

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-515

2.7.2019

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – dekningstilsagn?

I oktober 2017 trengte det etter et kraftig regnvær inn vann i to leiligheter i to forskjellige bygninger i et sameie. For begge skadene var sviktende drenering en årsaksfaktor. I den ene leiligheten sto det vann over de fleste av gulvene. Selskapet dekket vannskader i denne leiligheten, men avslo dekning for den andre hvor det ikke var vann over gulvene. Saken reiser foruten vilkårsforståelsen særlig spørsmål om selskapet hadde gitt et bindende dekningstilsagn før avslaget. Nemnda kom til at skaden i den andre leiligheten ikke var dekningsmessig i henhold til vilkårene. Nemnda kunne heller ikke se at det forelå urimelig forskjellsbehandling, eller at selskapet hadde gitt et bindende dekningstilsagn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for bygningsskader i klagers leilighet under sameiets forsikring og spørsmål om det foreligger urimelig forskjellsbehandling og/eller at det foreligger et bindende dekningstilsagn.

Sameiets forsikring Vilkår BBRIQ1000 av 1.12.16 har følgende dekning i pkt. 4.3:

4.3. Vann, annen væske, gass eller pulver

Følgende er dekket:

Skade ved plutselig og uforutsett

- utstrømming fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr og akvarium ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse
- inntrenging av vann eller annen væske fra utvendig rørledning
- inntrenging av vann gjennom åpning eller utetthet, oppstått ved bygningsskade som er dekket av forsikringen
- inntrenging av vann i bygning direkte fra terreng ved nedbør, snøsmelting eller kjøving når det fører til frittstående vann over laveste gulv
- utstrømming fra brannslukningsapparat
- utstrømming av slukkemiddel fra godkjent slukkeanlegg og dettes tilførselsledning fra slukkeanleggets hovedstengingsventil, alt innenfor bygning.

Følgende er ikke dekket:

- skade som skyldes at vann, annen væske eller snø/nedbør trenger inn i bygning på annen måte enn angitt ovenfor

Sikrede har i klagen også påberopt pkt. 4.6 som lyder:

4.6. Annen plutselig og uforutsett skade på bygning

Følgende er dekket:

Annen plutselig og uforutsett skade på bygning.

Følgende er ikke dekket:

Skader som skyldes:

- svikt i bærende konstruksjoner når bygningen er eldre enn 20 år

I oktober 2017 ble det oppdaget vannskader i en leilighet i første etasje i sameiets bygg nr. 13 og i bygg nr. 14. Den aktuelle klagesaken gjelder bygg nr. 14, men viser til saken i bygg nr. 13.

Skaden i nr. 13 ble meldt til selskapet 2.10.17. Partene gir noe forskjellige opplysninger om når og hvordan skaden i nr. 14 ble meldt til selskapet. Sikrede forklarer at sameiet ved en misforståelse ikke meldte inn skaden med én gang, men at takstmannen ble gjort oppmerksom på skade i nr. 14 i forbindelse med taksering av nr. 13 den 13.10.17, og at takstmannen ga selskapet beskjed om skadene samme dag. Selskapet anfører at skaden i nr. 14 først ble registrert hos selskapet 9.11.17, likevel slik at en saksbehandler den 25.10.17 har nevnt nr. 14 i en chat angående nr. 13.

Selskapet innhentet først en skaderapport angående leiligheten i nr. 13. Skaden ble besiktiget den 13.10.17 av takstmann fra et eksternt firma. Rapporten er datert 16.10.17. Under hendelsesforløp har beboeren forklart at han oppdaget "vann utover alle gulv utenom på badet" om morgenen 2.10.17. Selskapet hadde rekvirert Skadegruppen for å utføre førstehjelp/skadebegrensning.

Takstmannen anga vannlekkasje som skadeårsak og "underforliggende årsak" til å være:

Høyst trolig vann inn i bygget på grunn av sviktende/manglende drenering i innvendig hjørne ved "tilbygg".

Under skadeomfang fremgår at det er "Registrert vann skader på alle rom". Under "videre tiltak" fremgår bl.a. det er "stor sannsynlighet for at både badet og vaskerommet må rives på grunn av fukt".

Selskapet skriver i e-post 14.11.17 til sameiet om innmeldte skader i både nr. 13 og 14. Det fremgår bl.a. at selskapet ble gjort oppmerksom på skaden i nr. 14 "i etterkant" og at det ennå ikke var mottatt skaderapport for denne leiligheten. E-posten har følgende innhold:

Skadesak 17926480

Til orientering mottok vi den 05.10.17 melding om vannskade i leilighet tilhørende A i bygg nr 13. Se vedlagte takstrapport som gjelder denne sak.

Skadesak 17940845

Denne gjelder tilsvarende skade hos M i bygg nr 14. denne ble vi gjort oppmerksom på i etterkant. Vi har ikke mottatt rapport på denne saken ennå.

For begge skadene har vi bedt Skadegruppen og takstmann følge opp slik at nødvendig riving og tørking blir utført.

Det er imidlertid avdekket at det har vært et generelt fuktproblem fra tidligere som følge av at det er feil/mangler ved drenering som gjør at fukt trenger inn i bygget. Fuktskader inne som følge av sviktende drenering er ikke dekket av forsikringen.

Vi dekker i dette tilfellet den vannskade som oppstod ved uværet på skadedagen.

Utbedring av drenering bør gjøres umiddelbart og før en tilbakefører den innvendige skaden. Utbedring av drenering er ikke dekket på forsikringen og er noe sameiet selv må bekoste.

Hos M i nr 14 var det i 2015 en vanninntrengning fra utett terrasse over. Denne ble ikke dekket av forsikringen. Det var imidlertid vannskader på vegg og gulv der parkett bulte seg. Dersom denne skade ikke er utbedret vil ikke eventuell skade på samme vegg og gulv være dekket nå.

Det blir trukket egenandel med kr. 10.000,- for hver av skadene.

Jeg kommer tilbake når vi har nye opplysninger.

Samme takstmann besiktiget skaden i nr. 14 den 14.11.17. Rapporten er datert 18.11.17. Under hendelsesforløp fremgår det her:

Forsikringstaker har registrert at det er fuktskader på parketten i gang, samt gulv og vegg på soverom og bad. På bakgrunn av dette ble Tryg forsikring kontaktet for hjelp som videre rekvirerte N til å besiktige skaden samt utarbeide en rapport.

Under årsak til skade fremgår det:

Vann lekkasje over lengre tid.

Underforliggende årsak er angitt til:

Vann uten i fra og inn i bygget, høyst trolig på grunn av sviktende drenering men også grunn vann da fukten er registrert langt inn på den støpte platen. Dette har på gått over lengre tid.

Og skadeomfanget ble beskrevet som:

Fuktskader på soverom, bod 1, bad 1, gang og bad 2.

I teksten til mange av bildene i rapporten fremstår det som at fuktskader har oppstått over tid.

Selskapet avslo skaden for nr. 14 i e-post/brev til sameiet 1.12.17.

Sameiet kontaktet advokat som representerte sameiet, jf. e-post 6.3.18. Etter "klagerunder" hvor det bl.a. ble fremlagt en uttalelse datert 16.4.18 om drenering/skade fra firma som utbedret dreneringen, fastholdt selskapet sitt standpunkt, siste gang 13.12.18.

Saken ble klaget inn til sekretariatet for Finansklagenemnda ved brev datert 14.12.18. Selskapet innga klagesvar 4.2.19. Etter dette har det innkommet brev datert 18.2.19 fra sikredes side og fra selskapet 22.2.19.

Sikrede anfører at sameiet har krav på erstatning for vannskadene, enten ut fra

1) forsikringsvilkårene, 2) urimelig forskjellsbehandling og/eller 3) at det er gitt et bindende dekningsstilsagn. Subsidiært må dette i hvert fall gjelde skadene på badene.

1) Sikrede anfører at skadene i hans leilighet må anses "plutselige" etter uværet med kraftig regnskyll selv om de ikke var plutselige i hele bygget. Skaden er dessuten dekket under pkt. 4.3 tredje strekpunkt om "inntrenging av vann gjennom åpning eller utetthet".

Etter vilkårene pkt. 4.6 dekkes svikt i bærende konstruksjoner (her grunnmur) på bygning som ikke var 20 år. Dette dekker både skade på leiligheten og de utbedringsarbeider sameiet har hatt på grunnmuren.

2) Sikrede anfører at selskapet ikke kan forskjellsbehandle de to naboileilighetene. Som det fremkommer av e-postene fra selskapet, bekreftet det at begge vannskadene skulle behandles likt, og at det var vannskadene som oppstod ved uværet på skadedagen som skulle dekkes.

Selskapet kan ikke senere påstå at leilighet nr. 14 ikke er dekningsmessig, når skadeårsakene beviselig har oppstått samme dag og har helt lik årsak. Dette er bekreftet av selskapets egen takstmann i firma N.

Selskapet har for nr. 13 også innvilget skader på bad som ble avdekket senere enn skadedagen og hvor det ikke var vann over gulvnivå. Selskapet må da uansett dekke skadene på badene i leilighet nr. 14. Noe annet vil innebære urimelig og ulovlig forskjellsbehandling.

3) Sikrede anfører at selskapet har gitt bindende dekningsstilsagn ved særlig selskapets e-post 14.11.17. Selskapet bekrefter uttrykkelig at begge leilighetene har tilsvarende skader, og at begge skal få utført nødvendig riving og tørking mv.

Eierne av leilighet nr. 14 innrettet seg etter beskjeden som gis fra selskapet, og har følgelig en berettiget forventning om at skadene i begge leiligheter er dekket under forsikringen og blir behandlet likt. Selskapets avslag 1.12.17 kan ikke anses som noe gyldig tilbakekall etter avtaleloven § 39.

Selskapet avviser kravet og anfører at ingen av klagers anførsler kan føre frem.

Selskapet avviser ansvar etter vilkårene. Det fremgår av vilkårene at det er krav om at skaden både må være plutselig og omfattes av en oppregnet årsak i pkt. 4.3 om vannskader. Det aktuelle punktet er her fjerde strekpunkt om "inntrenging av vann i bygning direkte fra terreng ved nedbør, snøsmelting eller kjøving når det fører til frittstående vann over laveste gulv".

Skaderapporten indikerer at skaden ikke kan anses plutselig, men uansett er ikke vilkåret om at det må være "frittstående vann over laveste gulv" oppfylt. Selskapet dekker ikke vannskader oppstått på annen måte enn oppregnet, jf. også unntaket hvor dette er presisert.

Det er ikke dokumentert noen plutselig bygningsskade vannet har trengt inn gjennom.

Selskapet avviser at det har gitt et *bindende dekningstilsagn*. Eventuell uklarhet før skadeårsaken ble avdekket, må i tilfelle tilskrives at årsaken var antatt å være lik førstmeldte sak. Selskapet presiserte at rapport ikke forelå, hvilket åpenbart vil medføre et visst forbehold om dekning med tanke på skade/-årsak.

Da skaden viste seg å være en annen enn i førstmeldte, må et eventuelt dekningstilsagn uansett være gitt under bristende forutsetninger. Selskapet kan heller ikke se at sikrede har hatt utlegg som følge av de innledende meldingene. Subsidiært måtte selskapet kunne tilbakekalle et eventuelt dekningstilsagn.

Anførselen om *urimelig forskjellsbehandling* kan heller ikke føre frem. Selskapet må kunne forholde seg til den gjeldende forsikringsavtale og de bestemmelser som gjelder for dekningen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålene er om:

- 1) forsikringsvilkårene gir rett på dekning,
- 2) selskapets avslag utgjør urimelig/ulovlig forskjellsbehandling, og
- 3) det er gitt et bindende dekningstilsagn.

Nemnda ser først på spørsmålet om skaden er omfattet av forsikringen. Sikredes forsikring omfatter bl.a.:

4.3. Vann, annen væske, gass eller pulver

Følgende er dekket:

Skade ved plutselig og uforutsett

...

- inntrenging av vann gjennom åpning eller utetthet, oppstått ved bygningsskade som er dekket av forsikringen

- inntrenging av vann i bygning direkte fra terreng ved nedbør, snøsmelting eller kjøving når det fører til frittstående vann over laveste gulv

Vilkårene er kumulative, dvs. skaden må både ha oppstått plutselig og falle innenfor den angitte beskrivelsen av skadeforløpet. Etter det første alternativet må vannet være trengt inn gjennom åpning eller utetthet "oppstått ved bygningsskade som er dekket av forsikringen". En slik bygningsskade måtte i dette tilfellet være omfattet av vilkårenes pkt. 4.6. Nemnda har tolket

formuleringen "plutselig" slik at skaden må ha oppstått over maksimalt et døgn, se f.eks. FinKN-2019-106, 2017-367 og 2017-257. Nemnda kan ikke se at noen av de fremlagte rapportene tilsier at det foreligger noen slik plutselig bygningsskade med påfølgende vanninntrenging.

Etter det andre alternativet må vanninntrengingen har ført til frittstående vann over laveste gulv. Dette var ikke tilfelle i nr. 14. Skaden er derfor ikke omfattet av dette alternativet.

Det neste spørsmålet er om det foreligger urimelig forskjellsbehandling.

Det er noe uklart for nemnda om skaden i nr. 13 er omfattet av forsikringen, men uansett er det forskjeller mellom skaden i nr. 13 og skaden i nr. 14. For nr. 14 er det angitt at det på skadedatoen stod vann over alle gulv unntatt badegulvet. Dette tilsier at kravet om vann over laveste gulv er tilfredsstilt. Det antas også i første skaderapporten at det var "stor sannsynlighet for at både badet og vaskerommet må rives på grunn av fukt". Og selv om selskapet evt. har gjort en feil i sin dekning av skadene i nr. 13, kan de ikke være bundet av et slikt kulanseoppgjør for skader i en annen leilighet hvor skadene er bedre opplyst.

Det siste spørsmålet er om selskapet har gitt et bindende dekningstilsagn.

Anførselen bygger først og fremst på e-posten som ble sendt fra selskapet 14.11.17:

Skadesak 17926480

Til orientering mottok vi den 05.10.17 melding om vannskade i leilighet tilhørende A i bygg nr 13. Se vedlagte takstrapport som gjelder denne sak.

Skadesak 17940845

Denne gjelder tilsvarende skade hos M i bygg nr 14. denne ble vi gjort oppmerksom på i etterkant. Vi har ikke mottatt rapport på denne saken ennå.

For begge skadene har vi bedt Skadegruppen og takstmann følge opp slik at nødvendig riving og tørking blir utført.

Det er imidlertid avdekket at det har vært et generelt fuktproblem fra tidligere som følge av at det er feil/mangler ved drenering som gjør at fukt trenger inn i bygget. Fuktskader inne som følge av sviktende drenering er ikke dekket av forsikringen.

Vi dekker i dette tilfellet den vannskade som oppstod ved uværet på skadedagen.

Utbedring av drenering bør gjøres umiddelbart og før en tilbakefører den innvendige skaden. Utbedring av drenering er ikke dekket på forsikringen og er noe sameiet selv må bekoste.

Hos M i nr 14 var det i 2015 en vanninntrengning fra utett terrasse over. Denne ble ikke dekket av forsikringen. Det var imidlertid vannskader på vegg og gulv der parkett bulte seg. Dersom denne skade ikke er utbedret vil ikke eventuell skade på samme vegg og gulv være dekket nå.

Det blir trukket egenandel med kr. 10.000,- for hver av skadene.

Jeg kommer tilbake når vi har nye opplysninger.

Det fremgår her at selskapet mottok melding om vannskade i nr. 13 den 5.10.17, og at det ble gjort oppmerksom på "tilsvarende skade" i nr. 14 i etterkant. I klagen er det anført at begge skadene ble oppdaget 2.10.17 og straks meldt til Tryg. Det er uklart for nemnda når og hvordan skaden i nr. 14 ble meldt.

E-posten sier at:

For begge skadene har vi bedt Skadegruppen og takstmann følge opp slik at nødvendig riving og tørking blir utført.

Anmodningen gjelder nødvendig forebyggende arbeid som må gjøres uavhengig av om skaden er omfattet av forsikringen og kan ikke sees som et bindende dekningstilsagn.

Videre heter det:

Det er imidlertid avdekket at det har vært et generelt fuktproblem fra tidligere som følge av at det er feil/mangler ved drenering som gjør at fukt trenger inn i bygget. Fuktskader inne som følge av sviktende drenering er ikke dekket av forsikringen.

Dette må sees som en reservasjon for at fuktskader som følge av sviktende drenering ikke dekkes.

Deretter heter det:

Vi dekker i dette tilfellet den vannskade som oppstod ved uværet på skadedagen.

Isolert kan dette tolkes slik at selskapet dekker den aktuelle vannskaden uavhengig av skadeårsak, altså uavhengig av om sviktende drenering er en medvirkende årsak. Sviktende/manglende drenering var uttrykkelig nevnt i rapporten for nr. 13. Setningen må imidlertid sees i sammenheng med epostens øvrige innhold. Det sies innledningsvis under det aktuelle skadenummeret at "tilsvarende skade" som i nr. 13 ble meldt inn for nr. 14, og at takstrappport ikke er mottatt. Selskapet forutsetter derfor at skaden i nr. 14 "tilsvarer" skaden i nr. 13 (hvor det var vann over laveste gulv), og det fremgår klart at de ikke har mottatt skaderapport for nr. 14. Når dette sees i sammenheng med at det er uklart når og hvordan skaden i nr. 14 ble meldt, mener nemnda det ikke er dokumentert at selskapet på dette tidspunktet hadde slik kunnskap om skaden i nr. 14 til at det burde tatt et klarere forbehold om at dekning av denne skaden forutsatte at vilkårene var oppfylt.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er gitt noe bindende dekningstilsagn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Roy Johansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).