

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-699

27.9.2023

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatning for bygningsskade etter rotteaktivitet – betydning av inngått avtale.

Sikrede meldte den 26.2.21 om skade som følge av omfattende rotteangrep på egen bolig. Foretaket rekvirerte først R. til besiktigelse av skaden. Som følge av kompleksitet og stort omfang ble deretter T. rekvirert. Foretaket bekreftet dekning for bygningsskade som følge av skadedyr. Det oppstod uenighet mellom foretaket og sikrede om skadeomfang/erstatningens størrelse og utbedringsmetode. Sikrede engasjerte advokat K. til å bistå seg med saken. Advokat K. inngikk på sikredes vegne avtale med foretaket om erstatning den 12.12.22. Sikrede anførte senere at skaden ikke var ferdig oppgjort ved foretakets utbetaling. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning da det ikke var sannsynliggjort at forutsetningene for avtalen som ble inngått med foretaket var feil.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes krav mot bygningsforsikringen om erstatning i forbindelse med bekjempelse av rotteaktivitet i sikredes bolig.

Boligen har vært forsikret over to avtaler i foretaket, med samme dekning.

Det hitsettes fra vilkårene:

(...)

Hvordan erstatningen blir beregnet

Erstatningen fastsettes til hva det vil koste Gjensidige å

- reparere/utbedre bygningen til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden, eller

- å gjenoppføre tilsvarende bygning

Gjensidige bestemmer hvilket av disse alternativene som skal benyttes og hvilken reparatør/leverandør som velges.

(...)

Det ble dokumentert omfattende rotteangrep på sikredes bolig i 2020. Skade ble meldt til foretaket 26.2.21. Det ble deretter registrert skadesak på B. sin husforsikring i foretaket.

Som følge av stort skadeomfang og kompleksitet, engasjerte foretaket R. samt T. til å besiktige skaden. Førstnevnte gjennomførte besiktigelse 20.4.21, mens T. besiktiget skadene den 26.4.21.

Av R. sin rapport fremkom blant annet:

Oppsummering

På besiktigelse tidspunkt sier kunde at de merket rotter innvendig i bolig første gang for ca 1,5 år siden i form av lyder i nesten hele eldre del av bolig. Kunde hadde inspeksjon via forsikring selskap i mai 2020 og det ble avdekket inntreksveier flere steder rundt bolig, via manglende sikring mellom kledning og grunnmur, via manglende sikring i ventiler, usikrete rørgjennomføringer, i åpninger i grunnmur og åpninger i trapp som ligger under tilbygg. Det ble avdekket skader i form av gnage merker på el ledning til oppvaskmaskin, lagret

isolasjon under tilbygg, løssøre som er gnaget i stykker, gnage merker i vegg på soverom i 2 etg samt lukt i form av urin. Kunde hadde også hønsehus som lå nær bolig som ikke er i bruk mer, sønn til kunde sier de ikke har observert mer aktivitet av rotter i bolig siden fjerning av høner og sikring er blitt utført. På besiktigelse tidspunkt ser vi tegn til at rotter har vært i store deler av bolig og at det er gjort forsøk på sikring rundt bolig med skum både ute og inne, men at sikring ikke er tilstrekkelig og rotter har fortsatt tilgang til bolig under grunnen under tilbygg og at sikring arbeidet med skum ikke vil hindre rotter i å ta seg inn på seinere tidspunkt. Vi finner spor av aktivitet av rotter over mange år på loft, og via fett merker på ledninger, fett merker på dører og kanaler rotter har brukt over tid samt sterk lukt i form av urin/avføring. Årsak til skade har vært siden byggeår i forhold til manglende sikring mellom kledning og grunnmur siden byggeår på bror part av bygg. Skade utvikling tid blir satt på 10-12 år i forhold til spor på besiktigelse, så sant ikke nye elementer i saken tilsier noe annet.

I rapport fra T. den 24.5.21 ble skadeårsak og skade beskrevet slik:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Hendelsesforløp

Forsikringstaker opplyser på befaring at de oppdaget gnagere for ca 1-2 år siden ved at de hørte gnagelyder i vegger og tak samt at de så gnager ute på gulv i gang.

Årsak til skade

Ved befaring så kunne en kjenne en lukt som kunne minne om død gnager.

I 2020 hadde forsikringstaker inspeksjon fra Nokas angående gnagere og det ble da funnet inntreksveier flere steder i bygning slik som manglede museband i mellom kledning og grunnmur, manglende sikring i ventiler på grunn av manglende netting, åpninger i trapp og grunnmur.

Meste parten av inntreksveier var tettet med fugeskum ved befaring. Tetting med fugeskum er tilstrekkelig tetting for fremtidig stopp av gnagere i bygning. I kjeller er det fett merker etter gnagere i vegger samt at det er avføring i vegger og tak. På kaldt loft er det avføring etter gnagere som har skjedd over lang tid.

Årsaken til skade ved manglende museband har vært siden byggeår.

Foretaket bekreftet dekning for skaden over avtalen som var registrert på sikredes avdøde ektefelle i brev av 28.5.21.

Det ble deretter igangsatt riving/utbedring ved R. Foretaket betalte deretter ut erstatning for ubeboelig periode fra 4.9.21 til 19.11.21.

Den aktuelle forsikring som var avtalt for sikredes avdøde ektefelle ble annullert 15.3.21.

Foretaket avslo da å dekke ytterligere skader med den begrunnelse at forsikringen var oppsagt, og at T. mente det ikke var mer skader, men nye skader som falt utenfor forsikringsperioden.

Det oppstod uenighet om skadeomfang og gjenoppbygging. R. mente huset var klart for oppbygging, noe sikrede var uenig i. Sikrede engasjerte deretter egen sakkyndig, S. Etter befaring anbefalte S. sikrede å kontakte juridisk bistand da S. anså utbedringen som utilstrekkelig.

Sikrede kontaktet adv. K. for bistand i anledning saken. I dialog med adv. K. ble foretaket, den 3.2.22, gjort oppmerksom på at bygningen fremdeles var forsikret i foretaket også etter 15.3.21, med sikrede som forsikringstaker.

Skadesak ble deretter opprettet på den løpende avtalen og T. ble rekvirert som avtalepartner også på denne saken. T., R., sikredes fullmektig og S. gjennomførte felles besiktigelse av skaden 8.2.22. Fra utarbeidet skaderapport hitsettes:

Felles befaring med takstmann, kunde og kundes rådgivnings ingeniør, vi går over bolig i forhold til sjekk av tiltak som må gjøres i forhold til å stoppe inntrengning av gnagere samt få overblikk over skader og lignende. På besiktigelse tidspunkt ser vi at bolig ikke har tilstrekkelig sikring og en del av tidligere nevnte anbefalinger ikke er blitt fulgt opp. Vi finner spor av både Mus og rotte aktivitet i bolig, vi finner også dags fersk avføring fra rotte i tilbygg samt skadet asfalt plate og ganger i isolasjon som går opp i vegg mellom tilbygg og hoveddel av bolig, vi ser i samme området også at rotte har gnaget seg gjennom skummet ventil som har nå blitt delvis sikret med hønseetting og at inntreksveier ikke er sikret mot grunn. Vi finner skjelett av rotte på

loft samt halv fersk avføring men finner ingen synlige skader. På kjøkken I 1 etg er det gnage merker på ledning på oppvaskmaskin ellers gnage merker I sikring rundt avløpsrør I kjøkken innredning. Kunde åpner i tak i gang på besiktigelse i 1 etg og vi finner både muse og rotte avføring men ingen isolasjon I etasjeskille mot inngangsparti. Rundt bolig utvendig ser vi sikring mellom kledning og grunnmur på deler av bolig i form av museband, men finner flere åpninger, samt områder hvor museband ikke sikrer tilstrekkelig (åpninger større enn 6mm). Det er også forsøkt å sikre med byggsaum som ikke sikrer tilstrekkelig mot gnagere, både mellom kledning og grunnmur, ventiler og I inntreksveier mot grunn. Vi ser åpne rørgjennomføringer, ventiler med manglende netting, åpning under kjeller inngangs dør, åpninger I mur/trapp samt åpninger mot grunn I tilbygg og i kjeller stue i hoved del av bolig som bør sikres. Pga av historikk samt mye aktivitet under grunn kan det også være skjulte inntreksveier. Vi anbefaler også å fjerne ting som kan tiltrekke gnagere som nedfalls frukt, grønnsaker samt mat rester og holde det ryddig for å fjerne skjule plasser. Vi anbefaler også å ha feller ute under sikring og ikke ferdigstilte utbedringer før gnager aktivitet opphører innvendig.

Foretaket sendte brev av 10.02.2022 til sikrede, med informasjon om skaden, og presiserte at sikrede måtte sørge for å få utført sikringsarbeid for å forhindre skadedyr å ta seg inn i bygningen og gjøre mer skade.

Advokat K. sendte 14.2.22 brev til foretaket, vedlagt rapport fra S. Det ble informert om at sikringsarbeid var igangsatt fra sikredes side. Videre ble det fremmet krav om utbedring av samtlige følgeskader, samt dekning for ubeboelig periode for forsikringstaker.

Foretaket besvarte henvendelsen 16.2.22. Foretaket la til grunn at tidligere sikringstiltak var utilstrekkelige, at følgeskader som inntil da var oppdaget ble dekket av forsikringen, men at nye sikringstiltak måtte gjøres før de nye følgeskadene kunne utbedres.

Den 13.4.22 utbetalte foretaket erstatning for ubeboelig periode i ytterligere utbedringstid fra 19.11.21 til 19.5.22 med kr 72 000.

Det ble foretatt sikring fra sikredes side flere ganger, arbeidet ble undersøkt av R. og T. og funnet utilstrekkelig.

Foretaket utbetalte den 25.8.22 erstatning for konsulentttjenester, bruk av egen takstmann og advokatutgifter på kr 186 210. Utbetalingen var ikke en del av det som var dekket av forsikringen iht. forsikringsavtalen, men ble ifølge det opplyste utbetalt fra foretaket som en minnelig løsning. Foretaket avslo samtidig å dekke ytterligere kostnader til konsulentttjenester, egen takstmann og advokat.

Sikrede og foretaket oppnådde ikke enighet om skadeomfang, i hvor stor grad det var behov for sanering samt kostnader til utbedring.

Foretaket fikk utarbeidet kalkyle fra Takst T. den 2.12.22, som etter korreksjoner og dialog med advokat K., estimerte utbedringskostnadene til kr 382 925 eks. mva. Videre ble det beregnet avbruddstap på kr 50 000.

Den 13.12.22 mottok foretaket samtykke fra panthaver, hvor det også fremkommer at sikrede godtok erstatning iht. brev av 12.12.22.

Den 16.12.22 utbetalte foretaket erstatning iht. brevet av 2.12.22 kr 382 925. Etter foretakets syn var saken da ferdig oppgjort mot sikrede.

Sikrede krever ytterligere erstatning i henhold til forsikringsavtalen og anfører at skaden ikke er fullt ut gjort opp, og at foretaket bevisst har trenert saken for å begrense sine utbetalinger. Foretaket fikk takseringsselskapet T. til å takser skaden etter foretakets satser, som ikke ga et reelt uttrykk for skadeutbedringskostnadene. Denne taksten er feil og dekker kun halvparten av de reelle kostnadene til utbedring. Sikredes egen sakkyndige påviste flere skader enn det foretakets sakkyndige hadde gjort.

Sikrede anfører at han har forelagt kalkylen/taksten som foretaket har basert sin erstatning på til tre tømmerfirmaer og fått tilbakemelding på at denne er altfor lav. Sikrede sitter igjen med et ødelagt hus og en kontanterstatning som det ikke er mulig å få utbedret huset med.

Sikrede anfører at foretakets erstatningsoppgjør ble akseptert fordi sikredes advokat rådgav sikrede til dette da mye av erstatningen ellers ville gå til juridisk bistand angående saken.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Skaden er gjort opp i henhold til avtalen. Foretakets viser til skriftlig dokumentasjon fra fagkyndige T., som ble engasjert etter at det ble oppdaget kompleks og stor skade på bygningen. T. og foretakets andre avtalepartnere er uavhengige selskaper som foretar objektive vurderinger av skader på bestilling fra f.eks. foretaket. De er ikke ansatt av foretaket.

Det er i de to bygningsskadesakene foretatt utbedring av skaden i regi av T., med henholdsvis R. og K. som utførende firmaer i de to sakene. Utbedringen er gjort etter avtale mellom forsikringstaker/forsikringstakers representant og T./R. Resterende arbeid med utbedring er utbetalt til forsikringstaker etter kalkulasjon fra T.

Foretaket kan ikke se at det foreligger faglig dokumentasjon som tilsier at det er sannsynliggjort større kostnader som er omfattet av forsikringen enn det som er utbetalt. er sannsynliggjort kostnader som skal dekkes av forsikringen.

Foretaket viser også til at forsikringstaker selv har signert på at vedkommende godtok erstatningsoppgjøret.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt, herunder om det foreligger en bindende avtale om erstatningsoppgjøret.

Nemnda forstår saken slik at skaden delvis er gjort opp i form av utbedring, og at tvisten gjelder et gjenstående beløp som er gjort opp som kontantoppgjør. Denne erstatningsutbetalingen er godtatt av sikrede i en aksept undertegnet 12.12.22. Aksepten sier at godtagelsen gjelder på de forutsetninger som fremgår av foretakets brev av 2.12.22. Dette brevet sier bl.a. at oppgjøret bygger på at "skaden forholder seg slik som oppgitt i vedlagte skaderapport og at utbedringen kan skje som skissert. Skulle det vise seg at skaden er større enn først beregnet, må du kontakte" foretaket for ny besiktelse.

Sikrede anfører at taksten som grunnlag for kontantutbetalingen er for lavt og viser til fremlagte kalkyler over arbeidet. Det er uklart for nemnda hvordan disse kalkylene forholder seg til de skadene som er omfattet av forsikringen og foretakets takst. Nemnda kan derfor ikke se at det er sannsynliggjort at forutsetningene for avtalen med foretaket er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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