

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-297

4.5.2018

Codan Forsikring

Bygning - innbo (kombinert)

Vann fra vaskerom – under dørterskel - utett våtrom?

Sikrede oppdaget en stor vannskade fra vaskerommet da han kom hjem fra to ukers ferie i august 2017. Vann strømmet ut fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder plassert i vaskerommet i boligens underetasje. Vannet trengte ut til tilstøtende rom under dørterskler på vaskerommet. Spørsmål om unntaket for "utett våtrom" kommer til anvendelse, herunder om det er forhold som gjør at unntaket bør tolkes innskrenkende. Nemnda kom til at unntaket for utett våtrom kom til anvendelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 200.000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for vannskade.

Sikrede har forsikring som ifølge vilkårene pkt. 5.1 bokstav a) omfatter utstrømming av vann, men som i pkt. 5.2 f) har unntak for:

Skade ved vann fra utett våtrom (vaske-/bade-/dusjrom) på tilstøtende og underliggende rom.

Sikrede oppdaget vannskade da han kom hjem fra to ukers ferie i august 2017. Vann strømmet ut fra en sikkerhetsventil på varmtvannsberederen plassert i vaskerommet i boligens underetasje. Ifølge skaderapporten datert 1.9.17 ble det store vannskader i de tilstøtende rommene i underetasjen. Det ble gjort en "førstegangs avsetning" på kr 200.000, og ifølge klagen kan skaden være enda større. Vaskerommet er fra 1978, som også er boligens byggeår.

Etter å ha konstatert at vannet kom fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen, beskrev takstmannen skadeforløpet slik:

Vann har flommet ut over gulvet i vaskerommet. Det er usikkert hvor lenge lekkasjen har pågått, men den kan altså ha pågått opp til 14 dager. Mye vann har trolig funnet avløp i sluket, men vann har også funnet vei ut av rommet under dørterskler og ut i tilstøtende rom i overgang gulv vegg.

Følgeskadene i tilstøtende rom er altså forårsaket av utett våtrom.

Hadde dette våtrommet vært bygget forskriftsmessig med tett membran i alle rommets våte soner, ville det etter vår vurdering ikke oppstått følgeskader i tilstøtende rom. Alt lekkasjevannet ville da blitt ledet til sluk, og funnet avløp her.

Det er ikke funnet indikasjoner på at lekkasjevann har sprutet opp på vaskeromsveggenes tørre soner.

Videre skriver takstmannen under "Generelle observasjoner":

I rommet hvor varmtvannsberederen sto er det også skyllekar, vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har sluk i gulvet. Dette er altså boligens vaskerom, og således et våtrom. Rommet har fliser på betonggulv, en og en halv vegg med pusset og malt Leca. Resten av veggene har stående malt panel. Langs gulvet er det flissokkel. Skadelidte har opplyst at det ikke er vanntett membran i overgang gulv/vegg i dette rommet. Ved dørterskler er det heller ingen membranoppbrett.

I takstrapporten er det bilder av vaskerommet og tilstøtende rom. Det er to dører/dørterskler inn til vaskerommet.

Selskapet avsto erstatning for vannskadene på tilstøtende rom med henvisning til unntaket for utett våtrom.

Sikrede engasjerte en takstmann som også representerte sikrede. Partene/takstmennene diskuterte hvilke forskriftskrav om gjaldt på byggetidspunktet, men selskapet opprettholdt avslaget.

Sikrede krever dekning for vannskaden og anfører at unntaket for utett våtrom ikke kommer til anvendelse i denne saken. Vaskerommet kan ikke sies å være utett etter en vanlig språklig forståelse. Det er ingen vannskader i vaskerommet, men det er store følgeskader i tilstøtende rom fra vannet som har rent ut vaskeromsdøra. Dette er ikke utett våtrom. Selve våtrommet hadde tette løsninger for vannpåkjenninger.

Vaskerommet fra 1978 oppfyller forskriftene på byggetidspunktet, og egentlig også TEK87 og TEK97.

Dersom ordlyden i unntaket i vilkåret likevel anses som vid nok til å omfatte foreliggende forhold, må det tolkes innskrenkende. Det vises til FSN 4579 hvor det uttales at intet våtrom er vanntett og at det som må kunne kreves er at badet holder en slik standard at det ikke lekker ved vanlige påkjenninger som bad kan utsettes for. I foreliggende tilfelle kan det ikke være snakk om slike vanlige påkjenninger. Lekkasjen kan ha pågått i opptil 14 dager, og det er en svært omfattende skade. Etter gjeldende forskrifter var det ikke krav om at det skulle være oppkant mot dørterskel.

Selskapet har anført at unntaket for utett våtrom kommer til anvendelse.

Når vannet strømmet ut av døren til vaskerommet var våtrommet utett. Det vises til FinKN 2016-408. Det er ikke avgjørende om vaskerommet var bygget i henhold til de forskrifter som gjaldt da det ble bygget, og selskapet har derfor ikke vurdert dette spørsmålet.

Skaden ville ha vært dekket dersom sikrede hadde tegnet den utvidede dekningen Hus Pluss hvor det er uttrykkelig dekning for følgeskade ved vann fra utett våtrom, men slik dekning er ikke tegnet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for vannskade.

Ifølge vilkårene er "Skade ved vann fra utett våtrom (vaske-/bade-/dusjrom) på tilstøtende og underliggende rom" unntatt. Skaden stammer her fra et vaskerom, og det er ikke bestridt at det dreier seg om et "våtrom". Avgjørende blir da om vaskerommet kan regnes som "utett".

Takstrapporten sier at "Mye vann har trolig funnet avløp i sluket, men vann har også funnet vei ut av rommet under dørterskler og ut i tilstøtende rom i overgang gulv vegg", og videre at "Hadde dette våtrommet vært bygget forskriftsmessig med tett membran i alle rommets våte soner, ville det etter vår vurdering ikke oppstått følgeskader i tilstøtende rom. Alt lekkasjevannet ville da blitt ledet til sluk, og funnet avløp her". Det heter også at "Ved dørterskler er det heller ingen membranoppbrett". Nemnda forstår dette slik at vannet rant ut under begge dørtersklene i vaskerommet. Det fremgår ikke av taksten om det kom vann ut fra vaskerommet andre steder enn under dørtersklene. Men hvis dørtersklene ikke er tette, betyr det at våtrommet er "utett". Nemnda har i flere saker tolket bestemmelsen etter ordlyden, jf. FinKN-2016-408 og FinKN-2014-052. Etter vilkårene er det tilstrekkelig at våtrommet objektivt sett er utett, og det spiller ingen rolle om det er bygget i henhold til byggeforskriftene på det aktuelle tidspunktet.

Sikrede mener ordlyden må tolkes innskrenkende. Nemnda kan ikke se noe grunnlag for det. Sikrede kunne ha forsikret følgeskadene ved egen forsikring og har derfor betalt premie for en mer innskrenket forsikring. Han kan ikke da oppnå den bedre dekningen gjennom innskrenkende tolkning av den forsikringen har faktisk har betalt for, se Bull, Forsikringsrett, 2008, s. 146.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).