

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-128

15.2.2021

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – selskapet ansvarlig for unødvendig utbedring av drenering – kontraktsmedhjelpensvar?

Sikrede oppdaget en vannlekkasje på badet i 2018, som ble dekket av selskapet. Senere oppdaget sikrede vanninntrenging i kjeller, og i en takstrapport bestilt av selskapet, ble årsaken antatt å være dårlig drenering. Selskapet foretok oppgjør, og sikrede utbedret dreneringen rundt boligen. Etter at arbeidene var utført, oppdaget sikrede på nytt vanninntrenging. Sikrede fremsatte krav om erstatning mot selskapet og anførte at sikrede var påført kostnader som ikke var nødvendige ved å utbedre dreneringen. Sikrede krevde også kontantoppgjør for feil som ble avdekket i forbindelse med vannlekkasjen på badet som tidligere var dekket av selskapet. Selskapet avviste at det var rettslig grunnlag for sikredes krav. Nemnda kom til at selskapet ikke var erstatningsansvarlig for kostnadene til ny dreneringen, samt at det ikke var dokumentert at badet ikke var satt tilbake i vesentlig samme stand som før skaden.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikrede krever erstatning fastsatt etter nemndas skjønn. Det er tidligere fremsatt krav på kr 303 435 for drenering og kr 38 319 for badet, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra selskapet pga. anført manglende fagkyndige undersøkelser knyttet til en vannskade, samt krav om kontantoppgjør for feil ved bad.

Sikredes forsikring har følgende vilkår:

3. Hva forsikringen omfatter

3.1 Bygning som er nevnt i forsikringsbeviset.

Til bygning regnes også dens grunnmur og fundamenter, innvendige rørføringer, ledninger og fast montert utstyr som er nødvendig for bygningens formål, og som ikke er spesielt montert for eller er et ledd i produksjon og/eller næringsvirksomhet.

Når bygning er forsikret omfattes også bygningens utvendige ledninger med tilknyttet utstyr. Forsikringen omfatter også oljetank, septiktank og drengum.

Forsikringen omfatter ikke drenerør, brønn, borehull, overvannsledning, infiltrasjonsledning og spredeledning/grøft. Drenerør og overvannsledning er likevel omfattet ved brann- og naturskader.

(...)

4. Hvilke skader som dekkes og hvilke begrensninger som gjelder

4.1 Forsikringen dekker alle skader som inntreffer plutselig og uforutsett, med unntak av skader nevnt i punkt

(...)

4.2 Forsikringen dekker ikke

(...)

b. Skade som skyldes kondens, uansett årsak

(...)

f. Utbedring av skade - utover innvendige følgeskader

- ved utetthet i bygningen eller sviktende drenering.

(...)

6. Skadeoppgjør

(...)

b. Alternative oppgjørsmåter. Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved:

- Kontantoppgjør.

- Reparasjon eller gjenanskaffelse til samme eller vesentlig samme stand som før skaden.

- Selskapet fremskaffer tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting.

(...)

Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse, har selskapet rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Sikrede kjøpte boligen i 2017. Ved salget ble det opplyst at boligen var fra 1969, og at boligen hadde opprinnelig drenering.

Sikrede har opplyst at det etter omkring ett år oppsto lekkasje rundt toalettet i utleiedelen.

Selskapet engasjerte R. AS som utarbeidet rapport 28.9.18:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Virker som vegg hengt toalett har løsnet noe, vegg gitt etter. Må rekvirere rørlegger for å avdekke skadeårsak og reparasjon.

(...)

Oppsummering

Vegg som vegg hengt toalett henger på er noe løs og er av mdf mot yttervegg kjeller. Tidligere eier har bygget på badet.

Sikrede har opplyst at det ble gitt tilbud om at R. AS kunne ordne skaden under forsikringsdekningen.

Ved årsskiftet 2017/2018 oppdaget sikredes leietaker fukt og kondens på veggene i kjelleren.

Sikrede forsøkte å løse problemet ved forskjellige tiltak, men lyktes ikke. Han meldte skade til selskapet i mai 2019.

Selskapet engasjerte P. AS som utarbeidet rapport etter befaring 22.5.19:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vann fra kraftig regnvær. Dårlig drenering.

Ifølge sikrede trodde de ikke selv at dreneringen hadde sviktet. Sikrede har forklart at selskapet opplyste at de måtte legge ny drenering dersom følgeskader i form av vanninntrenging og soppangrep skulle dekkes av forsikringen. Sikrede har videre forklart at de følte seg presset til å bytte dreneringen og engasjerte et firma til å utføre jobben.

Sikrede har opplyst at det rett etter at dreneringen ble utbedret i juli 2019, ble avdekket nytt vann på vegger og gulv i kjelleretasjen. P. AS ble engasjert på nytt, som utarbeidet rapport av 7.8.19:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor

Fukt trykker på vegg og mugg dannes på gulv og vegger

Regressopplysninger

Nei. Det er for tidlig i fasen for å kunne påvise årsak her. Skal ringe graverselskap og høre hvordan det er drenert utvendig. Inne i soverommet er Kommode skap plassert helt inn mot vegg. Dette er ikke helt heldig med tanke på gjennom lufting bak skap. Ventil på vegg var så vidt skrudd opp, det betyr dårlig luft inne. Bedre luftsirkulasjon er å anbefale.

Sikrede har lagt frem sms-korrespondanse med P. AS i perioden 7.8.19 til 24.10.19. Sikrede har også lagt frem et brev fra sikrede til selskapet sendt 18.9.19, hvor følgende fremgikk i et sammendrag:

Sammendrag:

- Ønsker penger tilbake for drenering som ikke var hensiktsmessig, da det ble stilt et krav til oss om å få det utført, uten at de sjekket godt nok at det var grunnen til vanninntrengingen
- Må finne ut hvor vannet kommer fra, før man kan finne løsninger
- Finne løsninger på hvordan holde vannet unna, slik at det ikke blir en ny forsikringssak annenhver mnd.
- Vi godtar ikke enkle, dårlige løsninger

Sikrede har lagt frem en e-post av 25.9.19 fra firmaet som utbedret dreneringen, som beskrev hvordan arbeidet var utført. Firmaet har i e-post av 25.6.20 bekreftet at veggene var tørre da de drenerte, og at det også var tørre masser rundt gammel drenering av teglør.

P. AS har i e-post av 14.10.19 redegjort for årsak til fukt i kjelleren:

I denne saken, slik jeg ser det. Har utbedring hatt en forbedrende effekt, men dette alene holder ikke. Det må utføres flere andre tiltak, for å få et miljø inne som hindrer fremtidige fuktskader og ikke minst et trygt og helsemessig friskt innemiljø.

Slik jeg vurderer denne boligen, må det monteres ventilasjon. Tilluft og utluft må kunne reguleres for å styre fuktbelastningen inne. Innvendige dører i leiligheten bør ha luftespalte under, slik at man får transportert luften mellom rommene. Kjøkkenventilator bør kjøres ut i friluft, ikke gjennom kullfilter og ut igjen i rommet. Man må også møblere leiligheten deretter. F.eks må man sørge for fri "luftvei" langs fotlister. Møbler kan derfor ikke ha tett sokkel mot gulv, man bør ikke lagre ting under senger osv.

(...)

Min konklusjon er at skadene i denne boligen i stor grad skyldes feil bruk. Man tar en grovkjeller, og moderniserer denne til en leilighet, uten å gjøre nødvendige tiltak.

Sikrede har lagt frem en fuktkontroll av 23.10.19 fra takstmann B.:

Oppsummering

Det er som nevnt over avdekket endel forhold rundt drenering og bygningens inneklima i underetasje.

Utvendig:

Det er foretatt utbedringer vedrørende drenering og avslutning av grunnmursplast ved øvre terreng og verandaside, samt lysgrav etter endt befarings.

Det er fortsatt ikke gjort tiltak på den andre siden av huset som også er utsatt for fukt inntrenging i murkonstruksjon dvs garasje side og hjørne ved inngangsparti til sokkelleilighet.

Innvendig:

Det er manglende og nesten stillestående luft i leiligheten og dette skyldes manglende lufteventiler og mulighet

Revidering

Etter endt befarings har entreprenør vært å utbedret endel av forholdene vedrørende dreneringsarbeid som er utført. Det er fortsatt noen punkter ved dreneringen som bør utbedres for å sikre konstruksjonen

ytterligere, men hoveddelen av problematikken nå er innvendig overflatebehandling av innvendig mur og sirkulering av luft.

I brev fra P. AS av 4.12.19 fremgikk:

Følgende tiltak er utført:

- Ft har lagt ny drenering
- Det er etablert luftespalte under dører
- FT har montert mini ventilasjonsanlegg.

Vedr påstand om at dreneringsarbeider var unødvendig, kan jeg bekrefte at dette har en god effekt. Fuktverdiene var høyest langs yttervegg under terreng. Etter bytte av drenering, har vi greid å tørke denne muren, ned til akseptable verdier.

I tilstandsvurderingen i forbindelse med at FT kjøpte boligen er det satt TG2 på drenering og bemerket spesielt at denne er fra husets byggeår. Det bemerkes også at det er vegetasjon og jord langs muren som bør fjernes.

Samme rapport påpeker at det ikke er fuktsperre eller isolasjon i kjellergulv.

Sikrede har også fremlagt en rapport fra takstmann R. av 14.1.20:

Konklusjon vedr. påberopte forhold

1 Kjøperne ble påført en vesentlig kostnad langt tidligere enn det som var nødvendig. Når kjøperne valgt å kjøpe denne boligen var et av de viktige kriteriene at boligen ikke krevde store påkostninger de nærmeste 8-10 år. Når kjøpernes forsikringsselskap krever at drenering må utbedres og det viser seg at det ikke var noe feil ved dreneringen, vurderer undertegnede dette som et feilaktig krav fra forsikringsselskapet.

2 Sisterne/sisternekaske skal sikres mot fuktinntrengning som følge av lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstenging av vannet. Dette beskrives i TEK 10 § 13-20 annet ledd bokstav E.

Overgang mellom gulv og vegg er definert som våtsone. Det er meget uheldig å montere listverk av tre til et så fuktutsatt område. I tillegg stilles det krav til at gulvmembran bør føres minimum 50 mm over ferdig gulv. Når man så spikrer fast en fotlist vil spikrene punktere membranen og membranen er dermed defekt. TEK 10 § 13-20 annet ledd bokstav B beskriver: I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vannnett sjikt.

Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg og soppdannelse er minimal.

Ingen av de ovennevnte punkter er ivaretatt ved utbedringen av badet.

Utbedringskostnader for å bedre klimasituasjonen i kjeller ble i rapporten satt til kr 284 558 inkl. mva. Utbedringskostnader for å utbedre badet ble satt til kr 38 319 inkl. mva. I tillegg kom kostnader til rigg og drift.

Takstmann R. har i e-post av 2.7.20 forklart hvorfor han mente tidligere fuktmåler og fuktsøker ikke var korrekt brukt for å kunne si at det var fukt i målte materialer.

Sikrede fremsatte krav om erstatning overfor selskapet den 4.2.20 for dreningsutgifter og utbedringskostnader knyttet til baderommet.

Sikrede krever erstatning fra selskapet for utgifter til drenering og viser til at P. AS var uaktsom ved utførelsen av oppdraget i sikredes bolig. Selskapet må være ansvarlig etter reglene om rådgivningsansvar og kontraktsmedhjelperansvar. P. AS var engasjert for å oppfylle selskapets kontraktsforpliktelse overfor sikrede, og selskapet var dermed ansvarlig for feil utført av P. AS.

Sikrede krever også kontantoppgjør for å utbedre feil ved baderommet i kjelleren.

Selskapet avviser ansvar for utgifter til drenering og anfører at kravet ikke er omfattet av forsikringen. Forsikringen unntar skade som følge av kondens. Den dekker innvendig skade som følge av sviktende drenering, men ikke kostnader til utbedring av dreneringen.

Selskapet avviser også ansvar for kontantoppgjør for feil ved badet. Badet er utbedret til vesentlig samme stand som før skaden, i tråd med forsikringsvilkårene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for tap som følge av uaktsomhet fra P. AS ved utførelse av oppdrag i sikredes bolig og for feil ved utbedring av bad.

Sikrede krever erstatning fra selskapet for utgifter til drenering. Nemnda forstår sikredes anførsel slik at selskapet er ansvarlig for feil gjort av skadesaneringsselskapet som selskapets kontraktsmedarbeider ved at selskapet har sagt at dreneringen måtte byttes. Dette var i realiteten ikke nødvendig, og arbeidet er derfor bortkastet.

Bakgrunnen for dreneringssaken var at sikredes leietaker ved årsskiftet 2017/2018 oppdaget fukt og kondens på veggene i kjelleren. Etter mislykkede utbedringsforsøk meldte sikrede skaden til selskapet i mai 2019. Selskapet engasjerte P. AS, som utarbeidet rapport etter befaring 22.5.19:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vann fra kraftig regnvær. Dårlig drenering.

Sikrede anfører at de selv ikke trodde det var feil ved dreneringen, men at selskapet opplyste at de måtte legge ny drenering dersom følgeskader i form av vanninntrenging og soppangrep skulle dekkes av forsikringen. Sikrede har videre forklart at de følte seg presset til å bytte dreneringen og engasjerte et firma til å utføre jobben. Så vidt nemnda forstår, er det disse utgiftene sikrede nå hevder er bortkastet og krever dekket av selskapet.

Sikredes forsikring har unntak for bl.a.:

b. Skade som skyldes kondens, uansett årsak

[...]

f. Utbedring av skade - utover innvendige følgeskader

- ved utetthet i bygningen eller sviktende drenering.

[...]

Dette betyr at selskapet ikke var ansvarlig for den skaden sikrede meldte, og at selskapet heller ikke er ansvarlig for utbedringen av dreneringen. Det følger videre av alminnelige bevisbyrderegler at sikrede har bevisbyrden for at han har en skade som er omfattet av forsikringen. Selskapet har derfor etter vilkårene ingen plikt til å sende et skadesaneringsfirma for å utrede skaden og finne skadeårsaken. Om selskapet engasjerer et skadesaneringsfirma i en slik situasjon, må det sees som en service overfor sikrede og ikke som utslag av en forpliktelse etter avtalen. Ut fra dette kan takstmannen ikke regnes som selskapets kontraktsmedhjelper fordi det ikke dreier seg om å overlate egne kontraktsforpliktelser til andre. Om sikrede er uenig i skadesaneringsselskapets vurdering, må sikrede få en egen sakkyndig til å se på skaden. Nemnda understreker at en forsikringsavtale er en avtale om å finansiere en skade. Selskapet har ikke plikt til å utrede skadeårsaken eller foreta andre ytelser i forbindelse med en skade selv om de ofte involverer seg i dette som en service overfor kundene.

Nemnda kan for øvrig heller ikke se at takstmannens rapport inneholder noe pålegg om å utbedre dreneringen. Det som står, er at dreneringen "er dårlig". Det er som nevnt opp til sikrede å vurdere om han er enig i en slik vurdering. Selskapet hadde ikke noe ansvar for disse skadene. Det

følger videre av vilkårene at selskapet dekker "innvendige følgeskader" av sviktende drenering. Når takstmannen sier at dreneringen er "dårlig", er det nærliggende å forstå dette slik at utbedring er nødvendig for dekning av senere mulige følgeskader. Ut fra taksten er det helt legitimt at selskapet informerer sikrede om dette. Sikrede anfører at det var et pålegg fra selskapet, men dette avviser selskapet, og nemnda kan ikke se at noe slikt pålegg er bevist.

Det er heller ikke sannsynliggjort at arbeidet var unødvendig. P. har bl.a. følgende omtale av fuktproblemene i e-post 14.10.19:

I denne saken, slik jeg ser det. Har utbedring hatt en forbedrende effekt, men dette alene holder ikke. Det må utføres flere andre tiltak, for å få et miljø inne som hindrer fremtidige fuktskader og ikke minst et trygt og helsemessig friskt innemiljø.

I e-post 14.10.19 heter det:

Vedr påstand om at dreneringsarbeider var unødvendig, kan jeg bekrefte at dette har en god effekt. Fuktverdiene var høyest langs yttervegg under terreng. Etter bytte av drenering, har vi greid å tørke denne muren, ned til akseptable verdier.

Sikredes fagkyndige sier:

1 Kjøperne ble påført en vesentlig kostnad langt tidligere enn det som var nødvendig. Når kjøperne valgt å kjøpe denne boligen var et av de viktige kriteriene at boligen ikke krevde store påkostninger de nærmeste 8-10 år. Når kjøpernes forsikringsselskap krever at drenering må utbedres og det viser seg at det ikke var noe feil ved dreneringen, vurderer undertegnede dette som et feilaktig krav fra forsikringsselskapet.

Nemnda forstår P, slik at utbedring av dreneringen var nødvendig, men ikke tilstrekkelig for å løse problemene. Dette bestrides av sikredes fagkyndige, men nemnda kan ikke se at denne taksten er tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at P.s takst er feil. Sikredes sakkyndige sier for øvrig heller ikke at arbeidet var unødvendig, men at kostnadene kom før det som var nødvendig.

Sikrede anfører videre at badet ikke er satt tilbake i vesentlig samme stand som før skaden og krever kontanterstatning for restbeløpet. Sikrede har fremlagt følgende rapport om arbeidet på badet:

lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstenging av vannet. Dette beskrives i TEK 10 § 13-20 annet ledd bokstav E.

Overgang mellom gulv og vegg er definert som våtsone. Det er meget uheldig å montere listverk av tre til et så fuktutsatt område. I tillegg stilles det krav til at gulvmembran bør føres minimum 50 mm over ferdig gulv. Når man så spikrer fast en fotlist vil spikrene punktere membranen og membranen er dermed defekt. TEK 10 § 13-20 annet ledd bokstav B beskriver: I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.

Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg og soppdannelse er minimal.

Ingen av de ovennevnte punkter er ivarettatt ved utbedringen av badet.

Spørsmålet om badet er satt tilbake i vesentlig samme stand er imidlertid et spørsmål om badets tilstand før skaden sammenlignet med badets tilstand etter skaden. Badets tilstand før skaden er ikke belyst. Selskapet har fremlagt skaderapport, budsjettplan og sluttrapport som bekrefter at sikrede var enig i at skaden var ferdig reparert. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til om de feil sikrede viser til er nye feil eller om de også forelå for det gamle badet.

Ut fra dette er selskapet ikke ansvarlig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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