller post. For mer informasjon se hussoppen.no.

Saken kan også klages inn til Finansklagenemnda som er en ekstern klageinstans. Nettside: finkn.no. Postadresse: Pb 53 Skøyen, 0212 Oslo.

Klagefrist er 6 måneder etter mottakelse av dette brevet. Dersom fristen oversittes mister du retten til erstatning, jf. Forsikringsavtaleloven § 8-5. Det er mulig å avbryte fristen ved å klage eller rette søksmål mot selskapet.

Selskapet mottok dokumentasjon på utestående beløp hos firma V. pålydende kr 719 411, men opprettholdt erstatningsutbetalingen fra mars i e-post av 5.7.21.

Klager oversendte ytterligere fakturaer til selskapet 24.8.21 og ba om at selskapet betalte 60 % av kostnadene.

Selskapet tilbød 2.9.21 ytterligere oppgjør på kr 49 884. Klager kontaktet selskapet 4.10.21 og spurte når han kunne forvente resterende utbetaling og reagerte på antall trekk i egenandel. Selskapet svarte samme dag at alt nå var utbetalt iht. tilbud inkludert mva.

Klager engasjerte advokat og kontaktet selskapet 3.11.21 og orienterte om at klager ville komme tilbake til saken. Selskapet svarte følgende samme dag:

Viser til brev om erstatningstilsagn av 4. mars 2021. I brevet er det gitt tilbud og opplyst om at det er klagemulighet. Klagefristen er 6 måneder etter mottakelsen av brevet. Sak måtte være anlagt eller nemndsbehandling måtte vært krevd innen 4. september 2021 om tilbudet skulle være mulig å endre på. Jeg kan ikke se at det er gjort.

Klagefristen er jo. FAL § 8-5 oversittet.

Klager krever at selskapet betaler et beløp fastsatt etter Finansklagenemndas skjønn oppad begrenset til kr 488 887 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer. Klager har fått utbetalt totalt kr 396 097 av det totale kravet på kr 884 984, og det gjenstår kr 488 887 i tillegg til forsinkelsesrenter. Klager krever erstatning for juridisk bistand på 14 timer av kr 2 200 + mva., totalt kr 38 500.

Klager anfører at selskapets oppgjør er for lavt. Utførende firma V. bekrefter at arbeidene de har utført er reelle utbedringskostnader, og at de ikke har utført arbeider utover dette. Klager har således dokumentert ytterligere tap som følge av erstatningsmessig skade utover det selskapet har erstattet.

Klager avviser at klagefristen på seks måneder er oversittet. Selskapet sendte brev 4.3.21 hvor det ble informert om at dersom klager var uenig i avgjørelsen, kunne klager sende en skriftlig klage på e-post eller post til selskapet, eventuelt en klage til Finansklagenemnda.

Klager hadde hatt all sin kontakt med eget forsikringsselskap som riktignok sa at det ikke var normalt at forsikringsselskapene tok kontakten seg imellom, men det påtok seg likevel å kontakte selskapet på vegne av klager.

Klager sendte krav til selskapet den 24.8.21 om at fakturaene fra firma V. måtte betales i sin helhet. E-posten tilfredsstiller kravene til klage som beskrevet i selskapets oppgjør fra 4.3.21. Klager anfører at dette må forstås som en klage på avgjørelsen til selskapet, slik at fristen er brutt.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt korrekt erstatning i tråd med gjeldende forsikringsavtale og tilhørende vilkår.

Det følger av gjeldende forsikringsvilkår at fuktskader, råteskader på vinduer, ytterdører og utvendig treverk/kledning ikke dekkes. Det fremkommer i en rekke dokumenter at det var en planlagt oppussing selv om dette motstrides av klager. Kostnader med leting/kontroll og bekjempelse av maur anses ikke som selskapets ansvar da dette ble oppdaget mange år etter selskapets ansvarstid.

Klager har ikke dokumentert tap utover det som allerede er erstattet i tråd med vilkårene.

Klagen har kommet for sent, jf. fal. § 8-5, da de dokumenter som fremkommer i saken før fristens utløp ikke på noen måte kan oppfattes som en klage.

Kravet avvises og det er ikke rettslig grunnlag for dekning av utgifter til advokat.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda forstår saken slik at klager reiser krav mot forrige eiers forsikring etter fullmakt fra forrige eier, og at selskapet har akseptert dette. Nemnda forstår videre klager slik at såfremt Fremtind holdes ansvarlig for 4/10 av skadens utviklingstid, aksepterer han at selskapet er ansvarlig for 6/10 av skaden. Klager anfører imidlertid at oppgjøret er for lavt.

Selskapet kan ifølge vilkårene avgjøre oppgjørsform. Kontantoppgjør tar utgangspunkt i hva det ville kostet selskapet å tilbakeføre bygningen til samme eller vesentlig samme stand som før skaden inntraff. Dette avgjøres normalt ved takst. Selskapet har betalt i henhold til takst, som er i samsvar med vilkårene. Sikrede må evt. fremlegge en alternativ takst for å dokumentere at selskapets takst er feil, jf. bl.a. FinKN 2016-485, 2020-323 og 2020-152. En slik takst foreligger ikke. Sikrede har fremlagt fakturaer fra V., men dette dokumenterer ikke at selskapets takst er feil. Forsikringsvilkårene unntar bl.a. fuktskader, råteskader på vinduer, ytterdører og utvendig treverk/kledning og dekker heller ikke forbedringer. Det fremgår ikke klart av fakturaene fra V. om slike skader/utgifter er inkludert i fakturaene.

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen kan nemnda ikke se grunnlag for ytterligere ansvar for selskapet. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til om klagefristen er oversittet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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