

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN-2020-237

30.3.2020

**Lloyds of London (AmTrust Synd. 9208)**

**Bygning - innbo (kombinert)**

Vannskade – uenighet om skadeårsak – husleietap.

Sikrede meldte om vannlekkasje gjennom kjøkkentaket i sin bolig den 18.12.18. Takstmann konkluderte med utett membran rundt sluket på baderomsgulvet i andre etasje. Selskapet dekket følgeskader på tilstøtende rom, men avsto dekning for utbedring av selve baderommet under henvisning til at vilkårene ikke dekket skade på gulv i baderom som skyldtes at dette var utett. Sikrede anførte at vannlekkasjen stammet fra et rørbrudd, men selskapet fant ikke dette tilstrekkelig dokumentert. Videre krevde sikrede dekket husleietap. Selskapet anførte at huset ikke var ubeboelig som følge av følgeskaden. Sikrede krevde også dekket en rekke arbeider på tilstøtende rom. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder klage på erstatningsoppgjøret etter vannskade i sikredes bolig og reiser bl.a. spørsmål om skadeårsaken, om sikrede har krav på dekning for husleietap og om selskapets vilkårsgaranti kommer til anvendelse.

Sikrede flyttet sin husforsikring fra Eika Forsikring til Lloyds of London (heretter selskapet) i 2017. Den nye avtalen har følgende vilkår:

4.2.2 Vann, rørbrudd, gass og annen væske

- (...)

- Utstrømning av væske fra bygningens rørledning for gass, vann og annen væske (...) ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

4.2.5 Etter erstatningsmessig skade på forsikret bygning dekkes også:

- (...)

- Tapte husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes i normal reparasjon eller gjenoppføringsperiode.

4.3 Skader og tap som ikke omfattes

- (...)

- Skade på gulv og vegger i bad-/dusjrom eller gulv i vaskerom som skyldes at disse ikke er vanntette.

- Følgeskader på andre deler av bygning som skyldes at gulv og vegger i bad eller dusjrom ikke er vanntett.

14.2 Vilkårsgaranti

Garanti for like gode vilkår hvis forsikringen flyttes fra annet selskap.

Sikredes forrige forsikringsavtale hadde følgende vilkår:

4.3.1 Skade som erstattes:

- Utsiktet utstrømning av gass, vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng, ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

- Skade ved vann som plutselig trenger inn i bygning fra terreng, gjennom grunn eller gjennom avløpssystemet, når det fører til synlig, frittstående vann over laveste gulv. Vann i oppforet gulvkonstruksjon regnes ikke som frittstående.

Utstrømming av slökkemiddel, fra brannslukningsanlegg og/eller brannslukningsapparat.

For Bygning Pluss gjaldt i tillegg følgende:

Hvis det fremgår av forsikringsbeviset at forsikringen er utvidet med "Bygning Pluss", gjelder følgende, forutsatt at skaden har skjedd i forsikringstiden;

1. Følgeskade på alle rom ved erstatningsmessig vannskade iht. vilkårenes pkt. 4.3.1. Ved skade på gulv eller vegg i våtrom som ikke er renoveret de siste 30 år fratrekkes en egenandel på kr 12 000 per skade.

Sikrede meldte om vannskade i sin bolig den 18.12.18. Selskapet rekvirerte takstmann A., som i sin skaderapport datert 19.12.18 skrev følgende konklusjon:

Leieboer oppdaget vann fra kjøkkentak 18.12.18. Ifølge leieboer kommer det vann fra badet i 2. etasje gjennom bjelkelaget og ned i kjøkken. Etter at tak er revet og man ser avløpsrør ser man også at vannet kommer når dusjen brukes.

Det antas å være utett membran på badet i 2. etasje.

Videre fremgikk følgende av rapporten:

Det er bare ett bad i leiligheten og det må rives, kjøkken må også demonteres. Etter at arbeidene starter er det vanskelig for leieboer å bli boende i leiligheten.

For å begrense husleietapet laget sikrede en løsning med dusjkabinett på eget vaskerom for leietaker og krevde redusert husleie.

Etter mottak av takstrapporten sendte selskapet en e-post til sikrede den 28.12.18, hvorfra hitsettes:

(...) Vi forstår saken dithen at årsaken til skaden er utett bad. Å utbedre selve badet er ikke omfattet av forsikringen. Vi vil vurdere dekningen for følgeskader. Husleietap dekkes i den tiden det vil ta å utbedre den dekningsmessige delen av skaden og således ikke når oppussing av selve badet foregår. (...)

Sikrede ba om en ny vurdering og viste til selskapets vilkårsgaranti.

Selskapet rekvirerte takstmann B., som i takstrapport datert 11.1.19 skrev følgende om skadeårsaken:

Årsaken til skaden er utett membran i området rundt sluket. Ved bruk av dusjen trenger det vann ut i kanten rundt sluket og dette trenger ned i underlagsplater rundt sluket og videre ned i underliggende etasje.

Selskapet avsto dekning for utbedring av badet på bakgrunn av opplysningene i rapporten fra takstmann B. Selskapet kunne heller ikke se at vilkårsgarantien kom til anvendelse. Samtidig bekreftet selskapet dekning for følgeskaden på kjøkkenet.

Partene hadde en del korrespondanse etter dette, hvor det bl.a. ble diskutert om hvor vidt parketten på kjøkkenet var skadet.

Fra selskapets e-post til sikrede datert 7.3.19 hitsettes:

Du anfører at parkett på kjøkkenet er skadet. Jeg snakket nettopp med (takstmann B) og han avviser dette.

(...)

Husleietap er ikke aktuelt å dekke i denne saken. Dette da husleietap kun dekkes dersom en dekningsmessig skade har ført til at boligen er ubeboelig.

(...)

Vi kommer ikke til å dekke kostnader tilknyttet reparasjon av badet som nevnt i brevet.

Videre informerer vi om at dekningsmessig skade på kjøkkenet ikke gjør huset ubeboelig - jf dagens samtale med takstmann.

Sikrede kontaktet selskapet den 27.3.19 og informerte om at vannskaden ikke stammet fra bruk av dusjen, men et rørbrudd. På denne bakgrunn foretok takstmann B. en ny befaring den 2.4.19. I revidert takstrapport fremgikk følgende:

Skaden på gulvplatene viser med tydelighet at det har vært utett membran på badegulvet og at vann har trukket inn under membranen og ned i underliggende etasje og kjøkkentank.

(...)

Rørlegger opplyser at årsaken til at det har kommet vann inn i varerøret på vannledningen mest sannsynlig er at vann trenger inn ved dusjbatteriet og inn i veggen og deretter inn i varerøret. (...) Det har således ikke vært lekkasje på bygningens rørledning, vann eller avløp.

Selskapet fastholdt at vannskaden skyldtes utett våtrom.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 13.9.19. I klagen la sikrede ved følgende uttalelse fra utførende rørlegger for rehabiliteringsarbeidet etter vannskaden:

Det virket på meg som det hadde vært en lekkasje tidligere fra badet. Av den grunn vanskelig for meg å komme med noen bastant konklusjon om årsak. Ikke noe lekkasje å se rundt sluk eller dusj bokser.

**Sikrede** krever dekning for utbedringen av selve baderommet og anfører at den mest sannsynlige årsaken til vannskaden er lekkasje ved koblingene tilknyttet dusjbatteriet. Det var vått bak hele bakplaten der dusjbatteriet står, og vannet har mest sannsynlig fulgt veggens bakside og rent ned til kjøkkenet og også vaskerommet. Det var ikke tegn til drypp fra sluket, og sluket var helt tørt ved demontering av badet. Dette taler mot at det var membranen som var utett. Vann inne i rør-i-rør-ledningene til dusjarmaturet støtter sikredes påstand. Vannskadens karakter tyder på at den har pågått over tid, som også sammenfaller med rørbrudd. Skaden faller dermed inn under Eikas vilkårspunkt 4.3.1. Sikrede hadde Bygning Pluss – vilkår hos Eika, som dekket følgeskade på alle rom, også skade på selve baderommet. Selskapet er dermed ansvarlig for utbedring av baderommet som følge av vilkårsgarantien.

Selskapet har dekket noe av reparasjonene i de tilstøtende rom. Imidlertid medførte vannskaden ytterligere arbeider på tilstøtende rom som ikke er blitt ansett som dekningsmessige.

Disse er:

- Elektrikerarbeider med frakopling av lys og stikkontakter på kjøkken og vaskerom og re-etableringer.
- El-arbeider på kjøkkenskap (lamper og stikk) samt taklampe.
- Rørleggerarbeider i tak vaskerom som måtte byttes.
- Tak i vaskerom måtte skiftes, samt listinger. Rommet måtte ryddes ut og inn for leieboer.
- Parkettskade på kjøkken. Vannskaden har ødelagt laminatgulv, gulvet måtte skiftes.
- Inn- utsjauinger av fryser / kjøleskap etc.

Sikrede anfører at ovennevnte utbedringer er nødvendige følgeskader på tilstøtende rom, som er omfattet av forsikringsavtalen etter vilkårsgarantien.

Som følge av vannskaden var sikrede nødt til å gi leieboeren en alternativ baderomsløsning. I tillegg medførte vannskaden at arbeider måtte utføres i utleieenheten. Husleien ble derfor avtalt redusert med kr 5 000 per måned så lenge arbeidene pågikk, og med kr 2 500 i desember 2018. Selskapet plikter å dekke husleietapet og sikredes merutgifter påført for å unngå ubeboelighet.

**Selskapet** avviser ansvar for utbedring av selve baderommet. Ifølge takstmann B. skyldes vannskaden utett membran rundt sluket. Selskapets egne vilkår har unntak for skade på gulv og

vegger i baderom som skyldes at disse ikke er vanntette. Skaden ville heller ikke vært dekket under Eikas vilkår. Eikas vilkår dekker skade på gulv og vegger i våtrom som følge av en erstatningsmessig vannskade. Vilkårspunkt 4.3.1 regulerer hvilke vannskader som dekkes. En forutsetning for dekning er at skaden skyldes rørbrudd. Det er ikke dokumentert rørbrudd i denne saken. Sikrede kan derfor ikke påberope seg vilkårsgarantien.

Selskapet er ikke ansvarlig for å dekke sikredes husleietap. Huset er ikke ubeboelig pga. følgeskaden på kjøkkenet. Ettersom skaden på baderommet ikke er dekningsmessig, har ikke sikrede krav på å få dekket husleietap for den tiden det tar å utbedre selve baderommet.

Selskapet avviser sikredes krav knyttet til de tilstøtende rom og anfører at forsikringen dekker utbedring av tak i kjøkken og vaskerom slik det fremgår av takstrapporten. Selskapet avviser at parketten på kjøkkengulvet er skadet. Takstmann B. har bekreftet dette i en samtale med selskapet.

### **Finansklagenemnda Skades begrunnelse**

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for:

1. utbedring av selve baderommet,
2. husleietapet,
3. en rekke tilleggsposter i tilstøtende rom.

Sikrede krever erstatning for utbedring av badet. Sikredes forsikring omfatter:

- Utstrømning av væske fra bygningens rørledning for gass, vann og annen væske (...) ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

Vilkårene har unntak for:

- Skade på gulv og vegger i bad-/dusjrom eller gulv i vaskerom som skyldes at disse ikke er vanntette.
- Følgeskader på andre deler av bygning som skyldes at gulv og vegger i bad eller dusjrom ikke er vanntett.

Sikrede anfører at skaden på badet skyldes rørledningsbrudd som er omfattet av forsikringen. Takstmann (A) antok at skaden trolig skyldtes utett membran på baderommet. Takstmann (B) konkluderte med at skaden skyldtes utett membran rundt sluket på baderommet slik at det ved bruk av dusjen kom vann ned i underlagsplatene rundt sluket. Ingen av takstene dokumenterer at det har vært brudd på eller lekkasje fra bygningens rørledning. Nemnda mener derfor det ikke er dokumentert skade som er omfattet av den nåværende forsikringen.

Sikrede anfører dernest at skaden er dekket av vilkårsgarantien, som lyder:

Garanti for like gode vilkår hvis forsikringen flyttes fra annet selskap.

Sikredes forrige forsikringsavtale hadde følgende vilkår:

#### **4.3.1 Skade som erstattes:**

- Utsiktet utstrømning av gass, vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng, ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.
- Skade ved vann som plutselig trenger inn i bygning fra terreng, gjennom grunn eller gjennom avløpssystemet, når det fører til synlig, frittstående vann over laveste gulv. Vann i oppforet gulvkonstruksjon regnes ikke som frittstående.
- Utstrømning av slokkemiddel, fra brannslukningsanlegg og/eller brannslukningsapparat.

I tillegg omfattet forsikringen "Bygning Pluss" som dekket "følgeskade på alle rom ved erstatningsmessig vannskade iht. vilkårenes pkt. 4.3.1." Vilkåret dekker altså vannskade på gulv og vegger i våtrom, men forutsetter at vannskaden er erstatningsmessig iht. pkt. 4.3.1.

Ifølge pkt. 4.3.1 dekkes "Utilsiktet utstrømning av (...) vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr (...) ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse." I denne saken er det ikke dokumentert at skaden skyldes et brudd/utilsiktet lekkasje fra bygningens rørledning eller tilknyttet utstyr. Sikrede har ikke fremlagt en fagkyndig uttalelse som imøtegår de foreliggende skaderapportene. Skaden på baderommet ville derfor ikke vært dekket av Eika, og sikrede kan da heller ikke påberope seg dekningsgarantien.

Sikrede krever videre dekning for husleietap. Dekningen for husleietap lyder:

4.2.5 Etter erstatningsmessig skade på forsikret bygning dekkes også:

- (...)
- Tappt husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes i normal reparasjon eller gjenoppføringsperiode.

Selskapet dekker etter denne klausulen tappt husleieinntekt som følge av en erstatningsmessig bygningsskade. Ettersom skaden på baderommet ikke er erstatningsmessig, er selskapet heller ikke ansvarlig for evt. husleietap som sikrede har lidt under utbedringen av badet.

Selskapet er imidlertid ansvarlig for følgeskade på kjøkkenet. Dekning for husleietap forutsetter at egen bolig "ikke kan brukes", dvs. at den er ubeboelig. Rent språklig betyr "ubeboelig" at det ikke er mulig eller helseskadelig å bo i leiligheten.

Takstmann B har uttalt at skaden på kjøkkenet ikke gjør huset ubeboelig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er feil.

Sikrede anfører at han har krav på dekning for en rekke arbeider på tilstøtende rom. Dette gjelder:

- Elektrikerarbeider med frakopling av lys og stikkontakter på kjøkken og vaskerom og re-etableringer.
- El-arbeider på kjøkkenskap (lamper og stikk) samt taklampe.
- Rørleggerarbeider i tak vaskerom som måtte byttes.
- Tak i vaskerom måtte skiftes, samt listinger. Rommet måtte ryddes ut og inn for leieboer.
- Parkettskade på kjøkken. Vannskaden har ødelagt laminatgulv, gulvet måtte skiftes.
- Inn- utsjauinger av fryser / kjøleskap etc.

Selskapet har gjort opp skaden på kjøkkenet etter takst. Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere forholdet mellom de postene som er listet opp her og taksten, men kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at taksten er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant), og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).*