

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-99

3.2.2025

Landkreditt Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Unnlatt fornyelse pga. manglende vedlikehold – fal. § 3-5.

Sikrede tegnet boligforsikring på sin sekundærbolig i juni 2021. Foretaket varslet at forsikringen ikke ville bli fornyet ved hovedforfall juni 2024. Foretaket begrunnet unnlatt fornyelse med at det hadde avdekket mangelfullt vedlikehold, og at boligen ikke tilfredsstilte kravene i retningslinjene for tegning, slik at risikobildet var fundamentalt annerledes enn det som ble opplyst da avtalen ble inngått. Etter at varselet om unnlatt fornyelse ble sendt, føyde foretaket til begrunnelsen at det ifølge retningslinjene for tegning ikke skulle tegnes forsikring på helutleide boliger, og at boligens tekniske standard på flere punkter ikke tilfredsstilte kravene for å få utvidet dekning. Foretaket viste også til at bygget var oppført sent på 1800-tallet, og verneverdig. Sikrede anførte at oppsigelsen var ugyldig og viste til at hun bare hadde eid boligen i to år, og at hun var i gang med vedlikehold. Sikrede anførte videre at foretakets utsagn om at skadehistorikken ikke ville gjøre det vanskelig å tegne ny forsikring, måtte tas til inntekt for at det ikke var grunnlag for oppsigelse. Sikrede anførte også at boligen fremstod slik den var da hun kjøpte boligen for to år siden, og at det ville være urimelig å si opp avtalen. Nemnda kom til at foretaket ikke kunne unnlate fornyelse av forsikringsavtalen, og viste blant annet til at etterslep av vedlikehold ikke kunne anses som et "særlige forhold".

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om videreføring av bygningsforsikring.

Sikrede har hatt utvidet bygningsforsikring fra 30.6.21.

Etter observasjon av skadedyr ble det 20.12.23 foretatt en befarings av boligen. Sakkyndig R. beskrev husets tilstand slik:

Type skadedyr

Rotter

Aktivitetsnivå

Moderat

Årsak til aktivitet av skadedyr

Rotter tar seg inn gjennom råttent treverk/kledning og videre inn i konstruksjonen. Det er ikke tilkomst til blindkjeller under kjøkken, her vet vi ikke hvordan tilstanden er. (..)

Hvordan oppdaget kunde problemet?

Kunde forteller at leietaker hørte aktivitet av rotter i vegg

Når oppdaget kunde problemet?

Kunde forteller at de ikke har opplevd aktivitet av rotter før 15 desember 2023.

Nokas skadedyrkontroll var på befarings på denne adressen 20.11.20 i forbindelse med aktivitet av rotter. Det ble den gang fanget flere rotter, noen sikringstiltak ble også utført, men ikke slik det ble anbefalt i rapporten, (...)

Beskrivelse av skadeomfang (...)

Det er fukt og råteskader på kledning der rotter kan gnage seg lett gjennom. Det er flere steder med hull i kledningen som er sikret med netting.

Trør nesten gjennom gulv i kjellerleilighet,
Kondens og lekkasje i forbindelse med vinduer,
Pågående aktivitet av gnagere.

(...)

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Det er hull som er sikret med netting, og det er også støpt inn musebørste fra tidligere. Dette tyder på at det tidligere har vært aktivitet.

Nokas skadedyrkontroll var på samme adresse i november 2020 i forbindelse med aktivitet av rotter, den gang ble skadeutviklingstiden satt til minst 3 år basert på observasjoner på stedet, kundesamtale og biologi.
(...)

Norsk Hussoppforsikring sa etter dette opp skadedyrforsikringen som var tegnet via foretaket og orienterte foretaket om dette i en udatert melding:

Vi viser til skadesak hos felles kunde. Kunde: (Sikrede) (...)

Bygningen har vært vurdert 05.01.2021 til å ha en dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold, etter meldt om råteskader og aktivitet av rotter.

Det er på ny meldt om aktivitet av rotter 18.12.2023 og bygningen har fortsatt en dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold. Som gir en uakseptabel risiko og dermed ikke er egnet til vår forsikring. Vi ber om at vårt produkt ikke fornyes ved neste hovedforfall.

Legger ved rapport fra R. vi har mottatt på saken. Ber om bekreftelse på mottatt e-post og avslutning av vårt produkt.

Foretaket orienterte 18.4.24 sikrede om at bygningsforsikringen heller ikke ville bli fornyet ved hovedforfall 30.6.24:

Vi har etter skade fått beskjed fra Norsk Hussoppforsikring at hussopp forsikringen ikke vil bli videreført ved fornyelsen.

Huset er også i dårlig stand og mangler vedlikehold. I henhold til rapport fra R. der bygningen har vært vurdert 05.01.2021 til å ha en dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold, etter meldt om råteskader og aktivitet av rotter.

Det er på ny meldt om aktivitet av rotter 18.12.2023 og bygningen har fortsatt en dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold, som gir en uakseptabel risiko og dermed ikke er egnet til vår forsikring.

På bakgrunn av dette varsler vi om at huset ikke er et forsikringsobjekt i henhold til våre retningslinjer.

Forsikringsavtalelovens § 3-5 annet ledd sier følgende: "Selskapet kan unnlate å fornye en forsikring etter første ledd når det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å avbryte forsikringsforholdet".

Basert på din skadehistorikk kan vi ikke se at du vil ha problemer med å finne ny forsikringsgiver. Vi kan dermed heller ikke se at en nektelse vil være urimelig overfor deg som kunde.

Foretaket orienterte om klagemuligheter i brevet, og saken ble klaget inn til Finansklagenemnda 19.4.24.

Sikrede opplyste 28.5.24 foretaket om at hun nå hadde tegnet en dårligere forsikring på bygningen til en høy pris, men at denne ville bortfalle om hun fikk medhold i Finansklagenemnda. Sikrede hadde ikke selv observert rotter i bygningen, men meldte dette til forsikringen fordi leietaker mente å ha observert rotter. Det var ikke observert rotter under befaringen, og det hadde derfor ikke vært nødvendig å melde denne saken.

I kommunikasjon mellom partene i juni 24 stilte sikrede spørsmål om sakkyndige R.s kompetanse til å vurdere generell standard på bolig når de var eksperter på skadedyr, og påpekte at rapporten bare viste "flekke av huset – tatt der vedlikehold mangler". Sikrede la ved nye bilder av boligen og vedla rapport fra takstingeniør F., som i januar 2020 hadde vurdert boligen til bygningsstandard 2 i

en skala fra 4 (meget høy) til 1 (svært lav):

Enebolig oppført 1956

Bygningsmessig standard – 2

Vurdering av omsettelighet – 2

Kortfattet begrunnelse for ovenstående valg

Er en enebolig som ligger sentralt til på M(...) som ligger forholdsvis nær sentrum av A(...) med kortvei til butikker skole og barnehage. Det må påregnes en del oppgraderinger av denne bygningen nå og på noe sikt. Tomteverdien er forholdsvis høy i dette tilfelle på grunn av beliggenhet i et kombinert næring og boligområde. Enn del trafikkstøy må forventes. Har i dag en leieinntekt på 11000,- i mnd. Ved å øke standarden noe kan leieinntekter økes en del.

Foretaket sendte på forespørsel retningslinjer for tegning for 2021 da forsikringen ble tegnet, og opplyste om relevante endringer i avtalen i 2023:

2021

Side 10: Utvidet dekning kan ikke tegnes på web hvis Hus er eldre enn 60 år.

Kundesenter kan legge inn utvidet dekning på eldre hus dersom både el- og røranlegg er oppgradert siste 20 år.

Side 11: Utleie privat: Helutleide hus tegnes ikke; hvis ikke utleid bolig er på samme adresse som forsikringstakers hjemadresse.

2023

Punkt 2.2.3 Hus: Utvidet dekning på hus eldre enn 60 år, forutsetter at kunde bekrefter at taket er skiftet de siste 50 årene og at huset ikke har vann- eller fuktskader, at det ikke er skader på ytterkledningen og at taket er godt vedlikeholdt.

Sikrede viste til at hun var helkunde og bodde på en landbrukseiendom. Hun anførte at utleieboligen var tenkt som generasjonsbolig og viste til retningslinjene for tegning og at boligen var innenfor retningslinjene:

2021

Side 11: Nei til utleie når bonde kjøper bolig utenom landbrukseiendom med utleie som hensikt (men ok når huset er kjøpt med hensikt å være generasjonsbolig på sikt og utleieperioden bare er for begrenset tid).

2023

Side 15: Det er tillatt å tegne utleide boliger i følgende tilfeller (...) hus kjøpt med hensikt å være generasjonsbolig på sikt og utleieperioden bare er for begrenset tid

Foretaket svarte at det ikke kjente til at boligen var en generasjonsbolig, og at deres begrunnelse for ikke å fornye avtalen var knyttet til den kunnskap det hadde på det tidspunktet varslet ble sendt. Foretaket viste også til at forsikringstaker hadde gitt feil opplysninger knyttet til retningslinjene både for utleiebolig, og for teknisk standard på huset.

Foretaket viste videre til at Norsk Hussoppforsikring hadde vært på befaring både før tegning i 2021 og i 2023, og at huset i desember 2023, etter meldt skade, fremstod som langt fra normal standard.

Sikrede krever fornyelse av forsikringen og anfører at oppsigelsen er uberettiget. Hun har kun eid huset i overkant av to år, og er i gang med vedlikehold. Det er stillas på ene veggen, og halve huset er malt. Det er derfor urimelig å anføre at huset ikke kan forsikres på grunn av manglende vedlikehold. Sikrede viser til bilder av boligen etter at mer vedlikehold er utført og anfører at hun ikke var kjent med at det var skadedyr i boligen.

Sikrede anfører at foretakets begrunnelse knyttet til at skadehistorikken ikke vil gi henne problemer med å finne ny forsikringsgiver, innebærer at det heller ikke foreligger særlige grunner for foretaket til å avbryte forsikringsforholdet.

Sikrede anfører også at huset fremstår slik det var da sikrede kjøpte det, og at det derfor er urimelig å si opp avtalen.

Forsikringsforetaket nekter fornyelse og anfører at risikobildet er fundamentalt annerledes enn det som ble opplyst ved tegning.

Da forsikringen ble tegnet ble det opplyst at boligen hadde "normal standard". Det er nå avdekket mangelfullt vedlikehold, og at boligen ikke tilfredsstilte kravene i retningslinjene for tegning.

Foretaket viser til rapport fra sakkyndig R. og til vilkårenes pkt. 3.2.2 om rett til å si opp forsikringen dersom sikrede "*vanskjøtter det som er forsikret ved mangelfullt tilsyn, stell eller vedlikehold*".

Foretaket viser også til at det etter sine retningslinjer for tegning ikke kan overta forsikring på helutleide boliger. Det er flere brudd på retningslinjene for teknisk standard for å få utvidet dekning. I tillegg er bygget meldt inn som et bygg fra 1965 mens det i realiteten er verneverdig og oppført sent på 1800-tallet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket kan si opp bygningsforsikringen ved hovedforfall i juni 2024.

Unnlatelse av fornyelse er regulert i forsikringsavtalelovens § 3-5:

§ 3-5.(varsel fra forsikringsforetaket om at forsikringen ikke skal fornyes)

Vil ikke forsikringsforetaket at forsikringen skal fornyes automatisk, må det varsle forsikringstakeren om dette senest to måneder før forsikringstidens utløp. Varslet skal gis i et skriftlig dokument og være grunnlagt. I motsatt fall fornyes forsikringsforholdet for ett år.

Forsikringsforetaket kan bare unnlate å fornye en forsikring etter første ledd når det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å avbryte forsikringsforholdet. Foretaket skal i varslet orientere om adgangen til å benytte utenrettslige tvisteløsningsordninger, eventuelt om andre muligheter for å få prøvd om foretaket har rett til å unnlate fornyelse

Det er ikke bestridt at de formelle kravene til oppsigelse er overholdt. Spørsmålet er om det foreligger "særlige grunner som gjør det rimelig å avslutte forsikringsforholdet", og om det er gitt tilfredsstillende begrunnelse.

Forutsetningen for unnlatt fornyelse er at det foreligger "særlige grunner". Formuleringen "særlig" tilsier at det må foreligge et avvik fra normal eller forutsatt gjennomføring av forsikringsavtalen, jf. HR 2024-1184-A. Formuleringen er den samme som i fal. § 3-7 om oppsigelse, og her følger det av NOU 1987:24 s. 63 at fundamentale risikoendringer eller bortfall av tillitsforhold er "særlige forhold" hvor oppsigelse vil være rimelig, mens man ved vesentlige risikoendringer må vurdere om manglende fornyelse er rimelig ut fra muligheten for alternativ dekning, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988–89) s. 49, jf. s. 114, se Wilhelmsen Karnov Lovkommentar note 4 til § 3-5. Det følger av dette at det må dreie seg om endringer i forhold til situasjonen da avtalen ble inngått.

Foretaket har begrunnet unnlatelsen slik:

Huset er også i dårlig stand og mangler vedlikehold. I henhold til rapport fra R. der bygningen har vært vurdert 05.01.2021 til å ha en dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold, etter meldt om råteskader og aktivitet av rotter.

Det er på ny meldt om aktivitet av rotter 18.12.2023 og bygningen har fortsatt en dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold, som gir en uakseptabel risiko og dermed ikke er egnet til vår forsikring.

På bakgrunn av dette varsler vi om at huset ikke er et forsikringsobjekt i henhold til våre retningslinjer.

(...)

Basert på din skadehistorikk kan vi ikke se at du vil ha problemer med å finne ny forsikringsgiver. Vi kan dermed heller ikke se at en nektelse vil være urimelig overfor deg som kunde.

Foretakets begrunnelse er at boligen ifølge R. helt siden tegning i 2021 har hatt dårlig teknisk standard og etterslep på vedlikehold, råteskader og rotteaktivitet, og at boligen av denne grunn ikke var et forsikringsobjekt i henhold til retningslinjer for tegning. Dette kan vanskelig regnes som en endring i risikobildet fra tegningstidspunktet. Foretakets samarbeidspartner var på befaring ved tegning, og det må da legges til grunn at foretaket var kjent med eiendommens tilstand på dette tidspunkt. Sikrede har også anført at det er utført vedlikehold på huset etter siste befaring i 2023, uten at dette er dokumentert utover bilder sikrede har lagt frem. Uten byggfaglig kompetanse og befaringsmulighet er det vanskelig for nemnda å vurdere husets tekniske tilstand i dag.

Nemnda kan vanskelig se at etterslep av vedlikehold er en fundamental risikoendring, jf. også FinKN 2013-063 om at dårlig vedlikehold alene ikke kunne anses som "særlige forhold" som gjør oppsigelse etter fal. § 3-7 rimelig.

Foretaket har etter at saken ble lagt frem for Finansklagenemnda anført at forsikringen ved en feil ble tegnet i strid med retningslinjene for tegning og har presisert at dette var knyttet til utleie, og at bygningen var verneverdig. Det ble også vist til at avtalen var i strid med oppdaterte retningslinjer fra 2023 vedrørende tekniske krav til bygningen for å kunne få utvidet dekning. Disse opplysningene var imidlertid ikke en del av begrunnelsen som ble gitt i varselet om unnlatt fornyelse. Det er vist til brudd på retningslinjene i varselet, men utfra ordlyden er dette kun knyttet til etterslep av vedlikehold, og vil derfor ikke kunne gjøres gjeldende, jf. også FinKN 2015-165 om kravet til begrunnelsen:

Unnlattelsen av å fornye skal imidlertid være "grunngitt", jf. fal. § 3-5 første ledd andre pkt. Ordlyden tilsier at det kreves en begrunnelse, men sier ingenting om hvor detaljert begrunnelsen må være. Selskapet begrunner som nevnt oppsigelsen med vesentlige endringer og omstrukturering i (sikrede), men det sies ingenting om hvilken betydning dette har for forsikringsdekningen og risikobildet. Flertallet mener lovens ordlyd krever noe mer enn en ren henvisning til omstrukturering i selskapet. Dette må gjelde selv om det dreier seg om en profesjonell forsikring. Flertallet kan ikke se at en slik begrunnelse skulle være problematisk for selskapet. Den manglende fornyelsen kan derfor ikke påberopes.

Nemnda peker på at dersom forsikringen opprinnelig var i strid med retningslinjene, og dette medfører at risikoen i realiteten hele tiden har vært uakseptabel, må foretaket kunne si opp avtalen, men da må begrunnelsen være i samsvar med dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).