

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-655

4.9.2019

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vanninntrenging i kjeller – erstatningsoppgjøret – om selskapet ensidig kan beslutte kontanterstatning.

I mai 2017 oppdaget sikrede at det hadde kommet inn vann i underetasjen på sikredes bolig. Boligen var en enebolig med opprinnelig byggeår 1890. Sikrede kjøpte boligen i 2016 og hadde utført omfattende renovering, bl.a. var underetasjen renovert og påkostet. Selskapet engasjerte fagkyndige som konkluderte med at vanninntrengingen kom fra grunnen og skyldtes mangelfull drenering og fuktsikring. Selskapet aksepterte at følgeskadene innvendig var dekningsmessige, men avslo dekning av utredningskostnader og kostnader til utbedring av fuktsikring. Saken reiste i hovedsak spørsmål ved om selskapet kunne gjøre opp saken ved et kontantoppgjør, hvilke kostnader som var dekningsmessige og erstatningens størrelse. Nemnda kom til at selskapet hadde anledning til å gjøre opp skaden ved et kontantoppgjør og at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning i saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 200 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av vannskade og spørsmålet om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Sikrede har Hus Pluss forsikring som bl.a. omfatter:

Dekkes

...

Plutselig og uforutsett skade ved:

...

- Vann som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette fører til vannspeil.

...

Dekkes ikke

...

- Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje, samt skader som følge av dette. Se avsnitt for Håndverks-/entreprenørfeil.

...

- Skade på drensledning.

Vilkårene omfatter dekning håndverks- og entreprenørfeil med følgende regulering:

Dekkes

...

- Andre bygningsskader som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør:

...

- Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje.

- Skaden må ha blitt konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført.

...

Dekkes ikke

...

- Utbedring av selve feilen/mangelen.

...

- Skade på drensledning.

Vilkårene regulerer oppgjøret med følgende regler:

Erstatningen fastsettes til hva det vil koste Gjensidige å

- reparere/utbedre bygningen til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden (...)

...

Gjensidige vil i et hvert skadetilfelle vurdere om sikrede kan få kontant erstatning.

Kontanterstatning kan ikke overstige det beløp Gjensidige skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse.

...

Utbetaling av erstatning

Erstatning utbetales i takt med reparasjon/gjenoppføring.

Utbetaling er betinget av samtykke fra innehaver av tinglyst eiendomsrett, panterett eller annen tinglyst sikkerhetsrett:

- for bygning som gjenoppføres på annet sted/til annet formål.

- ved kontanterstatning.

Sikrede kjøpte i 2016 en enebolig på ca. 300 m² med byggeår 1890 og har utført omfattende renovering med bl.a. renovering av underetasjen.

Sikrede oppdaget i mai 2017 at vann hadde trengt inn i boligens underetasje. Sikrede meldte fra til selskapet som rekvirerte firma S. I rapport av 15.5.17 konkluderte S. med at skadeårsaken var *"inntrengning fra grunn, drenering"*. Skadeomfanget ble beskrevet med at det *"ligger vann under parkett på kontor, under trapp og i gang"*.

Firma S. engasjerte rørleggerfirma S. VVS for å kartlegge årsaken til vanninntrengingen. I uttalelse av 30.5.17 skrev S. VVS følgende:

(...) har utført trykktesting med manometer på hus og utvendig opplegg til utekran. Trykket holder seg under trykktesten.

Videre har vi filmet takvann på oppsiden av huset. Det er noe grus og små ting i dreneringen med dreneringen står ikke fult med vann.

Når vi filmer takvann på nedsiden av huset (mot vannet) så fant vi en kum. Trolig en dreneringskum. Kummen ligger under beleggingsstein. Vi har peilet kamera hodet på ca 1,6 meter dybde. Her må kumen graves frem for å se at dreneringen/takvann er i orden.

(S) har kontaktet kommune for å undersøke om det har vært en stor vannlekkasje her i område. Kommunen opplyser om at det ikke er tilfellet. Kommunen opplyser videre om, at det er meste sannsynlig at dreneringsproblem som forårsaket vannskaden i kjeller.

Videre anbefalt tiltak fra oss er å få gravd frem dreneringskummen for å undersøke dreneringen.

Selskapet rekvirerte deretter takstmann A., som besiktiget boligen den 2.6.17 og 20.6.17. I en revidert rapport datert 3.7.17 skriver han at:

På befaringsdagen opplyser (sikrede) at det ble registrert vann under parkett i deler av kjeller på skadedagen. Det ble ikke registrert frittflytende vann oppå parkettgulvet. FT registrerte "surkling" under parkettgulvet når han gikk i kjelleren.

Bakenforliggende årsak:

Vanninntrenging fra grunn. Grunnvann/Overflatevann trenger inn via byggegrube som følge av mangelfull drenering og utvendig fuktsikring. Boligen ligger ved sjøen og har mye tilsig fra overliggende terreng. I tillegg er det tilstopping e.l. på utløp til drenering/overvann ved støttemur mot sjøen. Boligens kjeller er å anse som risikokonstruksjon mht vanninntrenging.

Til orientering:

Det har ikke vært vanninntrenging i den eldste delen av boligen. Det har kun oppstått vanninntrenging i den nyeste delen som har kjeller på et lavere nivå enn den gamle delen. Senkning av gulvnivå medfører økt risiko for vanninntrenging i kjeller med sjønær beliggenhet. Boligen ligger ca 10m fra sjøen. Ved høy vannstand og/eller springflo vil vanninntrenging kunne oppstå. Det har ikke vært frittflytende vann over laveste gulv. Det har vært vann på betonggulv under parkett i kjeller.

...

Reparasjonsbehov

Følgeskader etter denne hendelse:

Fuktskader på parkett, parkettunderlag og varmemefolie trapperom og kontor. Fuktskader i nedre del av utforede vegger med gipsplater og sponplater trapperom, kontor og stue. Skadene har oppstått i den nyeste delen av boligen.

Behov for fjerning av parkett, underlag og varmemefolie i berørte rom. Behov for fjerning av gulvlister og nedre del av gipsplater, sponplater og mineralull i berørte rom. Diverse demontering og remontering av belistning. Noe utskifting. Gjenoppbygging inkl. maling tilbake til samme stand og stilling som før skaden.

Forbedringer og forebyggende tiltak er ikke medtatt/hensyntatt. Det anbefales ikke å legge parkett o.l. på gulv som følge av risikoen for fukt-/vanninntrenging. Det anbefales ikke å montere gips/spon tilsvarende likt på vegg som følge av risikoen for vanninntrenging. Innbo/løsøre bør plasseres opp fra gulv.

Beboelighet Ja

Beskrivelse av avtale / Avtaler med kunde

Kontanttilbud: Det anbefales kontantoppgjør for restriving og gjenoppbygging da FT ønsker andre løsninger.

Sikrede og takstmannen var uenige om valg av utbedringsmetode og nødvendige utbedringskostnader. Etter hvert justerte takstmannen sin kalkyle, og skrev følgende i en tilleggskommentar:

Da det er uenighet vedr. min tilleggs kalkyle har jeg forespurt murmester O. om kostnadene. (...)

O. er av den formening at arbeidet med pigging må økes med 15 timer. Videre bemerker han at det er noe merarbeid som må hensyn tas når det gjelder stålglatting. Videre bør riggposten økes da det er høye kostander med pumpebil for betong. Dersom hans firma skulle utføre arbeidet ville beløpet ha vært 20 – 25 % høyere.

Jeg justerer av den grunn min kalkyle på alle poster med 25 % for å imøtegå markedet for denne type arbeider.

Vedr. andre arealer som skadelidte har tatt med, så er dette ikke justert ut i fra min side.

Jeg har fulgt fukt rapporten som er utført av (Firma S). Se fuktrapport. (Dvs. at det er utført andre forbedringer.) Dette kan ikke hensyn tas selv om skadelidte ønsker dette

Vedr. arbeider med å lete etter drenskum og utløp så er dette ikke hensyntatt, da drenskum og utløp ikke er skadet.

Kostnader som (sikrede) har hatt med bort kjøring av masser er tidligere medtatt i min kalkyle og kan ikke vurderes videre i min kalkyle.

Utgifter til avfukting utover det som tidligere er utført opprettholdes.

Å tørke betongdekket som det senere skal støpes over er unødvendig og derfor ikke hensyntatt.

Selskapet besluttet å gjøre opp saken ved kontantoppgjør, og utbetalte etter revisjon av kalkylen totalt kr 285 892 inkl. mva. Sikrede var uenig i selskapets vurdering, men selskapet opprettholdt sin avgjørelse.

Sikrede engasjerte også selv håndverkere for å lokalisere og utbedre skadeårsak.

Sikrede har fremlagt et vedtak fra kommunen datert 19.3.18, hvor sikredes søknad om å endre kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel ble innvilget.

Sikrede krever dekning for alle faktiske kostnader som følge av vannskaden, med unntak av kostnader til utbedring av skadeårsaken og forebyggende tiltak. Sikrede anfører at undersøkelseskostnadene er omfattet av forsikringen. Sikrede bestrider at selskapet kan beslutte kontanterstatning uten sikredes samtykke. Takstmannens vurderinger var uriktige, og selskapets kundebehandling hadde vært dårlig.

Sikrede krever dekning for kostnadene til undersøkelse av drencsystemet, men aksepterer å dekke reparasjonskostnadene. Sikrede anfører at drenskummen ble gravd frem uten at det ble funnet feil ved denne. Det ble derimot avdekket at utløpet var tett fordi det var festet en glassfiberduk på enden av utløpene. Det ble derfor montert tilbakeslagsventil, drenspumpe og aqua-dren på oversiden av huset.

Sikrede krever også dekning for kostnader til undersøkelser av byggegruben med omfattende tester. Det ble ikke funnet noen feil, og påstanden om risikokonstruksjon var dermed tilbakevist.

Sikrede avviser selskapets påstand om at underetasjen ikke egnet seg til beboelse, og at tilbakeføring ville være forbundet med stor risiko. Kommunen har i ettertid godkjent underetasjen som hovedareal for beboelse. Sikrede har selv bekostet ekstra sikringstiltak.

Sikrede har bedt om råd og veiledning underveis, men blitt møtt med at dette ikke vedkom selskapet. Selskapet har nektet å påta seg ansvar for gjenoppbyggingen, selv om sikrede hadde dokumentert at selskapets begrunnelse på dette punktet var uriktig. Sikrede har måttet gjøre svært omfattende arbeid selv, uten å motta særlig hjelp av selskapet.

Selskapet aksepterer ansvar for innvendige følgeskader og har utbetalt erstatning på kr 285 892 i henhold til takst. Selskapet avviser ansvar for utbedring av selve feilen. Kostnadene for å avdekke feilen er derfor ikke dekningsmessige. Selskapet sto fritt til å gjøre opp saken med et kontantoppgjør.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør etter vannskade er korrekt.

Nemnda forstår saken slik at selskapet har akseptert ansvar for følgeskadene etter vanninntrengningen, men ikke ansvar for den underliggende skadeårsaken. Det er uklart for nemnda hva som er den underliggende skadeårsaken, men det fremgår klart av vilkårene at forsikringen ikke omfatter skade på drencledning og heller ikke en underliggende materialfeil, konstruksjonsfeil, uriktig montasje eller håndverksfeil. Nemnda forstår sikrede slik at det ikke er bestridt at dekningen ikke omfatter disse forholdene.

Sikrede krever dekning for undersøkelsesutgifter knyttet til drenssystemet og til byggegruben. Sikrede har bevisbyrden for at det foreligger en skade som er omfattet av forsikringen. Utgifter til å undersøke skaden påhviler derfor sikrede med mindre forsikringsavtalen gir grunnlag for noe annet. I dette tilfellet dreier undersøkelsene seg om forhold som ikke er omfattet av forsikringen, og da gir forsikringsvilkårene heller ikke noe grunnlag for å dekke slike utgifter med mindre det dreier seg om redningskostnader etter fal. § 6-4. Etter denne bestemmelsen svarer selskapet for utgifter som sikrede er påført under forhold som nevnt i § 4-10, når hensikten med tiltakene var å avverge eller begrense tap som faller inn under forsikringen, og tiltakene hadde en ekstraordinær karakter og måtte anses som forsvarlige.

Nemnda forstår det slik at den primære hensikten med undersøkelsene var å finne skadeårsaken, og dette er ikke et tap som faller inn under forsikringen. Nemnda kan heller ikke se at det er dokumentert slik risiko for nye følgeskader at dette tilfredsstiller farekravet i fal. § 4-10. Dette må derfor regnes som undersøkelseskostnader som påhviler den som er ansvarlig for feilen.

Sikrede anfører at selskapet ikke har rett til å gjøre opp skaden som kontantoppgjør. Vilkårene har følgende regler om dette:

Erstatningen fastsettes til hva det vil koste Gjensidige å

- reparere/utbedre bygningen til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden (...)

...

Gjensidige vil i et hvert skadetilfelle vurdere om sikrede kan få kontant erstatning.

Kontanterstatning kan ikke overstige det beløp Gjensidige skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Ut fra dette er det selskapet som avgjør om oppgjøret skal skje i form av kontanterstatning.

Sikrede anfører at selskapets plikt til å utbedre skaden eller gjenoppføre bygget går foran selskapets rett til å vurdere kontanterstatning. Nemnda er ikke enig i det. En forsikringsavtale er en avtale om finansiering av skaden når den inntreffer. Det er i utgangspunktet ikke en avtale om at selskapet skal stå for reparasjonen. Selv om vilkårene sier at selskapet har rett til å bestemme om den skadede gjenstanden skal repareres eller gjenoppbygges og hvem som skal stå for dette, har selskapet ikke plikt til å følge en slik fremgangsmåte. Av samme grunn er selskapet heller ikke avhengig av sikredes samtykke for å velge fremgangsmåten med kontanterstatning. Selskapet er ikke entreprenører og kan ha gode grunner for ikke å involvere seg i selve reparasjonsarbeidet. At selskapene ofte gjør det, utløser ingen generell plikt til å gjøre noe mer enn å dekke skadebeløpet.

Sikrede anfører at selskapet er ansvarlig for alle faktiske kostnader som følge av skaden. Selskapet har gjort opp skadene i henhold til takst, som er en normal fremgangsmåte. Nemnda har ikke grunnlag for å bestride taksten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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