

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-589

24.8.2020

Fremtind Forsikring AS (Tidligere DNB Forsikring AS)

Bygning - innbo (kombinert)

Vanninntrenging utleiebolig – erstatningsoppgjør.

Sikrede meldte fra om vanninntrenging i utleiebolig. Selskapet innhentet takst og utbetalte erstatning for innvendige følgeskader. Sikrede hadde også en sopp- og råtedekning hos et annet forsikringsselskap, som også innhentet en sakkyndig vurdering av skadene fra samme takstmann som selskapet. Sikrede anførte at erstatningsoppgjøret var feil, og at selskapet var ansvarlig for en større del av skadene, samt at rekkefølgen på utbedringene ikke kunne gjennomføres slik selskapet hadde lagt til grunn. Selskapet avviste ytterligere ansvar og anførte at erstatningsoppgjøret var i samsvar med vilkårene og at ytterligere skader måtte dekkes av sikredes sopp- og råteforsikring. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter vanninntrenging i utleiebolig, og spørsmålet om selskapets erstatningsberegning er korrekt. Videre reiser saken spørsmål om selskapet er ansvarlig for husleietap og økte strømkostnader som følge av selskapets saksbehandling.

Sikrede meldte fra til selskapet i november 2018 om vanninntrenging i utleiebolig. Selskapet rekvirerte takstmann som besiktiget boligen 26.11.18. Skadeårsaken omtales som følger i skaderapporten:

Ved befaring så var det indikasjon på fukt i panelbord i tak og vegg i boder.

Over boder er det betongdekke som er gulv til balkong. Det er en murvegg mot nabo.

Langs murvegg og inn mot hus er det manglende beslag, vann renner bak fliser og inn i byggekonsentrasjon. Tekking på betongdekke er ikke utført korrekt, det er lagt smøremembran med duk. I vegger i boder i kjeller er det diffusjonssperre, dette gjør at det oppstår kondensproblematikk. I tak i boder, mot betongdekke, er det usikkert om det er nok isolasjon, dette må sjekkes for kondensproblematikk under riving. Årsaken til skade er manglende beslag, utettheter i tekking samt kondensproblematikk.

(...)

Arbeider med oppbygging kan ikke starte før utettheter i tekking og manglende beslag er reparert.

Selskapet erkjente ansvar for de innvendige følgeskadene i en e-post av 19.12.18. Selskapet avslo kostnadene til utbedring av selve skadeårsaken, herunder den utette terrassen. E-posten sier videre:

For å unngå tilsvarende skader i fremtiden må årsaken til vanninntrengingen utbedres. Dette må utføres før innvendige følgeskader repareres og er bygningseiers ansvar. Disse kostnadene dekkes ikke av forsikringen.

Skulle tilsvarende skade oppstå på ny uten at skadeårsaken er utbedret, vil vi måtte vurdere reduksjon av hele eller deler av erstatningsbeløpet for ny skade.

Takstmannen besiktiget boligen på nytt den 28.2.19 på oppdrag fra NHF. I skaderapporten beskrives skadeårsaken slik:

Over bod er det betongdekke som er gulv til balkong. Det er en murvegg mot nabo. Langs murveggen og inn mot hus er det manglende beslag, vann renner bak fliser og inn i byggekonsruksjonen. Tekking på betongdekke er ikke utført korrekt, det er lagt smøremembran med duk. I vegger i bod i kjeller er det diffusjonssperre, dette gjør at det oppstår kondensproblematikk. Tak er feil oppbygd med at det oppstår kondensproblematikk på grunn av feil isolering. Årsaken til skade er manglende beslag, utettheter i tekking samt kondensproblematikk i tak og vegger.

Utvikling av skade har utviklet seg over tid, over 10 år.

Skadeomfanget beskrives slik:

Det er råte i bjelker i tak og i bunnsems i vegg.

Videre følger det av rapporten at:

For tilkomst til bjelker må det rives utvendig på balkong gulv/tak til bod. Det er ikke medtatt rivningskostnader i kalkyle.

NHF avslo dekning den 4.3.19 under henvisning til at den delen av råteskaden som var dekket ikke ville overstige egenandelen på kr 4 000.

Selskapet beregnet 5.4.19 et kontantoppgjør på totalt kr 5 221, etter fratrekk for en egenandel på kr 15 000 og 25 % av arbeidskostnader. Egenandelen er senere korrigert til kr 4 000.

Sikrede klaget på oppgjøret 5.4.19 og 12.4.19 og stilte blant annet spørsmål ved hvorfor ikke skadene på takstoler og bærebjelker var omfattet av forsikringen. Selskapet svarte samme dag at det i henhold til vilkårene ikke dekket skade på takstolene.

NHF fremsatte forslag om endelig oppgjør 2.10.19:

Vi har dessverre ikke fått tilbakemelding fra takstmann, men det vurderes ut i fra rapport at kantbjelken ikke er råteskadet og at bjelker kan utbedres uten å fjerne støpt balkongdekke. Ev. utbedring av årsak/forbedring er huseiers ansvar.

Lengre avtaletid gir grunnlag for økt erstatning. Selskapet finner dermed å justere erstatningen til takst inkl mva, kr 9 771 som et fullt og helt oppgjør for utvikling i avtaletiden. Krav om egenandel frafalles.

Selskapets takstmann besiktiget boligen på nytt den 16.12.19. Følgende fremgår av takstrappen:

Ved befaring så kommer det fortsatt vann inn i bod, tildekking av byggekonsruksjon er utført med pressening slik det var ved første befaring og det er ikke utført noe mer tiltak for å begrense fuktinntregning. Tørking har hatt begrenset virkning da det blir fortsatt tilsatt fukt/vann.

Det er oppstått noe nedbrytning i kantbjelke nå en ved sist befaring utført for Norsk Hussopp forsikring da vi mente at kantbjelke kunne tørkes.

Skaden er videre utviklet da nødvendig tetting ikke er utført.

Under resten av balkong er det en utvendig bod, her er det også skade. Her er det sopp i takbjelker, sopptypen minner litt om kjellerbergersopp. Kjellerbergersopp krever høy fuktighet og i bygninger kan de forekomme i forbindelse med utettheter.

Det er overveiende sannsynlig at kantbjelke kan reddes ved tørking. Nødvendig utvendig tetting for å stoppe lekkasje må utføres og tørking settes da i gang etterpå. Skadet nedbrytning på bjelke fjernes og det påføres borakol. Ny kantbjelke monteres utenpå gammel kantbjelke (innvendig) og nytt bjelkelag monteres.

Alternativ kan kantbjelke byttes når sponplater, membran og fliser fjernes fra balkong. Dette er en forbedring og må gjøres for å få laget korrekt lufting i tak, riktig membrantype og det må felles inn beslag i vegg.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt, og var av den oppfatning at sikrede måtte forholde seg til NHF. Sikrede klaget på avgjørelsen og søkte også erstatning for merkostnader han mente å ha blitt påført som følge av selskapets saksbehandling, herunder tap av leieinntekter og strømkostnader til bruk av industrivifter og avfukter.

Selskapet av slo dekning for husleietapet, under henvisning til at boligen ikke har vært vurdert som ubeboelig. Selskapet erkjente ansvar for merkostnader til strømudgifter i tørkeprosessen i normal reparasjonstid, totalt kr 820.

Sekretariatet ga partene en frist for sluttkommentar. Sikrede oversendte sluttkommentar 5.5.20 samt ny rapport utarbeidet av NHF og tilbud om erstatningsoppgjør fra NHF.

I rapporten utarbeidet den 12.3.20 fremkom bl.a. følgende:

Skadeomfang

Beskrivelse

Det er avdekket råteskader i flere bjelker, da særskilt i underkant av bjelker ved opplegg mot yttervegg. Her har det vært en oppfuktig i ytre del, med kapillær fuktvandring innover i selve bjelken (se foto). I tillegg er det begynnende råte i øvre del på flere bjelker, samt det er stedvis mindre råte i nedre kantbjelke mot grunnmur. Nedre kantbjelke er meget fuktig, men har begrenset råte sammenlignet med de øvrige bjelker.

Det nevnes at flere av bjelkene har tydelig misfarging/skader som følge av fukt, og ser da generelt dårlige ut. Dette som følge av å ha stått i fuktig miljø over lengre tid. Råteskadene er imidlertid begrenset til ytre del av opplegg mot vegg, og stedvis i øvre del mot forskalingsplater. Det er ikke avdekket råteskader som krever tiltak i tilstøtende rom.

Reparasjon

(...)

Forutsetninger reparasjon:

Skaden skyldes utett bygning, med innvendig følgeskade i form av råte og fuktskader. I denne rapporten er det kun tatt hensyn til råteskader, og det ses bort fra øvrige skader.

Det forutsettes også at utbedring av årsak, er med ansvar på forsikringstaker. Årsak defineres til utett membran, og en utbedring av årsak i dette tilfelle vil kreve at flisene inkl. membran fjernes, og erstattes med nytt. Eventuell demontering av kledning på vegger, for tilstrekkelig oppbrett, inngår også i dette arbeidet. Det foreligger behov for annen oppbygging, men det ses bort fra dette i denne sammenheng (forbedringer omfattes ikke av forsikring).

Underliggende forskalingsplater er gjennomfuktige, og må skiftes ut (tørking anses ikke som regningssvarende). Tiltak på disse platene anses imidlertid ikke som utbedring av årsak. Videre inngår normalt heller ikke skade på dette sjiktet som del av følgeskaden, som omfattes av eventuell dekning for utett bygning (vannskade ut over råte).

Råteskadene kan i utgangspunktet utbedres fra innsiden, men anses å være tidkrevende da dette må gjøres stegvis. En utbedring fra utsiden, sett i sammenheng med utbedring av årsak, vil da være fornuftig. Legges da merkostnaden som følge av råteskade til grunn, vil dette være å anse som fjerning av forskalingsplater, samt utskiftning av underliggende bjelker. Selve forskalingsplatene anses som del av råteskaden, da med hensyn til tilkomst.

Det er ikke tatt hensyn til skader på terrasse som ikke grenser til innvendig bolig, selv om det også her er tilsvarende skader (skade på "vanlig terrasse").

Beskrivelse av reparasjon:

Forskalingsplater fjernes, og bjelkelaget fjernes i sin helhet. Det legges til grunn at hele bjelkelaget skiftes ut da en stedvis reparasjon ikke anses som regningssvarende. Tilsvarende plater monteres når bjelkelaget er lagt, klar for tilbakeføring av tilsvarende oppbygging med ansvar på eier. Innvendig følgeskade forutsettes å håndteres som følgeskade, da i henhold til gjeldende vilkår i DnB Forsikring (i dag Fremtind).

El-anlegg i bjelkelag de/remonteres.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt etter å ha mottatt den nye taksten.

Sikrede anfører at selskapet er ansvarlig for å koordinere og utbedre skadene etter vanninntrengingen. Sikrede ønsker et kontantoppgjør fordi det er usikkerhet rundt skadeomfang og hvilket av forsikringsselskapene som har ansvaret for de ulike skadene.

Skaderapporten sier at det er råte i bjelker, tak og bunnsems og i vegg, og at dette har utviklet seg over tid. Rapporten utelater at skaden har eskalert betydelig ved at den tidligere leieboeren har knust mange av flisene på oversiden og dermed skadet smøremembranen med duk. Bjelkene var ikke bare fuktige, flere var gjennomtrukket av vann. Spesielt gjaldt dette bjelkene som lå nærmest de knuste flisene. Dette kan ha vært situasjonen så lenge som i to år.

Selskapets kalkyle inkluderer ikke utgifter for tilkomst til bjelker/bærende konstruksjon, herunder tilkomst til den store kantbjelken og takstolene. Kantbjelken er ikke råteskadet og derfor ikke dekket av NHF. NHF har ikke tatt med denne i sin kalkyle. Kantbjelken må ifølge saneringsfirma og takstmannen skiftes ut. For å skifte denne bjelken og takstolene må en rive terrassen for å få tilgang. Dette er kostnader selskapet er ansvarlig for.

Takstmannen har utarbeidet to ulike takstrapporter på oppdrag fra to ulike selskap, med to motsatte konklusjoner. I den ene rapporten var kantbjelken råteskadet, mens den i den andre rapporten var fuktskadet. Takstmannen utarbeidet så en ny rapport uten å ta hensyn til sikredes innsigelser. Det ble gjort endringer i taksten, som er fordelaktige for både selskapet og NHF. Det er uklart om takstmannen handler på vegne av selskapet eller NHF i den nye takstrapporten.

Selskapet hevder at utettheter i tekking og manglende beslag må utbedres før selskapet kan utbedre den innvendige skaden. Det fremstår imidlertid svært lite hensiktsmessig å utbedre tekkingen, når skaderapporten fastslår at en må rive utvendig balkong gulv/tak for å kunne utbedre råteskaden. Selskapet har ikke villet gi noen forklaring på dette.

I den siste takstrapporten til NHF fremkommer det at det ikke er avdekket råteskader som krever tiltak i tilstøtende rom. I taksten fremgår det at kantbjelken, som fortsetter videre inn i baderom, er kraftig vannskadet. Taksten gjelder kun råteskader, og NHF sier at det ikke er dets ansvar å påvise skader. Sikrede stiller spørsmål ved om denne rapporten er god nok dokumentasjon hvis det senere skulle vise seg at det er råteskader i bjelkelag i tilstøtende rom. Sikrede ba takstmann, som utførte de tre første rapportene, om å ta status på skade på tilstøtende rom i forbindelse med alle rapportene de har utarbeidet, men dette ble ikke tatt med i noen av deres rapporter.

Sikrede har i en lang periode vært kateball mellom selskapet, NHF, takstmann og saneringsfirma. Arbeidet med å utbedre skadene må koordineres mellom partene, og sikrede forventer at selskapet gjør dette.

Selskapets saksbehandling har tatt uforholdsmessig lang tid, og saken kunne vært løst på et langt tidligere tidspunkt. Selskapets saksbehandling har medført merkostnader for sikrede, herunder tapte husleieinntekter og økte strømkostnader til tørkemaskin.

Støy ifra vifter har oversteget tiltaksgrenser og absolutt grenser, hvilket medfører at leiligheten ikke kunne leies lovlig ut. Dette er ikke medtatt i skaderapporten, selv om dette ble presisert nøye til takstmann.

Sikrede avviser at saken ikke egner seg for nemndsbehandling. Selv om det er mange ting som kunne og burde bli bedre belyst, er det noen spørsmål som er viktigere enn andre, og sikrede anfører at de viktigste spørsmålene er tilstrekkelig dokumentert.

Selskapet avviser ytterligere ansvar i saken.

Selskapet er ansvarlig for innvendige følgeskader, og disse kostnadene er inkludert i erstatningsoppgjøret.

Sikrede må forholde seg til NHF mht. råteskaden, jf. vilkårenes pkt. 4.4. Sikrede må derfor forholde seg til NHF for dekning av tilkomstutgifter.

Selskapet er ikke ansvarlig for husleietapet. Huset har ikke vært vurdert som ubeboelig, hvilket er et krav etter vilkårene. Uansett gjelder denne dekningen kun for normal reparasjonstid. Normal reparasjonstid omfatter ikke den tiden som har gått uten at tiltak har blitt gjort.

Selskapet er ansvarlig for merkostnader til strømudgifter i tørkeprosessen i normal reparasjonstid, totalt kr 820. Normalt strømforbruk er oppgitt å være 820 kwh. Dette kompenseres med kr 1 per kwh. Saneringsfirma informerte selskapet den 7.6.19 at de i lang tid har forsøkt å få hentet tørkemaskiner, uten å komme inn i boligen.

Den siste innhentede taksten fra NHF omhandler kun skader som behandles av NHF. Økning i skadeomfanget etter besiktigelsen som følge av manglende tiltak for å utbedre tettheten må være sikredes risiko, jf. at sikrede har plikt til å begrense og avverge skade etter fal. § 4-10.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN-2017-408 og FinKN-2018-077.

Det er fremlagt flere og til dels motstridende takster. Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere hvilken takst som er korrekt, hvordan de skal prioriteres i forhold til hverandre, og i hvilken rekkefølge utbedringen skal skje for å oppnå best resultat. Dette bør belyses med vitneforklaringer fra takstmenn, samt eventuell befaring av skaden, evt. med hjelp av en fagkyndig meddommer, jf. for så vidt FinKN-2019-331, 2019-501, 2019-516, 2019-582 og 2019-593. Nemnda finner det ikke hensiktsmessig å svare på enkelte spørsmål når dette uansett ikke vil avgjøre saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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