

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-254

13.4.2023

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Løsemiddellukt – husleietap – krav om ubeboelig? - advokatkostnader.

Sikrede oppdaget løsemiddellukt i boligen sin i november 2020. I februar 2021 ble det konstatert at boligen var ubeboelig. Sikrede fikk etter dette erstattet leiekostnader til alternativ bolig til og med juni 2022. Sikrede anførte prinsipalt at foretaket var ansvarlig for husleietap frem til en kunne foreta en vurdering basert på nye målinger ved høy vannstand, som var anbefalt av foretakets takstkonsulent. Subsidiært mente sikrede at foretaket var ansvarlig for leietap ut desember 2022 og viste til at gårdsplassen først var blitt tilbakestilt i september samme år, samt at leieboligen hadde tre måneders oppsigelsestid. Foretaket anførte at det ikke var forpliktet til å erstatte husleietap utover den perioden boligen var å anse som ubeboelig, og at det ikke var sannsynliggjort at det ikke var mulig eller helseskadelig å bo i boligen etter mars 2022. Nemnda kom til at vilkårene var noe uklare, og at foretaket derfor var ansvarlig for husleietapet frem til reparasjonen var ferdig. Flertallet tok ikke stilling til sikredes krav om advokatkostnader og viste til at kostandene i dette tilfellet uansett ikke var "rimelige og nødvendige".

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 84 000

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter forurensningsskade.

Sikredes bygningsforsikring har blant annet følgende vilkår:

5.2.1 Hvordan erstatningen blir beregnet

Hovedregelen er at bygningen skal tilbakeføres til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden. (...)

(...)

5.5.2 Tapt husleieinntekt

Tap ved nedgang i husleieinntekt og/eller tap ved at egen bolig er ubeboelig, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd.

Sikrede oppdaget løsemiddellukt i boligen i november 2020 og meldte fra til foretaket. Av rapport datert 9.2.21 fremgikk følgende:

Det er ikke registrert noen kilde til grunnforurensning på eiendommen (...).

De naturlige løsmassene er relativt tette og grunnvannstanden ligger lavt.

Det antas at kilde til forurensning er tilført fra området oppstrøms via naturlige eller etablerte dreneringslinjer.

Hurtig avrenning ved sterk nedbør når grunnen er mettet, slik som situasjonen 13.11.20 da skaden ble oppdaget.

Boligen er pr. nå ikke beboelig.

Det er registrerte virksomheter med utslippstillatelse i nedslagsfeltet.

En avventer nå forurensningsmyndigheter og eventuelt helsemyndighet sitt arbeide i å lokalisere mulig kilde.

Det synes sannsynlig at kilde til organiske løsemidler/"tynner" ligger utenfor eiendommen. En er derfor avhengig av at det foretas kildesporing for å avklare hva som er sannsynlig årsak, samt eventuelt fjerne kilde dersom dette er mulig.

Spredning synes å ha sammenheng med mye nedbør og høy vannmetning i grunnen der vann drenerer langs drenslinjer og/eller ledningsnett.

Når kilde er lokalisert og det ikke lenger er fare for ytterligere utslipp kan det settes undertrykk på drenering rundt huset for å mulig utlufing av drengmassene.

Som følge av manglende beboelighet fikk sikrede erstattet husleietap og inngikk leiekontrakt på en annen bolig med månedlig leie på kr 14 000.

Rapport utarbeidet 24.3.22 etter måltaking 16.3.22 konkluderte slik:

Normalnivåer av TVOC i inneklime er på mellom 40 og 300 µg/m³. Nivået av TVOC i alle prøvene var godt innenfor dette området, henholdsvis 62 µg/m³, 73 µg/m³ og 55 µg/m³ for prøve 1 til 3. Ingen av prøvene viser unormal forekomst av komponenter.

Prøvene representerer nivået av TVOC under den gitte prøvetakningsperioden. Nivåene vil alltid kunne variere noe over tid, avhengig av temperatur, ventilasjon og værforhold.

Samlet vurderes forekomst og nivå av komponenter, som lave og normale, godt innenfor normalområdet funnet i inneklime i boliger.

Uavhengig av dette anbefales det å gjennomføre nye målinger av VOC, når vannstanden er på tilsvarende nivå som da luktinntrengningen oppstod i 2020.

Takstkonsulentene som utarbeidet den første rapporten i februar 2021 oversendte rapporten til foretaket den 30.3.22 og skrev følgende:

(...)

Sammenholdt med jevnlig kontroll av utvendig vannstand i etablerte rør og luktobservasjoner inne og ute er det ikke noe som tilsier at boligen ikke er beboelig.

Dialogen med eier har vært god hele veien.

Det har imidlertid ikke vært episoder med ekstremt høy vannstand tilsvarende da skaden skjedde, og forurensningsmyndigheten har heller ikke vært i stand til å finne kilde. Saken vil ventelig bli avsluttet.

Det skal ryddes opp utvendig der det er gjort undersøkelser og det er hensiktsmessig at dette gjøres når det er blitt bært.

Statsforvalteren gjennomgikk saken i brev til sikrede datert 31.3.22 og konkluderte:

Statsforvalteren i Innlandet avslutter forurensningssaken i (...). Det har ikke vært mulig å avdekke årsaken til at det oppstod kraftig lukt av tynner i privatboligen på den aktuelle adressen.

Statsforvalteren vurderer at det ikke foreligger grunnlag for å iverksettes ytterligere undersøkelser i saken.

Foretaket ga sikrede beskjed 27.5.22 om at det anså skaden som utbedret, og at saken derfor ble avsluttet. Samtidig ble det informert om at det ikke ble utbetalt mer erstatning for husleietap.

Foretaket vedla rapporten fra mars og brevet fra Statsforvalteren.

Etter dette var det en del korrespondanse mellom partene gjennom sommeren, hvor sikrede bl.a. oversendte bilder av gårdsplassen som ikke var tilbakeført. Foretaket dekket husleietap til og med juni 2022.

Graveentreprenør forklarte i e-post datert 13.9.22:

Da vi startet opp med utbedring av pappskade etter prøvehull på hjørnet av grunnmur i (...), vi gravde oss ned til drengsrør nivå for å få hel papp på kjellermur og merket da noe lukt av tynner/lynol helt nede ved

drenering.

Sikrede oversendte graverens e-mail til foretaket 20.9.22 og anførte at det måtte åpnes ny skadesak og gjøres ytterligere undersøkelser. Foretaket videresendte dette til takstkonsulenten som utarbeidet den første rapporten. Hun svarte følgende:

1. Det er ingenting som tyder på at det har oppstått ny hendelse. Situasjonen har vært overvåket i meget lang tid uten at det er noe tegn til ny hendelse.
2. Saken med lukt i bolig høst 2020 har vært under etterforskning av politi og forurensningsmyndighet og er avsluttet av forurensningsmyndigheten den 31.3.22.
3. [Sikrede] har uttalt at han har anmeldt kommunen for saksbehandlingsfeil, men kan ikke se at dette har noen betydning for forsikringsaken.
4. [Sikrede] hevder at han er i kontakt med kommunelege, men det foreligger ingen kjent uttalelse.

Det er således ikke noe som tyder på at huset ikke har vært beboelig siden lukt i huset ble borte. 31.3.22 er saken som kjent avsluttet fra myndighetenes side. Dette vedtak er ikke påklaget av eier. Heller ikke politiets henleggelse av saken er påklaget av eier.

Foretaket opprettholdt sitt standpunkt 21.9.22, og saken ble klaget inn til Finansklagenemnda 26.10.22.

Sikrede krever dekning for ytterligere husleietap og anfører prinsipalt at foretaket må opprettholde sine utbetalinger inntil foretaket kan foreta en vurdering og konklusjon basert på målinger foretatt i tråd med det foretakets egne engasjerte fagfolk konkluderer med, nemlig høy vannstand.

Subsidiært kan ikke foretaket stanse utbetalingen før gårdsplassen er satt til samme stand som før skaden oppstod, jf. vilkårenes pkt. 5.5.2. Stans i betalingen må uansett varsles slik at familien får rimelig tid til å sørge for at de ikke blir sittende med doble boligutgifter over lengre tid. Foretaket er den profesjonelle parten, og det var godt kjent med familiens situasjon.

Inntil foretaket hadde ferdigstilt arbeidene i september var det umulig for sikrede å vite når gårdsplassen kunne tas i bruk fordi foretaket verken sendte noe varsel eller løpende informasjon. Det var først mulig for sikrede å innrette seg da de selv så at tiltaket var ferdigstilt 20.9.22. Normal oppsigelse ved leie av bolig ville da vært tre måneder fra 30.9.22, og det anføres at foretaket må dekke husleietap ut desember 2022.

Sikrede krever dekket samtlige kostnader til juridisk bistand som er pådratt siden foretaket varslet stans i utbetalingene.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt erstatning i tråd med forsikringsavtalen. Foretaket er ifølge vilkårene pkt. 5.2.2 kun ansvarlig for husleietap i den tiden boligen er å anse som ubeboelig. Begrepet "ubeboelig" betyr at det ikke er mulig eller helseskadelig å bo i boligen, jf. flere avgjørelser fra Finansklagenemnda. Spørsmålet om ubeboelig skal også vurderes ut fra objektive kriterier, jf. FinKN 2018-554.

Boligen var beboelig fra 31.3.22, jf. rapport fra mars 2022, samt etterfølgende vurdering fra Statsforvalteren som konkluderte med at det ikke var nødvendig å foreta ytterligere undersøkelser i saken.

Det foreligger ingen dokumentasjon fra sikrede som tilsier at boligen er ubeboelig, og at det ikke er mulig å ta boligen i bruk på vanlig måte. Sikrede har heller ikke dokumentert at det eventuelt foreligger et nytt forsikringstilfelle. Det er sikrede som må sannsynliggjøre at boligen har en skade som er omfattet av forsikringen, og at boligen er ubeboelig som følge av denne.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for ytterligere husleietap.

Sikrede har følgende dekning for tap ved at egen bolig er ubeboelig:

5.5.2 Tapt husleieinntekt

Tap ved nedgang i husleieinntekt og/eller tap ved at egen bolig er ubeboelig, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd.

Foretaket har dekket husleietap frem til og med juni 2022 i forbindelse med forurensningskade på sikredes eiendom.

Sikrede anfører prinsipalt at foretaket må opprettholde sine utbetalinger inntil foretaket kan foreta en vurdering og konklusjon basert på målinger foretatt i tråd med det foretakets egne engasjerte fagfolk konkluderer med, nemlig høy vannstand.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at foretaket har forpliktet seg til å foreta ny prøvetaking og vurdering. Nemnda forstår statsforvalteren og takstmannen slik at forurensningsskaden er avsluttet. Dermed er også forsikringstilfellet ferdig behandlet. Det er uklart for nemnda om sikrede mener skaden ikke er ferdig behandlet eller om det dreier seg om ny skade, men uansett må sikrede ha bevisbyrden for at det er behov for videre behandling. Et ønske om videre behandling betyr heller ikke at vilkårene for dekning av husleie er oppfylt, jf. nedenfor.

Sikrede anfører subsidiært at foretaket må dekke husleietap ut desember 2022. Foretaket kan ikke stanse utbetalingen før gårdsplassen er satt til samme stand som før skaden oppstod, jf. vilkårenes pkt. 5.5.2. Gårdsplassen var ferdig 20.9.22. Normal oppsigelse ved leie av bolig ville da vært tre måneder fra 30.9.22, hvilket betyr dekning for husleietap ut desember 2022.

Dekningen omfatter husleietapet "ved at egen bolig er ubeboelig», beregnet fra «skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd". Det er uklart for nemnda om vilkårene må forstås slik at dekningen omfatter husleietap som følge av at egen bolig er ubeboelig, beregnet fra skadedag til reparasjon har skjedd, eller om husleietapet dekkes frem til reparasjonen er ferdig selv om huset ikke er ubeboelig i hele perioden. Formuleringen "ved at egen bolig er ubeboelig" tilsier at husleietapet må være en følge av at boligen er ubeboelig, men da burde det fremgå at perioden stoppet når huset var beboelig igjen selv om reparasjonen ikke var ferdig. Nemnda mener denne uklarheten må gå ut over foretaket, som da er ansvarlig for husleietapet frem til reparasjonen er ferdig.

Ut fra bildene av gårdsplassen fremstår det som klart at denne ikke var tilbakeført til vesentlig tilsvarende stand før utbedringen var ferdig i september 2022. Dette må foretaket ha vært enig i, siden det har dekket kostnadene for tilbakeføring. Foretaket må da dekke husleietapet frem til gårdsplassen var ferdig reparert, som etter det opplyste var 20.9.22.

Sikrede krever dekning for kostnader til juridisk bistand som er pådratt siden foretaket varslet stans i utbetalingene. Her har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Merete Anita Utgård, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Flertallet behøver ikke ta stilling til om det foreligger ansvarsgrunnlag for dekning av advokatkostnader fordi flertallet uansett mener at kostnadene i dette tilfellet ikke er "rimelige og nødvendige", jf. skl. § 5-1 om sikredes tapsbegrensningsplikt. Sikrede kunne kontaktet Finansklagenemnda uten bistand fra advokat. Behandlingen i Finansklagenemnda er gratis, og sikrede risikerer ingen sakskostnader fra motparten. Sikrede fikk dessuten medhold hos flertallet på et annet grunnlag enn det advokaten anførte og også for et mindre omfattende krav. Advokatens anførsler hadde ingen betydning for at sikrede fikk medhold og kan derfor ikke sies å

ha vært nødvendig i denne saken.

Nemndas mindretall, Hege Sundby, bemerker:

Mindretallet er kommet til et annet resultat enn flertallet vedrørende sikredes krav om dekning for juridisk bistand.

Sikrede har krevd dekning for kostnader til juridisk bistand og krever dekket samtlige kostnader til juridisk bistand som er pådratt siden foretaket varslet stans i utbetalingene. I FinKN 2023-109 kom personskadenemnda etter en gjennomgang av rettskildene til at foretakets avslag på krav om erstatning på feil grunnlag var en rettsvillfarelse som kunne gi grunnlag for objektivt ansvar for utgifter til advokat. Mindretallet kan ikke se noe grunnlag for at det her ikke skal gjelde et tilsvarende objektivt ansvar når foretaket feiltolker sine egne vilkår. Mindretallet mener det i denne saken må være påregnelig og rimelig at sikrede kontakter advokat når han får et avslag fra foretaket, og de har stanset husleiedekningen på meget kort varsel. Mindretallet mener derfor sikrede i dette tilfellet har krav på å få dekket sine kostnader til juridisk bistand fra han mottar avslaget fra foretaket.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).