

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-325

5.5.2020

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – vilkårsforståelse – dekningstilsagn?

Sikrede, som er et boligsameie, oppdaget en vannlekkasje fra taket i september 2018. Selskapet bekreftet dekning for følgeskadene av vanninntrengingen, herunder dekket selskapet utbedringen av sopp- og råteskader i to av leilighetene. Det ble imidlertid avdekket ytterligere råteskader i bygningen som selskapet mente var unntatt forsikringsdekningen. Sikrede anførte at dette også var følgeskader fra vanninntrengingen, og at selskapet i henhold til vilkårene også var ansvarlig for disse kostnadene. Sikrede anførte videre at selskapet uansett var ansvarlig for disse skadene, både ved et tilsagn gitt per brev og ved at selskapet allerede hadde dekket deler av skaden det mente falt utenfor vilkårene. Nemnda kom til at skadene ikke var dekningsmessige, herunder at selskapet ikke hadde gitt et dekningstilsagn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 532 334,76

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for sopp- og råteskader under bygningsforsikringen for et sameie, herunder spørsmålet om selskapet har gitt et bindende dekningstilsagn.

Sikredes bygningsforsikring dekker:

- Plutselig og uforutsett skade

Vilkårene har blant annet unntak for:

...

- Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot. Håndverkerfeil reguleres av avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil".

...

- Skade ved vanninntrenging gjennom utett bygning. Likevel dekkes skade som følge av plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv. Dette reguleres av avsnitt "Utett bygning".

For "utett bygning" dekkes:

- Utett bygning
Følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen
- Vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år

Det er gjort unntak for:

- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner
- Feil og mangel som er kjent før forsikringen ble tegnet
- Utbedring av selve feilen/mangelen

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer

...

Sikrede, som er et boligsameie, oppdaget en vannlekkasje fra taket i september 2018. Taket i bygningen skulle skiftes i oktober 2018. Skaden ble meldt til selskapet i starten av desember 2018. Forsikringsavtalen i selskapet ble inngått i 2003.

Selskapet rekvirerte R.N. som besiktiget bygningen den 14.12.18. I skaderapporten oppsummeres skaden slik:

Her har det vært lekkasje fra tak, ble oppdaget i september 2018 tak ble skiftet i oktober 2018.

Eier i etasjen under oppdaget vann hos seg på den tiden men det er ikke registrert noe fukt under befaring. De har og hatt en takstmann inne men fant ingen tegn til skader eller fukt da heller. Skader ser ut til å ha holdt seg i soverom 3etg.

Styreleder skal innhente informasjon om hvor gammelt taket var før det ble skiftet i oktober 2018.

R.M. besiktiget bygningen den 9.1.19. Av befæringsrapporten fremgår det at det er avdekket råtesopper.

Selskapet krevde innbetaling av egenandelen på kr 10 000 den 9.1.19, og bekreftet følgende dekning:

Etter avtale er det bestilt håndverkere til utbedring av skaden. Fakturaer vil bli betalt i sin helhet av Gjensidige Forsikring ASA til de respektive firmaer. Følgeskaden er dekket av deres forsikring med en egenandel på kr 10 000. Forsikringen dekker følgeskader som følge av vanninntrenging via utett bygning gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år. Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/stenderverk/bjelkelag er ikke omfattet av forsikringen.

M. konstaterte hussoppkader i svill mot teglsteinmur på et av soverommene den 10.1.19.

R.M. besiktiget eiendommen på nytt den 30.1.19 og avdekket ytterligere skader:

... konkluderer når med at vi må ut i trappegang. Ser at det er sløyser som er det svake punktet i tak, da det er her skaden er størst ut ifra det som er avdekket så langt.

Det er tilsvarende karnapp på motsatt side av trappegang med make sløyser.

Har også konstatert at bjelke (r) i etasjeskiller ned også er betydelig skadet/svekket og at det vil være nødvendig å gå ned i underetasje også. Eier er informert i dag.

...

Selskapet har i en e-post av 30.1.19 til R.M. opplyst om følgende:

Har snakket med styreleder og informert om at vi dekker sopp og kartlegging av sopp som stenderverk og bjelkelag og innover i leiligheten.

Kartlegging og arbeid med sopp som er utenfor vår dekning skal bekostes av sameiet. Dette er akseptert og forstått av styreleder.

(R.M.) kan lage en kalkyle på det som skal gå på oss og det som skal gå på sameiet.

...

B.T.E. besiktiget bygningen den 12.2.19. Av skaderapporten fremgår det blant annet følgende:

Det pågår arbeid i de berørte rommene i forbindelse med tidligere meldt skade som var lekkasje fra tak. Under rivningsarbeid blir det avdekket råte og soppkader. Yttervegg er bygget i dobbel teglstein og det er avdekket hussopp i store deler av veggen her. Det er også avdekket råteskader på sperr, rammer og bjelkelag. Tilstand til de skadete bygningsdeler tilsier at dette er noe som har pågått en lang tid og har gradvis utviklet seg.

(R.M.) ved (A.K.) har avdekket at det er påvist ekte hussopp i rapport som er lastet opp i 4mo.

Årsak til skade er lekkasje fra utett yttertak.

Bakenforliggende årsak er trolig utett yttertak og dette har pågått over en lang periode og at det har gradvis gått utviklet seg. Omfanget er ikke fullstendig klarlagt og kan endre seg.

Skadeomfanget beskrives slik:

Yttervegger er angrepet av hussopp. Dette er en dobbel teglsteins mur som må behandles inn i mellom lagene. Deler av sperrekonstruksjonen er angrepet av råte, og det samme gjelder svill på mut til takkonstruksjonen. Noen av bjelkene i etasjeskille som går inn i mur er råte og soppskader.

Etter befaring 6.3.19 er rapporten oppdatert med følgende kommentarer:

Det er oppdaget at skadet svill og sperr strekker seg langs hele byggets langside. Det er ikke avdekket om dette gjelder den andre siden av bygget også, men man kan ikke se bort i fra dette.

Det fremkommer at svill og sperr er sterkt skadet av råte. Dette har årsak i utett yttertak. Dette har pågått over lang tid. Begrunnelse for dette er tilstanden til svill og sperr som er skadet. Dette var normalt sett treverk av god kvalitet. Skal man tidsfeste dette mer nøyaktig må man kanskje sende inn deler av skadete trevirke og få det analysert. Lekkasje i taket ble oppdaget i september 2018 like før taket ble skiftet. Det har ikke vært lekkasje etter at nytt tak er montert. (Oktober 2018)

Lekkasje har trolig pågått i mange år uten at det er blitt oppdaget. Vann har trolig kommet gjennom tak, fulgt sperr nedover og lagt seg på toppen av mur og svill. Deler av sutaket er også råteskadet. Dette må de som skiftet tak ha oppdaget.

...

R.M. sendte e-post til sameiet den 4.3.19 og informerte om at selskapet ikke ville dekke videre avdekking av soppskade. R.M. uttalte videre i en rapport av 5.3.19 at:

Som dere ser av bilde over er det også dårlig puss, sprekker og slipper underlag. Bør utbedres. Samme med jerndipp over vindu i fjerde etasje, tar en befaring med murmester (Ø) som vil komme med forslag til utbedring og estimere en pris på dette.

Her har nok vært lekkasje over lang tid, sannsynligvis i begge karnapp og rundt takvindu i trapp. ...

Selskapet har dekket kostnadene til å utbedre innvendige følgeskader i to leiligheter. Selskapet avslo å dekke kostnader til utvendige arbeider og sopp- og råteskader i e-post av 25.3.19:

Viser til vedlagt forsikringsbevis. Saken er vurdert etter gjeldende forsikringsvilkår. Sopp og råte er ikke omfattet av forsikringen. Dersom sopp og råte skyldes håndverkerfeil så vil følgeskaden bli vurdert dekket, håndverkerfeilen skal ikke være eldre enn 10 år. I denne skaden er årsaken utett bygning og faller ikke under dekning håndverkerfeil (taket ble skiftet på slutten av 80-tallet eller begynnelsen av 90-tallet) Hussopp er en skadeart som utvikler seg over flere år og skyldes fuktgjennomtrengning over tid. Hussoppen er ikke en skade som oppstår plutselig og ved en konkret hendelse.

Vi har vurdert å dekke følgeskadene som stenderverk og bjelkelag etter plutselig vanninntrengning som var oppdaget i fjor i forbindelse med renovering av tak.

Det ble sendt råteprøve til M. fra "Soverom, 4 . etg., toppsvill over mur, vegg (yttervegg)", som i sin analyserapport av 28.3.19 konkluderte svartsonekjuke, gamle råtesoppskader, gråråte, pinnemuggsopper og snutebiller. Det var ikke tegn til ekte hussopp. M. gjør følgende aldersvurdering av skaden:

Alle råtesoppskader er utviklingsskader, og en nøyaktig aldersvurdering av et soppangrep kan derfor være vanskelig. Skal man si noe sikkert om utviklingsforløpet av en råtesoppskade må man sette sammen informasjon om bl.a. treverkets råtestruktur, skadeårsak, evt. forandringer av konstruksjonen samt opplysninger om tidligere skader/skadeutbedring.

For at trematerialer skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 10-15 år. Trolig har skaden utviklet seg over enda lengre tid. Treverkets beskaffenhet og måten det er brutt ned på indikerer at treverket har vært fuktet opp over lang tid, og at råtesoppskaden har fått utvikle seg sakte. Vekst av flere skadegjørere og forekomst av snutebiller i treverket tyder også på at skaden er gammel, da disse billene kun angriper allerede råtesoppskadet tremateriale.

Selskapets takstmann har i en e-post av 29.11.19 uttalt følgende:

Her ble det oppdaget råteskade i yttervegg i forbindelse med en vannlekkasje gjennom utett yttertak. I forbindelse med utbedring av følgeskader ser man at det er råteskader i store deler av ytterveggen. Dette er skader som er oppstått over tid. Det er ingen sammenheng mellom råteskaden og vanninntrengingen gjennom yttertaket.

Denne råteskaden kan relateres langt tilbake i tid og i tiden før den nåværende taktekingen ble montert. Her har det mest sannsynlig lekket flere steder i den gamle taktekingen og påført konstruksjonen råteskader langs hele den fasaden som nå ble åpnet. Det er ikke usannsynlig at det vil forekomme råteskader flere steder i bygget sine yttervegger og trolig også i takkonstruksjonen.

Sikrede klaget på erstatningsoppgjøret til selskapet og anførte at selskapets forståelse av vilkårene er feil. Selskapet har opprettholdt sitt standpunkt etter fornyede vurderinger.

Sikrede krever dekning for resterende kostnader på kr 532 334,76 for å utbedre sopp- og råteskadene fra "bærende konstruksjon og innover i bygget".

Sikrede anfører at vilkårene omfatter plutselig og uforutsett skade med unntak for utett bygning. Dette unntaket har igjen unntak for følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen, over bakkeplan, for bygningsdel under 40 år, som da dekkes. Dekningen omfatter ikke reparasjon av primærskaden. Vilåret sier ingenting om sopp og råte. Dette er derimot regulert under et annet vilkårpunkt. Forholdet mellom utett bygning og unntaket for sopp og råte er uklart, og uklare vilkår i et forsikringsforhold skal i henhold til klarhetsreglen tolkes til fordel for forsikringstakeren, jf. blant annet Bull - Forsikringsrett, avtaleloven § 37, Rt. 1980 s. 1037, Rt. 1997 s. 1807 og FinKN-2016-377.

Bygningen ble utsatt for plutselig og uforutsett vanninntrenging før 2018. Ved å betale for store deler av utbedringskostnadene har selskapet erkjent at dette vilåret er oppfylt.

Det har etter denne plutselige og uforutsette vanninntrengingen utviklet seg sopp og råte fordi skaden ikke ble oppdaget og vannet ble liggende uten å tørke opp. Utbedringskostnaden er positivt dekket etter forsikringsbeviset der følgeskader som skyldes vanninntrenging for bygningsdeler under 40 år.

De sakkyndige er enig i at skaden har skjedd gjennom utett yttertak, og at skaden har pågått over lang tid. Første gang det skisseres en annen årsak enn dette, er i en e-post fra selskapets takstmann av 29.11.19, altså etter at saken er klaget inn til Finansklagenemnda. Uttalelsen står i motstrid til alle tidligere uttalelser. Takstmannen fra B.T.E. endrer også sin forklaring. Etter sikker rett skal endrede forklaringer og forklaringer gitt i ettertid, tilleggs mindre vekt enn tidsnære uttalelser.

Sikrede forstår M. sin aldersvurdering slik at det er naturlig å legge til grunn en utviklingstid på nærmere femten år enn ti år. Forsikringsavtalen er inngått i 2003. Taket ble skiftet på 90-tallet. Det fremstår dermed som mest sannsynlig at råte- og soppskaden har oppstått i selskapets ansvarstid, og gjennom en bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

Subsidiært anføres det at selskapet er ansvarlig for å utbedre skaden som følge av at det er gitt et bindende dekningstilsagn ved brev til sameiet av 9.1.19:

Følgeskaden er dekket av deres forsikring med en egenandel på kr 10 000. Forsikringen dekker følgeskader som følge av vanninntrenging via utett bygning gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år. Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/stenderverk/bjelkelag er ikke omfattet av forsikringen.

Selskapet har ikke tatt noen forbehold i denne ansvarserkjennelsen.

Allerede i takstrapport fra R.M. av 9.1.19, altså samme dag som selskapet gir sitt tilsagn, ble det klart at det var omfattende sopp og råte skader i bygget.

Det ble den 30.1.19 igjen konkludert med sopp- og råteskader. Dette ble videre kommentert i rapport fra T.M.B. av 15.2.19. R.M. skrev en oppdatert rapport av 5.3.19 som i all hovedsak kom til samme resultat som tidligere. Rapporten fra M. kom først den 28.3.19 og bekreftet de ulike sopp- og råteskadene.

Selskapet har altså erkjent ansvar i saken etter at de er kjent med sopp- og råteskadene, og de forsetter å dekke skaden i lang tid.

Sikrede fikk først den 4.3.19 antydninger om at selskapet likevel ikke ønsket å dekke hele følgeskaden. Sameiet ble informert om dette via R.M. Selskapet informerer sikrede først den 25.3.19 at de ikke ville dekke hele skaden.

Sikrede krever for øvrig saksomkostningene dekket av selskapet.

Selskapet avviser ytterligere ansvar for råteskadene.

Det er gjort unntak for sopp- og råteskader i forsikringsbeviset. Selskapet har likevel valgt å dekke utbedring av sopp og råte knyttet til følgeskaden.

Selv om det er gitt dekningstilsagn for disse skadene, er ikke selskapet bundet til å erstatte følgeskader utover dette etter nye opplysninger i saken. Sopp og råte i bygget ellers stammer høyst sannsynlig fra gamle lekkasjer fra tak. Antatt utviklingstid for påvist råte er minimum ti-femten år.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning under bygningsforsikringen, herunder om selskapet har gitt et bindende dekningstilsagn.

Sikredes bygningsforsikring dekker "Plutselig og uforutsett skade" med unntak for bl.a.:

- Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot. Håndverkerfeil reguleres av avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil".
- ...
- Skade ved vanninntrenging gjennom utett bygning. Likevel dekkes skade som følge av plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv. Dette reguleres av avsnitt "Utett bygning".

Utett bygning er regulert som følger:

- Utett bygning
Følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen
- Vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år

Det er gjort unntak for:

- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner
- Feil og mangel som er kjent før forsikringen ble tegnet
- Utbedring av selve feilen/mangelen
- Utgifter til vedlikehold og forbedringer

Nemnda forstår vilkårene slik at forsikringen omfatter følgeskader av utett bygning uten at det er krav om at skaden skulle ha oppstått "plutselig", og at det her heller ikke er noe unntak for sopp- og råteskader. Sikrede har i så fall krav på erstatning for sopp- og råteskader dersom disse skyldes

vanninntrengingen som oppsto i september 2018. Derimot inkluderer dekningen ikke kostnader til å reparere selve utettheten i yttertaket, eller de skadene/følgeskadene som har oppstått på tak/vegg inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner.

Dekningen omfatter imidlertid kun "følgeskader" av vanninntrengning som oppsto i den forsikringsperioden den aktuelle forsikringsavtalen gjelder for, dvs. fra 1.4.18 til 1.4.19. Soppskader som oppsto før vanninntrengningen i september 2018 er derfor ikke omfattet av denne forsikringen.

Nemnda forstår saken slik at selskapet har dekket en andel av råteskadene som følgeskade av vanninntrengningen, men avviser ansvar for råteskader som er avdekket senere under utbedringen. Det er uklart for nemnda hva som er grunnlaget for å tilføre noe av råteskadene til vanninntrengningen, men her foreligger det et bindende tilsagn.

Det foreligger flere sakkyndige uttalelser om utviklingen av soppskadene. (M.) har uttalt at:

For at trematerialer skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 10-15 år. Trolig har skaden utviklet seg over enda lengre tid. ...

Selskapets takstmann har uttalt i tilleggskommentar av 6.3.19 at:

Det fremkommer at svill og sperr er sterkt skadet av råte. Dette har årsak i utett yttertak. Dette har pågått over lang tid. Begrunnelse for dette er tilstanden til svill og sperr som er skadet. Dette var normalt sett treverk av god kvalitet. Skal man tidsfeste dette mer nøyaktig må man kanskje sende inn deler av skadete trevirke og få det analysert. Lekkasje i taket ble oppdaget i september 2018 like før taket ble skiftet. Det har ikke vært lekkasje etter at nytt tak er montert. (Oktober 2018)

Lekkasje har trolig pågått i mange år uten at det er blitt oppdaget. Vann har trolig kommet gjennom tak, fulgt sperr nedover og lagt seg på toppen av mur og svill. Deler av sutaket er også råteskadet. Dette må de som skiftet tak ha oppdaget.

Videre har selskapets takstmann uttalte i en e-post av 29.11.19 at:

... Det er ingen sammenheng mellom råteskaden og vanninntrengingen gjennom yttertaket. Denne råteskaden kan relateres lang tilbake i tid og i tiden før den nåværende taktekingen ble montert. Her har det mest sannsynlig lekket flere steder i den gamle taktekingen og påført konstruksjonen råteskader langs hele den fasaden som nå ble åpnet. ...

Nemnda forstår den sist refererte rapporten slik at de råteskader som omtales her ikke er en "følgeskade" av vanninntrengningen som ble oppdaget i september 2018, men startet å utvikle seg "langt tilbake i tiden". Dette stemmer med de øvrige rapportene som sier at soppskadene har utviklet seg minst over ti-femten år og derfor mye lenger enn fra september 2018 hvor vanninntrengningen fant sted. Disse sopp- og råteskadene kan derfor ikke sees som følgeskade av utett bygning.

Forsikringen har for øvrig et generelt unntak for "Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot". Råteskade som ikke kan regnes som følgeskade av utett bygning i den aktuelle forsikringsperioden, er derfor unntatt.

Sikrede anfører subsidiært at selskapet er ansvarlig for å utbedre skaden som følge av at det er gitt et bindende dekningstilsagn ved brev til sameiet av 9.1.19:

Følgeskaden er dekket av deres forsikring med en egenandel på kr 10 000. Forsikringen dekker følgeskader som følge av vanninntrengning via utett bygning gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år. Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/stenderverk/bjelkelag er ikke omfattet av forsikringen.

Brevet gjengir forsikringsvilkårene og gir ikke grunnlag for noe dekningstilsagn for sopp og råteskader som har utviklet seg før den aktuelle vanninntrengningen og som derfor ikke er omfattet av vilkårene.

Selskapet har etter dette ikke noe ytterligere ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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