

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-28

12.1.2021

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje bad – følgeskade på himling i underetasjen – "vesentlig samme stand"?

Sikrede oppdaget i oktober 2019 vann fra himling på badet i første etasje og ba borettslaget melde fra til selskapet. Ved befaring kom firma K. frem til at skaden skyldtes et avløpsrør i dusjen som hadde løsnet, slik at vann hadde rent ned i himling på rommet i underetasjen. Spesialistfirma på punktutbedringer ble kontaktet, og det foreslo at dette kunne løses enten ved at en ny type mosaikkflis ble lagt i dusjen, eller at det ble montert en noe større slukrist. Løsningen ble ikke akseptert av sikrede, og takstmann A. ble rekvirert. Etter hans vurdering hadde sluket til badet i andre etasje løsnet i festeskruene fordi disse hadde rustet bort over tid. Sikrede mente at takstmann A. sin konklusjon var annerledes enn de andre takstene, og at denne måtte legges til grunn for oppgjøret. Selskapet tilbød kontantoppgjør for lokal utbedring, da det ikke var kommet til enighet mellom sikrede og firma som skulle utbedre saken. Ifølge selskapet ville foreslått reparasjonsmetode fra spesialistfirmaet tilbakeføre rommet i "vesentlig samme stand" som før skaden, selv om det ville medføre montering av en noe større slukrist. Spørsmålet som reises er om erstatningsoppgjøret er i tråd med vilkårene. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 100 000 eks. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter skade på bad.

Sikrede har forsikring med bla. følgende vilkår:

(Selskapet) kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør,
- reparasjon,
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller at (selskapet) fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det (selskapet) hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse, har (selskapet) rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Fra vilkårenes pkt. 10.3.1.1 hitsettes:

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

Eieren av en bolig i et borettslag oppdaget vann fra himlingen på badet i første etasje 27.10.19 og ba borettslaget (sikrede) melde fra til selskapet.

Firma K. utarbeidet skadetakst datert 31.10.19 med følgende uttalelse under punktet "Oppsummering":

Vannlekkasje startet i etasjen over da avløpet mellom etg1 og etg2 plutselig løsnet, vann rant fra mellom takess plater og ned fra inspeksjon luke.

Firma K. estimerte utbedringskostnadene til ca. kr 11 200 eks. mva. Selskapet avslo kravet 5.11.19 fordi utbedringskostnadene var lavere enn egenandelen.

Sikrede var ikke enig i utbedringsmetoden, og det var omfattende korrespondanse mellom partene fra 5.11.19 til 27.1.20.

Sikrede innhentet pristilbud fra firma T. Bygg datert 10.11.19 for totalrenovering av badet pålydende kr 153 000 eks. mva.

Sikrede innhentet også en ny takstrapport 14.1.20 utarbeidet av firma A. I rapporten fremgår bl.a.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Sluket til bad i 2. etg løsnet i festeskruene fordi disse skruene hadde rustet bort over tid. Sluket falt ned og etterlot seg en glippe mellom baderomsgulvet og bjelkelaget. Da dusjen var i bruk strømmet det derfor vann ut i bjelkelaget og himlingen i vaskerommet i 1. etg.

Sluket er en integrert del av avløpet. Det har oppstått brudd i overgangen mellom sluket og baderomsgulvet fordi festeskruene til sluket har rustet bort.

(..)

Skadeomfang

Badet, etablering av nytt sluk vil omfatte oppigging av gulvet og tilbakeføring med nye membraner på gulvet og eksisterende med flik-på-flis på veggen.

Et alternativ til denne utbedringsmetoden kan være en lokal reparasjon rundt sluket som gjøres av et spesialfirma.

Vaskerommet, himlingen er fuktskadet og byttes ut i sin helhet. Det ble ikke funnet skader i veggene.

Etter korrespondanse mellom partene informerte sikrede i e-post av 12.2.20 at de ikke ville akseptere lokal utbedring.

I selskapets brev av 18.2.20 tilbød selskapet kontantoppgjør og la ved kalkyle pålydende kr 53 474 eks. mva. som var basert på lokal utbedring rundt sluket.

Selskapets kundeombud opprettholdt selskapets standpunkt, jf. brev av 25.3.20.

Sikrede klaget inn saken til Finansklagenemnda 20.4.20.

Sikrede krever ytterligere erstatning og bestrider at selskapets forslag til utbedringsmetode vil tilbakeføre badet til vesentlig samme stand som før skaden. De fagfolkene selskapet har sendt på befaring har samordnet sine uttalelser. Vurderingene fra firmaene K. og M. er ikke i samsvar med observasjoner firma A. har lagt til grunn i sin takst. Takstmann fra firma K. bar preg av at han var stresset og hadde dårlig tid da han var på befaring. Han forsøkte ikke å skaffe seg informasjon om hvordan badene var bygget. Målinger på badet i første etasje fremstår meningsløse da dette var prefabrikkert, isolert og pakket i plast. Dette gjør at målingene som ble foretatt i etasjen ikke kunne avdekke fuktighet som da kom fra sluket. Videre har takstmann fra firma K. i vesentlig grad påvirket rapporten som firma M. senere utarbeidet. Selskapet har samtidig valgt å se bort fra de forhold firma A. beskrev i sin takst. Taksten innhentet fra T. Bygg samt skaderapporten fra rørleggerfirmaet synliggjør det reelle skadeområdet. Den utbedringsmetoden som er foreslått fra firma K. og selskapet er ulovlig å utføre etter gjeldende forskrifter.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har tilbudt korrekt kontantoppgjør i tråd med gjeldende forsikringsvilkår. Den foreslåtte reparasjonsmetoden vil tilbakeføre rommet til vesentlig samme stand som før skaden, jf. vilkårspkt. 10.3.1, selv om det vil føre til at det monteres en noe større slukrist.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for ytterligere erstatning for skade på bad.

Sikredes forsikring sier at selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved kontantoppgjør eller reparasjon. Vilkårene sier videre at "Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen". Formuleringen "vesentlig samme stand" betyr at baderommet må tilbakeføres slik at det fungerer på samme måte som før skaden, men dekker ikke oppgraderinger f.eks. ved at reparasjonen tilfredsstiller forskrifter som er kommet etter at badet opprinnelig ble bygget.

Selskapet har tilbudt kontantoppgjør på kr 53 474 eks. mva. basert på lokal utbedring rundt sluket.

Sikrede har fremlagt pristilbud fra firma T. Bygg datert 10.11.19 for totalrenovering av baderommet pålydende kr 153 000 eks. mva. Dette tilbudet dokumenterer imidlertid ikke at totalrenovering av badet er nødvendig for å sette det tilbake til "vesentlig samme stand" som før skaden.

Sikrede har også fremlagt takstrapport utarbeidet av firma A som sier følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Sluket til bad i 2. etg løsnet i festeskruene fordi disse skruene hadde rustet bort over tid. Sluket falt ned og etterlot seg en glippe mellom baderomsgulvet og bjelkelaget. Da dusjen var i bruk strømmet det derfor vann ut i bjelkelaget og himlingen i vaskerommet i 1. etg.

Sluket er en integrert del av avløpet. Det har oppstått brudd i overgangen mellom sluket og baderomsgulvet fordi festeskruene til sluket har rustet bort.

(..)

Skadeomfang

Badet, etablering av nytt sluk vil omfatte oppigging av gulvet og tilbakeføring med nye membraner på gulvet og eksisterende med flik-på-flis på veggen.

Et alternativ til denne utbedringsmetoden kan være en lokal reparasjon rundt sluket som gjøres av et spesialfirma.

Vaskerommet, himlingen er fuktskadet og byttes ut i sin helhet. Det ble ikke funnet skader i veggene.

Heller ikke denne taksten sier at det er nødvendig med totalrenovering for å sette badet tilbake i vesentlig samme stand, men sier tvert om at "Et alternativ til denne utbedringsmetoden kan være en lokal reparasjon rundt sluket som gjøres av et spesialfirma".

Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere tilbudene mot hverandre, men peker på at sikrede bare har krav på totalrenovering dersom dette er nødvendig for å sette badet tilbake i vesentlig samme stand som før skaden. Dette vil bare være tilfellet hvis den lokale utbedringen ikke er tilstrekkelig til at badet fungerer slik det skal og/eller medfører en verdiforringelse av boligen i forhold til verdien før skaden inntraff.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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