

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-873

26.9.2024

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vann- og råteskade – erstatningsoppgjør.

Sikrede meldte om vann- og råteskader i sitt fritidshus. Foretaket rekvirerte takstmann som utarbeidet takst og kalkyle. Det ble utbetalt erstatningsoppgjør basert på kalkylen, men kun for den delen av skaden som hadde utviklet seg i forsikringstiden. Erstatningen for skaden, merutgifter til riving/bortkjøring og husleie ble forholdsmessig erstattet, noe sikrede mente det ikke var grunnlag for. Videre mente sikrede at det var lagt til grunn feil vurdering av råtens utviklingstid og feil beregning av hyttas ubeboelighet. Sikrede krevde derfor ytterligere erstatningsutbetaling. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter vann- og råteskade.

Sikrede har dekning for Sopp og råte, vilkår PBK-200.301-008:

1.1. Sopp og råte

Dekkes

- Skade på fullverdiforsikret bolig/fritidsbolig ved råte, ekte hussopp og andre typer sopp som ødelegger tre.

Dekkes ikke

- Den del av skaden som har utviklet seg før eller etter at bygningen har vært forsikret i selskapet.

For forsikringen gjelder dessuten følgende vilkår:

3.4 Merutgifter og tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning

Omfattes

- Utgifter til rivning, rydding, bortkjøring og deponering av verdiløse rester. For bygninger forsikret på førsterisiko er dekningen inntil 20 % av valgt forsikringssum.
- Tap ved at egen bolig ikke kan brukes. Dekningen omfatter også eventuell tapt husleie. For fritidsbolig er erstatningen begrenset til 25 000 kroner.

(..)

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 15.10.23 at det dryppet fra taket på sin fritidsbolig og meldte skaden dagen etter.

Foretaket rekvirerte takstmann. Skaderapporten ble datert 27.10.23, men revidert 3.11.23 og 4.12.23. Revidert rapport anga følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsaken til denne skaden er overveiende sannsynlig en kombinasjon mellom lekkasje som følge av utett yttertak og kondensskade på deler av yttertaket.

Oppdatering 03.11

Ny befaring er avholdt. Ft. har avdekket at det er store svekkelser i ett område av takkonstruksjonen som følge av råte. Årsak til skaden er ikke avdekket, men årsaken til råteskaden er sannsynligvis stoppet for mange år siden. I salgsrapporten ft. har fra de kjøpte eiendommen står det at hytten er tilbygget og pusset opp i år 2000. Tatt dette og utseende på taktekkingen i betrakning er det sannsynlig at taklekkasjen kan ha stoppet i forbindelse med antatt takomlegging i 2000.

Ft. er informert om at denne skaden fremstår som gammel og sannsynligvis har hatt en utviklingstid på 15-20 år. (..)

Oppdatering 04.12

Ny befaring ble avholdt etter at håndverkere har revet et større område av himlingen i bygget. Det er basert på skadenes utseende overveiende sannsynlig at store deler av skaden skyldes en lekkasje rundt pipen. Det er ikke funnet noe fuktighet i det skadede området, som indikerer at skaden har stoppet å utvikle seg på et tidspunkt. Det er rimelig å anta at det stoppet da nytt pipebeslag ble montert i 2018-2019.

Deler av taket har det som fremstår som kondensskader på bjelker og undertak. De mest skadede områdene utover fuktskaden rundt pipen, er områder der det er synlige mangler på utlufing mellom isolasjon og yttertak. Taket på den skadede delen er bygget opp på en noe utradisjonell måte. Deler av taket er bygget med langsgående taksperrer, men hoveddelen av taket er bygget på normale taksperrer som går fra raft til møne.

(..)

Skadeomfang

Fuktutslag i himling på soverommet. Store råteskader i yttertaket ved og rundt pipen, på et soverom og badet.

(..)

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

I perioden reparasjonen pågår er ikke boligen beboelig. Det antast ubebolighet i ca. 2 måneder (8 uker).

Foretaket utbetalte erstatning 14.12.23 basert på takst og kalkyle fra takstmann:

Det fremgår av takstrapporten at det har oppstått råte, trolig som følge av lekkasje rundt pipen. Videre fremgår det at skaden fremstår som gammel og har en estimert utviklingstid på 15-20 år. Pipebeslaget ble skiftet i 2018-2019, og det er antatt at skaden stoppet å utvikle seg da.

Forsikringen erstatter ikke skade på overkant av taksperre/overgurt, lekter på yttervegg/tak og alt utvendig treverk.

Selve råte skaden erstattes med fradrag av egenandel og i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Tilkost til råten erstattes kun hvis friskt/uskadet materiale må fjernes. Tilkostkostnader som omfatter riving av ikke erstatningsmessig skadet konstruksjon, selv om det er nødvendig for å utbedre råteskaden erstattes ikke.

Forsikringen erstatter skade ved ekte hussopp og andre tre ødeleggende sopper og råte. Selskapet dekker ikke den del av skaden som har utviklet seg før eller etter at bygningen har vært forsikret i selskapet.

Du har dekning på din forsikring for sopp- og råteskader fra år 2015. Av rapporten fremkommer det at skaden har utviklet seg minimum 15 år. Jf. vilkårene erstatter selskapet den del av skaden som har utviklet seg i forsikringstiden.

Skaden erstattes på denne bakgrunn slik:

Kalkyle inkl arbeid og material eks mva. kr 167 071 / 15 år utviklingstid = kr 11 138 pr år.

Kr 11 138 X 4 år dekning = Kr 44 552.

(..)

Sikrede bestred 20.12.23 foretakets erstatningsberegning. Sikrede viste også til at de i telefonsamtale ble forespeilet dekning i nesten ni av 15 år, ikke fire år som foretaket nå ville dekke. Sikrede anmodet også om ytterligere dekning for ubeboelig hytte.

Dagen etter informerte foretaket om at det la til grunn en utviklingstid på fem år, ikke fire år som først ble lagt til grunn:

Vedlagt ligger revidert rapport fra takstmannen hvor ubeboelighet fremkommer. Som informert erstatter selskapet ubeboelighet i samsvar med den erstatningsmessige delen av skaden, selv om du ikke er enig i dette.

Vi har nå utbetalt 3 333 kroner for ubeboelighet basert på følgende utregning:

5 000 kroner per måned x to måneder = 10 000 kroner / 15 år utviklingstid x 5 år dekningstid = 3 333 kroner.

Dere har hatt forsikring hos oss siden 29.03.2015. Vi erstatter per hele år, men siden det er så pass få måneder igjen til mars så har vi også utbetalt ytterligere 11 138 kroner for år 5, for selve råteskaden.

Vi har utbetalt 14 896 kroner iht. mottatt faktura fra B AS basert på følgende utregning:

44 688 kroner / 15 år utviklingstid x 5 år dekningstid = 14 896 kroner.

Totalt har vi utbetalt 29 367 kroner nå. Pengene vil være på konto om 2-3 virkedager.

Sikrede krevde 10.1.24 at dekningstiden måtte beregnes fra 2015 frem til skaden ble meldt, dvs. minimum åtte år og syv måneders dekningstid. Sikrede viste til takstrapporten som uttalte at det fortsatt var fuktutslag i himling på soverommet, og at det måtte være klart at det var pågående råteutvikling i taket. Videre mente sikrede at det ikke skulle foretas noen pro rata beregning av merkostnadene og ubeboeligheten:

Oppsummering

1. Vi mener det, ved takstmanns rapport, er fastslått at råten ikke stoppet opp i 2019. Minimum 8 år, 7mnd dekningstid skal legges til grunn. Ettersom selskapet kun bruker hele år er 9 år nærmere enn 8. Utregningen blir da slik: 11 138 / år x 9 års dekning = kr 100 242 eks mva.

2. Vilårene beskriver ikke pro rata-beregning ved erstatning av merkostnader og tap. a. Kr 25 000 for ubeboelighet

b. 44 687,50 ink mva. Her vil senere kostnader ifm samme punkt tilkomme.

Sikrede mente takstmannens vurdering var mangelfull. Sikrede klaget også til foretaket 18.2.24 og vedla bilder og uttalelse datert 13.2.24 fra håndverker:

Oppdatering prosjekt

Her er bilder av mulig årsak til vanngjennomtrengning , fra taket under plater

Sløyfer er rettet opp med kiler og klosser som igjen er spikret innimellom bare i papp da det ikke var mye igjen av tak tro under 2 lag med selvbygger papp

Foretaket opprettholdt den 28.2.24 oppgjøret iht. dokumentasjonen som forelå i saken.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 8.4.24.

Sikrede krever ytterligere erstatning og bestrider foretakets vurdering av skadeomfang og beregning av oppgjøret.

Sikrede bestrider at råteskaden sluttet å utvikle seg i 2019, slik foretaket har lagt til grunn. Ifølge skaderapporten er det pågående råte i taket i området rundt soverom/bad. Dette må regnes for dokumentert.

Sikrede anføre at skaden medførte at hytta var ubeboelig/ubrukelig i fem måneder, ikke to måneder, slik foretaket har lagt til grunn for utbetalingen. Vilårene beskriver inntil kr 25 000 i

erstatningssum i sine vilkår, ikke begrenset av "pro rata".

Sikrede anfører at foretaket ikke kan foreta en pro rata beregning av merkostnader for riving/bortkjøring/deponering i forbindelse med skaden. Vilkårene angir ikke en slik beregning.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Det er ikke sannsynliggjort at råteutviklingen har pågått utover det takstkonsulenten har vurdert, og det vil derfor være riktig i henhold til vilkårene å utbetale for fem av 15 års utviklingstid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at utbedring av dekningsmessig skade går utover to måneder. Dersom dette fremlegges, kan foretaket foreta en ny vurdering av erstatning for ubeboelighet.

Foretaket anfører at erstatningsansvaret etter standardvilkårspkt. 3.4 må erstattes etter den forholdsmessige delen som foretaket er ansvarlig for skaden, jf. FinKN 2015-406.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for ytterligere erstatning.

Sikrede anfører at foretakets pro rata beregning for råteskader er feil.

Sikrede har følgende dekning for Sopp og råte:

1.1. Sopp og råte

Dekkes

- Skade på fullverdiforsikret bolig/fritidsbolig ved råte, ekte hussopp og andre typer sopp som ødelegger tre.

Dekkes ikke

- Den del av skaden som har utviklet seg før eller etter at bygningen har vært forsikret i selskapet.

Etter vilkåret er foretaket kun ansvarlig for å dekke den delen av råteskaden som har utviklet seg i forsikringstiden. Foretaket har bekreftet dekning av råteskaden, og foretatt erstatningsberegning og utbetaling basert på arbeidsplan utarbeidet av T.

Sikrede tegnet forsikring med dekning for råte 29.3.15. Forsikringen dekker ikke råte som har utviklet seg før dette tidspunktet.

Skaderapporten fra T. angir at råteskaden sannsynligvis har "hatt en utviklingstid på 15-20 år". Skaderapporten legger videre til grunn at det var rimelig å anta at råteskaden stoppet sin utvikling da nytt pipebeslag ble montert i 2018–2019.

Sikrede viser til at det var pågående råte i soveromstaket da skaden ble meldt til foretaket i oktober 2023, og til skaderapporten som beskriver fuktutslag i himling på soverom og råteskade på et soverom og badet:

Deler av taket har det som fremstår som kondensskader på bjelker og undertak. De mest skadede områdene utover fuktskaden rundt pipen, er områder der det er synlige mangler på utlufting mellom isolasjon og yttertak.

(..)

Skadeomfang

Fuktutslag i himling på soverommet. Store råteskader i yttertaket ved og rundt pipen, på et soverom og badet.

Sikrede har også fremlagt en egen fagkyndig uttalelse datert 13.2.24:

Oppdatering prosjekt

Her er bilder av mulig årsak til vanngjennomtrengning , fra taket under plater

Sløyfer er rettet opp med kiler og klosser som igjen er spikret innimellom bare i papp da det ikke var mye igjen av tak tro under 2 lag med selvbygger papp

Rapporten beskriver fuktutslag i himling på soverommet, men sier ingenting om pågående råteskade. Uttalelsen viser til bilder av en "mulig årsak" til vanngjennomtrengning fra taket, men "en mulig årsak" er noe annet enn sannsynlig eller faktisk årsak. Nemnda kan derfor ikke se at denne dokumentasjonen er tilstrekkelig til å fastslå en pågående utvikling av råte på badet og soverommet som har inntruffet etter 2019.

Uten andre vurderinger av råtens utviklingstid, må nemnda legge til grunn at den stoppet i 2019 i henhold til takstmannens vurdering.

Forsikringen ble tegnet i 2015, og råtens stoppet sin utviklingstid i 2019, hvilket gir fire års utviklingstid for råteskader i forsikringstiden. Dette er i samsvar med hva foretaket har lagt til grunn.

Sikrede stiller spørsmål ved dekningen for vannskader på soverom og bad. Foretakets erstatningsberegning er basert på arbeidsplan/kalkyle fra takstmann. Arbeidsplanen angir tydelig estimerte arbeidspostkostnader knyttet til både "soverom" og "bad", hvor kostnader til "riving" og "tømmerarbeid" er opplistet for begge rom. Sikrede har ikke fremlagt ny takst eller ny arbeidsplan/kalkyle som sannsynliggjør at skadens omfang eller erstatningsoppgjør er feil. Nemnda mener derfor det ikke er sannsynliggjort at sikrede har krav på ytterligere erstatning.

Sikrede krever dekning for tap som følge av ubeboelighet i fem måneder. Foretaket har dekket tap for ubeboelighet i to måneder.

Forsikringen omfatter:

3.4 Merutgifter og tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning

Omfattes

· Tap ved at egen bolig ikke kan brukes. Dekningen omfatter også eventuell tapt husleie. For fritidsbolig er erstatningen begrenset til 25 000 kroner

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.

Pkt. 3.4 gjelder merutgifter og tap som kan kreves dekket ved "erstatningsmessig skade".

Forutsetningen for dekning er altså at tapet må skyldes en skade som er omfattet av forsikringen.

Etter pkt. 5.5.2 skal foretaket dekke tap av husleieinntekt fra skadedato frem til reparasjon enten "har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd". I FinKN 2022-932 la nemnda til grunn foretaket kunne legge "normal reparasjonstid" til grunn for oppgjøret, og forsto vilkåret slik at "den korteste perioden skal legges til grunn".

Skaderapporten sier følgende om beboelighet:

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd. 5 000,–

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

I perioden reparasjonen pågår er ikke boligen beboelig. Det antast ubebolighet i ca. 2 måneder (8 uker).

Rapporten angir reparasjonstid og ubeboelighet til ca. to måneder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/uttalelse fra fagkyndig som sannsynliggjør en "normal reparasjonstid" utover hva takstmannen la til grunn for sin vurdering. En slik forlenget reparasjonstid må også være en følge av en skade omfattet av forsikringen.

For å ha krav på ytterligere erstatning for tap ved at egen bolig er ubeboelig, må sikrede dokumentere at leiligheten var ubeboelig pga. erstatningsmessig skade utover det foretaket allerede har erkjent ansvar for. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt.

Sikrede krever dekning for fulle merutgifter til rydding etc. Foretaket har utbetalt pro rata dekning for tap av beboelighet og merkostnader til riving/bortkjøring.

Forsikringen omfatter etter pkt. 3.4 "Merutgifter og tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning" som omfatter:

- Utgifter til rivning, rydding, bortkjøring og deponering av verdiløse rester. For bygninger forsikret på førsterisiko er dekningen inntil 20 % av valgt forsikringssum.

Forutsetningen for dekning er altså at tapet må skyldes en erstatningsmessig skade.

Den erstatningsmessige skaden er råteskaden, hvor foretaket er ansvarlig for den andelen av den totale skaden som inntraff i forsikringstiden, dvs. 4/15. "Merutgifter som følge av erstatningsmessig skade" må da fordeles på samme måte: Merutgiftene skyldes hele råteskaden fordelt over 15 år, og 11/15 av denne saken er ikke erstatningsmessig. Dette betyr at 11/15 av merutgiftene ikke skyldes "erstatningsmessig skade", men en skade som ikke er omfattet av forsikringen. Det følger derfor av ordlyden at også denne erstatningen må pro rates. Nemnda viser for så vidt også til FinKN 2015-406.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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