

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-560

23.8.2018

KNIF Trygghet Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

To forskjellig rørbrudd – forsikret i selskapet i to måneder – råteskader.

Under oppussing, oppdaget sikrede noen merker i taket på et bad på sin næringseiendom. Eiendommen besto av flere utleieleiligheter. Taket ble åpnet, og det viste seg etter hvert at det var lekkasje fra to forskjellige brudd på rør til toalett på badet over, samt på soilrør mellom etasjene. Samtlige fagkyndige var enige om at lekkasjen i tilknytning til toalettet hadde pågått i 10 til 15 år. Ettersom eiendommen kun hadde vært forsikret i selskapet i to måneder, avviste selskapet ansvar for den ene lekkasjen. Etter selskapets vurdering, var lekkasjen fra soilrøret dekningsmessige, og selskapet tilbød sikrede erstatning tilsvarende merkostnadene. Sikrede var ikke enig i selskapets vurdering da begge badene måtte totalrenoveres som følge av lekkasjen fra soilrøret. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikrede har krevd erstatning lik utbedringskostnadene inkludert utgifter til takstmann samt tapte skjønnsmessige husleieinntekter på til sammen kr 549 366,75.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for skader ved rørbrudd og spørsmål om erstatningens størrelse.

Sikredes næringsbygg fra 1961 med flere utleieleiligheter/hybler ble forsikret 1.1.17.

Forsikringsbeviset angir forsikringsperioden fra den 16.1.17 til den 15.1.18 og en egenandel på kr 10 000 om ikke annet var angitt i forsikringsbeviset eller forsikringsvilkårene.

Forsikringen har bl.a. følgende vilkår:

4 Hvilke skader som erstattes

4.1 Fellesregler

Med skade forstås også tap av ting, avbruddstap og utgifter nevnt i punkt 3.

Skade må inntreffe plutselig og uforutsett. Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

(...)

4.5 Vann og annen væske

Se sikkerhetsforskrifter punkt 5.3

4.5.1 Skade som erstattes:

1. Skade ved utilsiktet utstrømning av vann eller annen væske fra bygnings rørledning for vann og annen væske med tilknyttet utstyr – ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

(...)

4.5.2 Skade som ikke erstattes:

(...)

5. Skade som skyldes vanlig bruk, søl eller kondens, eller skade ved sopp, råte og bakterier.

(...)

4.6 Brudd på bygnings rørledning for vann eller annen væske

Se sikkerhetsforskrifter punkt 5.3

4.6.1 Skade som erstattes:

1. Brudd på innvendig rørledning og tilknyttet utstyr, herunder radiatorer, varmtvannsbeholder/-bereder, fyringskjel, gasstank og oljetank, se punkt 3.1

Fra vilkårene pkt. 7.6 knyttet til husleietap hitsettes:

Avbruddstap ved nedgang i husleieinntekt fra skadedato fram til tidspunktet da reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd, beregnes på grunnlag av leieinntekter for umøblert rom, for egne rom på grunnlag av gjeldende markedspris.

Fra vilkårene pkt. 8 knyttet til egenandeler og aldersfradrag hitsettes:

8.1.3 Ved bruddskade på innvendige rør med tilknyttet utstyr

Se pkt 4.6

Ved skade på og/eller skade som skyldes brudd på innvendig rørledning med tilknyttet utstyr, men unntak av skade på varmtvannsbereder/-beholder og fyringskjel, vil egenandelen forhøyes etter følgende tabell:

(...)

Over 50 år: Avtalt egenandel pluss generell egenandel x3

Sikrede oppdaget 17.3.17 råteskader i bjelkelag mellom to bad under rivning av himling på badet i kjelleren og kontaktet selskapet, som rekvirerte takstmann S til å besiktige skaden. Besiktigelse fant sted den 20.3.17, og årsaken til skadene i bjelkelaget ble antatt å være fuktpåkjenning over lengre tid.

Selskapet avslo dekning den 21.3.17 under henvisning til unntaket for skader som følge av kondens i vilkårene pkt. 4.5.2.

Nærmere undersøkelser avdekket at årsaken til skadene var to forskjellige rørbrudd i henholdsvis avløpsrør mellom etasjene og sprekk i rørstuss i overgang mellom toalett og gulv i første etasje. Takstmann S ble sendt på ny befaring den 28.3.17. Da var badet i kjelleren revet. Ifølge rapporten hadde skadeomfanget utviklet seg over tid og badet i første etasje måtte trolig rives. S bemerket også at det var råteskader på kantbjelke på ytterveggen som måtte undersøkes nærmere. S anslo at utbedringskostnadene for badet i første etasje var på kr 250 000 eks. mva.

Sikrede tok også kontakt med sitt tidligere forsikringsselskap som sendte takstmann P på befaring den 26.4.17. Ifølge denne rapporten var årsaken til lekkasjen en defekt pakning i muffe mellom 90 graders bend og hovedstamme på avløpsrør av støpejern i etasjeskille. Det var fukt- og råteskader i yttervegg og etasjeskille, samt fuktskader i vegger og gulv på badet i første etasje og skade på himling og vegger på badet i kjeller. P antok at lekkasjen hadde startet for minst ti år siden. P anslo at utbedringskostnadene for begge badene beløp seg til kr 500 000 eks. mva., og at utbedringstiden var fem uker.

Sikredes håndverker K utarbeidet en redegjørelse datert den 8.5.17. Ifølge denne redegjørelsen var det to brudd på rør på henholdsvis soilrør i etasjeskille og rørstuss ved toalett. Soilrøret hadde kollapset. Vann fra soilrøret hadde kommet ut i himling og vegger på badet i kjelleren samt i gulv og vegger på bad i første etasje i tillegg til gulv på kjøkkenet i første etasje. Rørbruddet i rørstuss ved toalett, var en mindre lekkasje som hadde oppstått for mellom 10 til 15 år siden.

Selskapet opprettholdt avslaget i brev datert den 8.5.17, men da begrunnet med at skaden hadde oppstått utenfor forsikringstiden.

Sikredes rørlegger R utarbeidet en rapport datert den 10.5.17 som sa at bruddet i rørstuss var flere år gammelt og at dette hadde forårsaket råteskader i bjelkelag. Rørbruddet i bend på soilrør, hadde oppstått innenfor et tidsrom på to til tre måneder, men var vanskelig å tidfeste. Vann fra dette rørbruddet hadde rent ned i tak og vegger på badet i kjelleren i tillegg til at vann hadde trukket opp i gulv og vegger i første etasje.

I henhold til rapport fra M datert den 24.5.17, viste analyse av en prøve av det råteskadede treverket at skaden hadde hatt en utviklingstid på minst 10 til 15 år, men trolig enda lengre.

Takstmann P utarbeidet en kalkyle på kr 112 207,71 eks. mva. datert den 7.11.17. Disse kostnadene var knyttet til gulv og vegger på kjøkkenet i første etasje.

Selskapet ga sikrede et tilbud om erstatning på kr 102 208 med fratrukk av egenandel på kr 10 000 den 16.11.17. Tilbudet gjaldt merskader knyttet til vann og fukt utover det som var skadet av råte i henhold til kalkylen fra takstmann P.

Sikrede innhentet en skaderapport fra takstmann N. Besiktigelse fant sted den 1.12.17. Årsaken til skadene var to rørbrudd hvorav lekkasjen fra bend på soilrør hadde resultert i at både begge bad og deler av kjøkken i første etasje måtte saneres og gjenoppbygges. Utbedringskostnadene ble kalkulert til kr 399 787 eks. mva. hvorav kr 137 887 eks. mva. var knyttet til utbedring av kjøkkenet. Utbedringstiden var på fem uker. Sikrede betalte kr 9 633,63 inkl. mva. for rapporten.

I tilsvaret til sekretariatet, opplyste selskapet at treverket rundt lekkasjen fra bend på soilrør ikke hadde ført råteangrep. Lekkasjen var ikke av eldre dato da lekkasjen ikke hadde vært synlig i taket på badet i kjelleren.

I notat datert den 19.2.18, opplyste takstmann N at det ikke var medregnet kostnader knyttet til lekkasjen fra rørstuss i hans estimat.

Sikrede krever dekning for skadene med totalt kr 499.733 med tillegg for utgifter til takstmann og tapte leieinntekter. Både skade som følge av lekkasjen i rørstuss ved toalett og lekkasjen i soilrør er omfattet av forsikringen. Det første rørbruddet har påført boligen råteskader i etasjeskillene. Det andre rørbruddet har oppstått i løpet av to–tre måneder og har medført store følgeskader i badet i første etasje, kjøkken i første etasje og badet i kjeller.

Selskapet avviser ytterligere ansvar utover kr 112.208 som er erkjent. Lekkasjen i rørstuss ved toalett med påfølgende råteskader i etasjeskille er ikke omfattet av forsikringen. Lekkasjen oppstod før forsikringstiden, og råteskader er uansett unntatt dekning, jf. vilkårene pkt. 4.5. Skaden som følge av lekkasjen i soilrøret er dekningsmessig. Følgeskadene er beregnet i henhold til takst fra takstmann P.

Selskapet anfører at egenandelen var feilberegnet, og at riktig egenandel var kr 40 000 da soilrøret var 56 år gammelt. Selskapet ville utbetale moms ved fremleggelse av kvitteringer dersom sikrede ikke var momspiktig, og husleietap ville dekkes ved fremleggelse av leiekontrakter. Selskapet avviser kravet om dekning av takstutgifter da selskapet allerede hadde dekket kostnader knyttet til egne takstmenn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariat avgjorde saken 1.6.18 i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i saksbehandlingsreglene. Sikrede fikk ikke medhold i klagen. Sekretariatets avgjørelse var i tråd med nemndas avgjørelser i FinKN-

2014-222 og FSN-2770. Sekretariatet viste til at samtlige fagkyndige var av den oppfatningen at lekkasjen på rør til toalettet var 10 til 15 år gammel og derfor hadde oppstått før forsikringstiden. Lekkasjen på soilrøret var dekningsmessig, men kostnadene til utbedring av råteskadene måtte holdes utenfor. Slik saken var dokumentert, var det vanskelig å kunne ta stilling til om det forelå ytterligere dekningsmessige skader utover det som selskapet hadde tilbudt å dekke. Sekretariatet kunne ikke se at selskapet kunne gå tilbake på sitt dekningstilsagn grunnet feilberegning av egenandel, og sikrede hadde heller ikke krav på å få dekket utgifter til egen takstmann. Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Sikrede mente sekretariatet hadde bedømt årsaksspørsmålet galt, og at det er rørbrudd nr. to, som selskapet har erkjent ansvar for, som er årsaken til skadene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for de to skadene og om erstatningen er korrekt beregnet.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets avgjørelse. Nemnda forstår sikrede slik at han under henvisning til takstmann N mener at sekretariatets vurdering av årsakssammenhengen mellom de to bruddene og skadene er feil. Nemnda forstår takstene slik at det ikke er noen uenighet om at rørbrudd én er en gammel lekkasje, men sikredes takstmann N syntes å legge til grunn at denne lekkasjen var liten og kun resulterte i en mindre råteskade i etasjeskillet som ble utbedret på en dag. Dette stemmer ikke med konklusjonen til takstmann S om at store deler av bjelkelaget var råtnet i stykker. Men uansett om det er rørbrudd én eller to som er årsak til vannskadene, dreier det seg så vidt nemnda forstår om vann som har rent ned i tak og vegger på badet i kjelleren i tillegg til at vann hadde trukket opp i gulv og vegger i første etasje. Det følger av vilkårene pkt. 4.5.2 at skader som følge av råde er unntatt fra dekning uavhengig av årsak. Samtlige fagkyndige i saken har opplyst om råteskader i bjelkelag mellom badene, mens takstmann S og takstmann P også beskriver råteskader i yttervegg på badet i første etasje. Utbedringskostnadene knyttet til råteskadene kan ikke kreves dekket uavhengig av om årsaken er rørbrudd én eller to, jf. FSN-2770. Selskapet har tilbudt å dekke utbedring av skadene på kjøkkenet. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til om det foreligger ytterligere dekningsmessige skader utover de nevnte råteskadene.

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), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant) og Lars Erik Lundgaard (næringsrepresentant).