

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-811

2.11.2020

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vanninntrenging via terrasse – uenighet om dekning.

Sikrede meldte om en vannlekkasje til selskapet. Ved befaring ble det slått fast at lekkasjen skyldtes utett bygning, og selskapet bekreftet dekning for skadene nedover i etasjene. Sikrede anførte at det var nødvendig å rive terrassen for å avdekke dekningsmessige skader og krevde dekning for utgiftene til rivning og tilbakeføring av terrassekonstruksjonen. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjøret etter en vannlekkasje i sameiet.

Den aktuelle forsikringen har følgende vilkår:

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

Dekkes ikke

(...)

- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner

(...)

- Utbedring av selve feilen/mangelen
- Utgifter til vedlikehold og forbedringer

Det oppstod en vannskade i sameiet (sikrede) august 2018. Sikrede meldte skaden til selskapet, og selskapet rekvirerte takstmann AR. for befaring. Under overskriften "Hva forårsaket skaden, og hvorfor?" i takstrappporten utarbeidet 10.10.18 fremgår som følgende:

Årsaken til vanninntrengning er utett bygning. Slukene på terrassen i 4. etg har over tid blitt tett og når det står vann på terrassen så renner det regnvann inn i konstruksjonen ved terskel til teknisk rom. Det er synlig membran brettet oppunder terskel, men her er det ikke tett.

Gulvet i tekniskrom gir ingen fuktutslag, dette betyr at vannet ikke rennen over terskel og inn på teknisk rom men ned i konstruksjonen og videre nedover etasjene.

Selskapet bekreftet dekning for skadene nedover i etasjene. Sikrede rekvirerte MC. som prosjektleder ved utbedring av skaden. Under overskriften "SAMMENDRAG" i rapporten utarbeidet av MC. 13.2.19 fremgår følgende:

Det er sannsynlig at det er fukt i isolasjonssjiktet på terrassen. Eksisterende isolasjon, tettesjikt og gulvkonstruksjon anbefales revet i det området der det er oppdaget lekkasjer i underliggende etasjer. Ny foreslått løsning er 2-lags bitumenbasert tekning på ny isolasjon. Gulvoverflate blir treplating. Dørterskler heves for å få høyere oppbrett på membran ved terskel.

Kartlegging av eventuell fukt i etasjeskillet i leiligheten anbefales gjennomført i forbindelse med utbedring av terrassen.

Under pkt. 3.3 i rapporten av 13.2.19 er det videre opplyst:

Oppdemmet vann på terrassen har ført til lekkasjer som har kommet til syne ved yttervegg i etasjen under, dvs. under parapeten på terrassen. Det er sannsynlig at vann har kommet inn under membranen på terrassen.

Det er foreløpig ingen tegn til at har kommet vann inn i etasjeskillet inne i leiligheten, dvs. i lecakulesjiktet under innvendig gulvoverflate. Vi baserer det på at det ikke er synlige tegn til lekkasjer i underliggende leilighet.

Under pkt. 4.2 i rapporten av 13.2.19 følger videre:

Ettersom det sannsynligvis er fukt i terrassekonstruksjonen i områder der det har vært lekkasjer i leiligheten under, er det foreslått å rive isolasjon, tettesjikt og gulvkonstruksjon med påstøp mellom yttervegg og parapet i tilsvarende område, (...)

Sikrede sendte e-post til selskapet 10.4.19 med informasjon om at terrassekonstruksjonen måtte utbedres. Det ble samtidig vist til anbefalingen om at kartlegging av eventuell fukt i etasjeskillet i leiligheten og utbedring av terrassen utføres samtidig. Sikrede krevde dekning for utbedringsarbeidet. Selskapet avsto dekning for utbedring av terrassen per e-post 26.4.19, og informerte om at selskapet kun dekker følgeskadene etter lekkasjen.

Sikrede ba selskapet om en ny vurdering 24.6.19, og selskapet opprettholdt avslaget 26.6.19.

Den 20.11.19 utarbeidet MC. en ny rapport om skadene i sameiet. Under overskriften "SAMMENDRAG" i rapporten opplyses som følgende:

MC anbefalte også sameiet å undersøke om det var fukt i etasjeskillet mellom 3. og 4. etasje. Dette selv om sannsynligheten for fukt i etasjeskillet ble ansett som liten. MC og entreprenør anbefalte at denne undersøkelsen ble utført utenfra, fordi alternative undersøkelser innenfra ville medføre unødvendig risiko for ytterligere skader på bl. a. varmekabler og armeringen i betongdekket.

Under rivingsarbeidet på terrassen ble det av den grunn utført fuktmåling i løs-Leca-sjiktet i gulvet i 4. etasje, ingen fukt ble registrert. Det ble avdekket fuktige områder på betongdekket etter at det nederste lag med membran/isolasjon var fjernet og det ble også observert fuktighet inne i konstruksjonen mellom de enkelt lag. Det vurderes at over tid ville disse forhold kunne ha ført til nye/ytterligere fuktskjolder i taket i leiligheten i 3. etasje. Dette er forhold som ikke ville ha blitt oppdaget uten at terrasseoppbygningen ble revet.

Sikrede klaget saken inn til Finansklagenemnda.

Sikrede krever dekning for utgiftene til rivning av terrassekonstruksjonen og tilbakeføring etter de utførte arbeidene.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og viser til unntaket for skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner. Videre viser selskapet til unntakene for utbedring av selve feilen/mangelen og utgifter til vedlikehold og forbedringer.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgiftene til rivning av terrassekonstruksjonen og tilbakeføring etter de utførte arbeidene.

Nemnda forstår saken slik at selskapet har akseptert dekning for vannskadene nedover i etasjene, og at dette er dekket som vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

Vilkårene har videre unntak for skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil bærende konstruksjoner, for utbedring av selve feilen/mangelen og for utgifter til vedlikehold og forbedringer.

Sikrede anfører at selskapet er ansvarlig for utgiftene til rivning av terrassekonstruksjonen og tilbakeføring etter de utførte arbeidene. Det følger av rapporten av 10.10.18 at årsaken til vanninntrengingen var utett bygning, som skyldtes tette sluk på terrassen. I rapporten av 20.11.19 opplyses det at det var svakheter ved terrassegulvet, kalkavleiringer i avløpsrør samt lite fall på avløpsrørene. Disse forholdene førte til at vann rant ned i underliggende konstruksjoner. Utbedringen av sluk, avløpsrør og terrassegulvet omfattes dermed av unntaket for utbedring av selve feilen/mangelen. Slik utbedring omfattes også av unntaket for utgifter til forbedringer og er ikke omfattet av forsikringen.

Nemnda forstår sikrede slik at han mener rivning av terrassen var nødvendig for å kartlegge skader som er omfattet av forsikringen, og at selskapet derfor er ansvarlig for utgiftene til rivning og tilbakeføring av terrassen, jf. FSN-4652.

FSN-4652 gjaldt vanninntrenging gjennom et utett garasjetak. Over garasjetaket var det et terrassegulv. Selskapet var ansvarlig for følgeskadene og måtte derfor dekke utskiftning av gulvbordene under takpappen, mens sikrede selv var ansvarlig for utskiftning av takpappen. Spørsmålet var hvordan tilkomstutgiftene ved å fjerne terrassegulvet skulle fordeles mellom partene. Nemnda vurderte saken slik:

Problemet i denne saken er etter det nemnda forstår, at det ikke er mulig å skifte rupanelet uten å åpne terrassegulvet, men terrassegulvet må også åpnes for å skifte takpappen. Det er helt nødvendig for at ikke ytterligere skader skal komme til. Det innebærer at terrassebordene må fjernes i nødvendig utstrekning for at sikrede skal kunne komme til taket under, og det ville ha vært nødvendig for ham, uansett om det var blitt skader på bordene under eller ikke. Hadde det ikke vært skader på disse, ville ikke selskapet ha hatt noe ansvar for utskiftningen av takpappen. Nå var det imidlertid også nødvendig å fjerne terrassebordene helt eller delvis også for å reparere vannskaden som selskapet er ansvarlig for. Hadde vannskaden inntruffet av annen dekningsmessig årsak enn at takpappen var utett, f.eks. pga. rørbrudd, måtte selskapet, i tillegg til utskiftningen av bordene, ha dekket omkostningene ved å komme til de skadete bord. Spørsmålet blir da om selskapets ansvar blir mindre fordi det også foreligger en ikke dekningsmessig skade på takpappen som kan og må repareres samtidig. Slik nemnda leser brevet av 5.6.01 fra selskapet, gir den i og for seg korrekt informasjon om dekningsomfanget. Skaden voldt av vannet dekkes, skaden på takpappen dekkes ikke. Det tas imidlertid i dette brevet ikke standpunkt til hvorvidt omkostningene ved å fjerne og legge tilbake terrassebordene skal henføres til vannskaden eller til vedlikeholdsarbeidet av takpappen. Dette er et problem som så vidt sees ikke er løst i vilkårene, og nemnda er da henvist til å finne den løsning som alt i alt fortøner seg som mest rimelig. I og med at selskapet uansett har ansvaret for vannskaden og i den forbindelse må bære det det koster for å skaffe atkomst til de skadete bordene, finner nemnda det riktigst at selskapet har ansvaret her. Det må imidlertid gjøres fratrekk for den fordel sikrede har ved at selskapet fjerner bordene slik at han kommer til for å reparere takpappen, og da bør resultatet etter nemndas mening være at partene deler disse utgiftene likelig.

Slik saken her er dokumentert ble det ikke avdekket ytterlige skader som er omfattet av forsikringen ved rivning av terrassen. Rapporten av 20.11.19 opplyser at det ikke ble registrert fukt i løs-Lecasjiktet i gulvet i fjerde etasje under rivningsarbeidet. Saken skiller seg derfor fra FSN-4652

fordi rivningsarbeidet ikke var en nødvendig tilkomstutgift i forbindelse med utbedring av skader omfattet av forsikringen.

Selskapet er etter dette ikke ansvarlig for utgiftene til rivning av terrassekonstruksjonen og tilbakeføring etter de utførte arbeidene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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