

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN 2021-368

20.4.2021

If Skadeforsikring NUF

**Bygning - innbo (kombinert)**

Vanninntrenging – dokumentert skadeårsak?

Etter mye nedbør oppdaget sikrede vannskader i toppleiligheten i sameiet. Sikrede hadde forsikringsdekning for skade ved vann og vanninntrenging, med unntak for vanninntrenging via terrasse. Etter flere befaringer og utbedringer ble ikke skadeårsaken avdekket. Sikrede anførte at det var en skade ved vann, og at selskapet var ansvarlig, selv om ikke endelig årsak var avklart. Sikrede anførte også at selskapet var ansvarlig for utbedringskostnadene ved riving og reetablering fordi arbeidene utelukkende var utført av sikrede på bakgrunn av konklusjoner og råd fra selskapet og dets takstmann. Selskapet anførte at skaden var unntatt dekning fordi årsaken måtte være vanninntrenging via terrasse. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige forhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 1 148 555,50 og kr 1 312 342,50 inkl. mva.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vanninntrenging i bygning.

Sikrede er et sameie som har en super bygningsforsikring hos selskapet. Forsikringsbeviset sier følgende under punktet "Vi informerer":

**Vilkårsendringer**

**Eiendom**

(...)

**Vanninntrenging via tak og takgjennomføringer**

Vår superforsikring boligbygning er nå utvidet til å omfatte skade ved vann som har trengt inn i boligen gjennom tak eller takgjennomføringer, når konstruksjonen ikke er eldre enn 40 år.

I forsikringsbeviset på s. 5 fremkommer bl.a. følgende under punktet "Super":

**Hva er dekket:**

(...)

- vanninntrenging via tak

Sikredes bygningsforsikring har bl.a. følgende vilkår:

**5.6 Vann og skade på ledningssystem**

**5.6.1 Hva Forsikringen omfatter**

**Vann og annen væske – boligbygning**

If svarer for skade ved vann og annen væske

**Vanninntrenging i bygning**

If svarer for skade ved vann som har trengt inn i bolig

(...)

### **5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter**

#### **Vann og annen væske – boligbygning**

(...)

- skade ved sopp, herunder muggsopp, råte eller bakterier uansett årsak til dette.

(...)

- skade som skyldes kondens, med mindre det skyldes plutselig utstrømming av kondensvann

- skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under.

- skade som skyldes vann direkte inn fra terreng eller grunn, dersom dette ikke skjer plutselig og med slik mengde at det blir stående vannspeil på gulvet. Fukt alene dekkes ikke.

Etter kraftig regnvær i flere dager ble det avdekket vannskader i en av sikredes (sameiets) toppleiligheter, den 1.10.19.

Styreleder meldte fra til selskapet, som sendte ut fagmann K.E. for å vurdere skader og tiltak. I skaderapport utarbeidet av K.E. datert 2.10.19 ble skadeårsaken vurdert slik:

Mulig rør brud i sluk som går i etg. skille, flere sluk som er sammen koblet.

Det ble deretter gjennomført en rørinnspeksjon og rørene ble trykktestet, men det ble ikke avdekket sikre tegn til lekkasjer.

KE gjorde en ny vurdering av skadeårsaken i takstrapport av 8.10.19 hvor det konkluderte med:

Membran er ikke tett.

Selskapet avslo kravet 9.10.20 under henvisning til vilkårenes pkt. 5.6.2, som unntar skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse, balkong eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under.

På bakgrunn av anbefaling av firma K.E. kontaktet sikrede taktekkerfirma som ble hyret inn for å utbedre terrassegulvet. I forbindelse med rivningsarbeidene avdekket taktekkerfirma at membran ikke var utett. Samtidig ble det oppdaget at vann siver ut av leiligheten etter at terrassedekket er fjernet.

Firma K.E. ble kontaktet igjen, og på bakgrunn av ny befaring 19.11.19, besluttet firma K.E. å rive gulvet i stue og kjøkken i leiligheten. Gulv og deler av vegg på kjøkken i leilighet ble revet av firma K.E. uten at det ble funnet tydelige lekkasjepunkter.

I etterkant ble det utarbeidet en skadetakst fra firma K.E. datert 19.12.19 hvor det ble bl.a. fremkom følgende:

#### **Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Siver ut vann fra under leiligheten.

(...)

#### **Oppsummering**

Styreleder satt i gang et lokal taktekkerfirma til utbedring av membran på takterrasse, da de hadde meislet bort ca 25 cm med støp på isolasjon og kom ned til betong dekke så oppdaget de vann som rant ut under leiligheten. Da kontaktet styreleder firma KE for da å prøve å finne en årsak til lekkasjen. Vi har søkt med kamera i rør og under bjelkelag men ikke klart å finne årsak til vannlekkasjen, frykter gulv må rives opp for å klare å finne hovedårsak.

Årsak til vanninntrenging kommer fra utsiden på oppmuret kant hvor det i dag står blomsterkasser disse blir brukt som rekkverk i dag. Vann trenger inn via beslag som disse står på å trekker ned i mur og ned på betong dekke, og siver inn under membran og inn under leiligheten da det er fall på betong dekket inn mot leiligheten. Taktekkerfirma som er entreprenøren på omlegging av takterrasse, sier de må heise ned blomsterkasser og tekke ny membran under oppmuret kan å så helbeslå oppmuret kant på nytt.

Sikrede så ikke noe annen løsning enn å utbedre i tråd med konklusjonen i taksten og startet utbedring også under blomsterkassene.

Parallelt med arbeidene fikk sikrede muntlig beskjed via firma K.E. at selskapet ikke ville dekke noen av arbeidene. Sikrede ringte selskapet og ba om en vurdering av saken, og han sendte også en e-post til firma K.E. 15.12.19 hvor det bl.a. fremkom følgende:

Videre til vår samtale på fredag ettermiddag.

Du fortalte at If har uttalt at det eneste de vil bidra med er å dekke utgiftene til tømning av leiligheten i 5. etg og til åpning og fjerning av stuegulv i leiligheten. Ingenting til gjenoppbygging og innflytting i leiligheten og ingenting til arbeidene ute på terrassen. Nødvendige reparasjoner i leilighetene i 4. etg er ikke omtalt.

Jeg synes dette er overraskende, urimelig og feil.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i e-post av 16.12.19, og sikrede klaget på avgjørelsen samme dag. Etter klagen ble det avdekket at heller ikke blomsterkassene var årsaken til skaden, og selskapet engasjerte et nytt takstelskap som skulle befare eiendommen.

I selskapets e-post til sikrede 24.2.20 ble det bedt om dokumentasjon fra taktekkerfirma som ble engasjert av sikrede.

Sikrede ga beskjed til taktekkerfirma om at selskapet ventet på en uttalelse, og dagen etter sendte taktekkerfirma e-post til ny takstmann hvor det bl.a. ble informert om følgende:

Taktekkerfirma ble engasjert for å fjerne fliser/betongdekke og avdekke membran. Det ligger EPS isolasjon under membranen som var gjennomtrukket av vann i områdene som det var fuktutslag i leilighet under.

Det ble ikke funnet feil/hull i membranen.

(...)

Blomsterkasser blir fjernet og "gesims" blir "strippet" for beslag og tekking. Det ble heller ikke her funnet feil/hull ved membran eller ved beslag/tekking under blomsterkasse.

Vi kan derfor ikke konkludere med hva som er skadeårsaken.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev av 9.3.20, men påtok seg kostnadene med gjenoppbygging av gulvet inne i leiligheten.

Den nye takstmannen utarbeidet en skaderapport 20.2.20, som først ble oversendt til sikrede sammen med selskapets brev av 9.3.20. Den nye takstmannen uttalte bl.a. følgende:

#### **Oppsummering**

#### **Årsak til fuktskader i leilighet i 5. og 4. etasje, skyldes utett terrasse i 5. etasje**

(...)

Ved befaringer er fliser, påstøp, membran og isolasjon fjernet på terrasse i 5. etasje. På grunnlag av dette er det ikke mulig å utføre søk for å avdekke hvor på terrasse lekkasjer har oppstått. Erfaringsmessig er gjennomføringer/punktering av membran de svake punkt. Stolpe som er montert ned på betongdekke på utsiden av terrassedører vil dermed sammen med bolter for innfesting av rekkverk være mulige lekkasjepunkt.

Betongdekke til terrasse er også gulv til leiligheten i 5. etasje. Betongdekke ved terrasse har motfall til leiligheten. Ved lekkasje på terrasse er det som følge av motfall, naturlig at vann trekker inn i leiligheten.

Den nye takstmannen poengterte i taksten at han ikke hadde fått informasjon eller billedokumentasjon fra taktekkerfirma, selv etter flere henvendelser.

Sikrede har innhentet uttalelse fra fagmann Ø. datert 1.2.21:

På bakgrunn av befaring utført av oss den 13. mars 2020, samt dine bilder av gulvbjelker. Dersom årsaken er utett terrassemembran, er det påfallende merkelig at fuktsymptomene (svertesopp på gulvbjelkene) er vesentlig mer markerte langt inne på gulvet enn ute ved terrassedør. Husker godt vi syntes dette var rart, og stilte den gangen spørsmålet; kan dette komme fra fuktinntregning utenfra???

**Sikrede** krever erstatning for skadene etter vanninntrenging og arbeidene utført for å avdekke skadeårsaken.

Sikrede anfører prinsipalt at de oppstående skadene ikke er unntatt fra dekning, da det ikke er avdekket at skaden "skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong", slik unntaksbestemmelsen i vilkår 5.6.2 lyder.

Det er tvert imot dokumentert at det verken var feil ved terrassemembran eller overganger mellom membran og blomsterkasser. Det er ikke riktig at gulvene ble åpnet opp for å avklare hvorvidt vannet kom innenfra. Da det utvendige terrassegulvet ble fjernet, rant det vann fra leilighetens innside ut på terrassen, gulvet inne i leiligheten ble åpnet for å utbedre en eksisterende vannskade, ikke for å avdekke skadeårsaken.

Når vannet renner fra leilighetens innside og ut viser dette at det er fall ut mot terrassen, og ettersom vannet følger fallet på gulvet og renner ut på terrassen tilkjennegir dette med all tydelighet at vannskaden kommer fra leiligheten.

Når det ikke kan dokumenteres at skadene skyldes utvendige forhold, må de være dekningsmessige under hovedregelen, selv om den faktiske skadeårsaken aldri har blitt avdekket.

Sikrede anfører subsidiært at selskapet under enhver omstendighet må holdes ansvarlig for utbedringskostnadene sikrede har hatt ved riving og reetablering av nytt terrassedekke med membran og flis, samt riving og reetablering av nye beslag under blomsterkassene.

Alle utvendige utbedringsarbeider er utført som følge av vannskaden, og utelukkende utført av sikrede på bakgrunn av stadige nye konklusjoner og råd fra selskapet og dets takstmann firma K.E. Selskapet må derfor holdes ansvarlig for de kostnader sikrede har hatt til å utbedre de påståtte manglene, som senere viste seg å ikke stemme.

Det foreligger et ansvarsgrunnlag ved selskapets takstmanns feilaktige konklusjoner om utett membran og utette gjennomføringer ved blomsterkasse. Det foreligger et økonomisk tap ved utbedring av forhold som senere viste seg å ikke være mangelfulle. Det økonomiske tapet er på totalt kr 1 312 342,50 inkl. mva.

Det foreligger adekvat årsakssammenheng når selskapet feilaktig konstaterer og konkluderer med at det foreligger feil, som igjen direkte fører til det økonomiske tapet som sikrede har lidt. Selskapet må identifiseres med takstmann det engasjerte i forbindelse med saken.

Foruten alminnelige erstatningsrettslige regler følger det også av rene rimelighetsbetraktninger basert på den situasjonen som forelå med en akutt vannskade og et selskapet som opptrer som sikredes hjelper og rådgiver, at selskapet må dekke de kostnadene sikrede har hatt ved å utføre unødvendige utbedringsarbeider utelukkende på bakgrunn av forsikringsselskapets konklusjon.

Atter subsidiært anfører sikrede at selskapet ikke har oppfylt sin informasjonsplikt. Det vises til opplysningene i forsikringsbeviset under "Endringer i forsikringen" hvor det fremgår at forsikringen er utvidet til å omfatte skade ved vann som har trengt inn i boligen gjennom tak eller takgjennomføring, når konstruksjonen ikke er eldre enn 40 år. I beviset opplyses det ikke samtidig om noe unntak fra denne nye bestemmelsen.

For at selskapet skal ha oppfylt sin informasjonsplikt, skulle selskapet samtidig opplyst om unntaket fra denne nye bestemmelsen i vilkårs pkt. 5.6.2, dette ble ikke gjort. Det vises til fal. § 2-2 annet ledd bokstav b, samt tredje ledd.

Sikrede krever at selskapet omgjør sitt avslag på forsikringsdekning for arbeider med å skifte ut terrassemembran og membran/beslag tilknyttet blomsterkasse og erstatter kostnadene

pålydende kr 1 312 342,50 inkl. mva. Subsidiært, for det tilfelle nemnda finner det sannsynliggjort at skadeårsaken kan knyttes opp mot blomsterkassene, og dette forholdet er unntatt fra forsikringsdekningen, må i alle tilfelle kravet tilknyttet utskiftning av terrassedekket erstattes fullt ut. Det innebærer en reduksjon i erstatningskravet til kr 1 148 555,50 inkl. mva.

**Selskapet** avviser ansvar og anfører at det ikke er ansvarlig hverken etter forsikringsavtalen eller på annet grunnlag.

Selskapet viser til pkt. 5.6.2 som unntar skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under. Årsaken til skaden er at vannet har trengt inn gjennom terrassen på en eller annen måte. Dette er unntatt dekning. Selskapets oppfatning er at terrassen og membran uansett måtte skiftes eller repareres, og selskapets takstmanns konklusjon kan dermed ikke sies å være uriktig, og arbeidet måtte uansett ha blitt utført.

På bakgrunn av uklarhetene om skadeårsak godkjente selskapet åpning av gulvet innvendig for å finne årsaken, og det viste seg da at antakelsen om at vann ikke kom fra terrassen var feil. Det var ingen tegn til at vannet kom innenfra, og selskapet påtok seg derfor å bekoste tilbakeføring av det innvendige gulvet som firma K.E. rev i den forbindelse.

Selskapet har hatt en utbetaling på kr 530 875 til kostnader i forbindelse med å finne årsak, rive og gjenoppbygge innvendige gulv og dekning for husleietap.

Selskapet avviser ansvar på alminnelig erstatningsrettslig grunnlag. Firma K.E. har på ingen måte lagt veiledning for hvordan terrassen/membran skal undersøkes eller utbedres. Selskapet orienterte sikrede allerede 9.10.20 om at skaden ikke var erstatningsmessig, og hvilke tiltak sikrede da iverksatte for å reparere skaden er ikke noe selskapet kan lastes for.

### **Finansklagenemnda Skades begrunnelse**

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for vannskade.

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 bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Årsaken til vannskaden i sikredes leilighet er ikke klarlagt. Det er fremlagt en rekke rapporter som dels sier at "Mulig rør brud i sluk som går i etg. skille, flere sluk som er sammen koblet", "Membran er ikke tett", "Siver ut vann fra under leiligheten", "kan dette komme fra fuktinntregning utenfra???". Det er derfor uklart for nemnda om vanninntrengningen i dette tilfelle kom utenfra (som er omfattet av forsikringen) eller innenfra (som er unntatt), og hvis den kom utenfra, om den kom gjennom terrassen (udekket). Både dekningsspørsmålet og erstatningsspørsmålet vil avhenge av dette. Disse spørsmålene bør avgjøres av muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Saken avvises.

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