

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-807

8.9.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje – utett våtrom – resultatansvar.

Sikrede meldte om en vannlekkasje til selskapet i 2018. Etter befaring ble det konkludert med at lekkasjen hadde oppstått fra sluket. Selskapet erkjente ansvar for følgeskadene av lekkasjen, men avslo dekning for skader på det utette baderommet. Sluket ble utbedret i regi av selskapets samarbeidspartner. I 2020 ble det avdekket en ny lekkasje. Sluket ble kontrollert uten at det ble funnet lekkasje fra sluket. Selskapet erkjente ansvar for følgeskadene av lekkasjen, og at leiligheten var ubeboelig under utbedringen. Selskapet avslo imidlertid erstatningskravet for skadene på baderommet under henvisning til unntaket for vannskade på utett våtrom. Sikrede anførte at utbedringen etter den første lekkasjen var mangelfull. Nemnda kom til selskapet ikke var ansvarlig for skadene på baderommet.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning til totalrehabilitering av baderom og spørsmålet om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Sikredes forsikring har følgende vilkår:

Dekkes

- Plutselig og uforutsett skade

(...)

Dekkes ikke

- Vannskade på utett våtrom. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk. Håndverkerfeil reguleres av avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil".

(...)

Dekkes

- Håndverker- og entreprenørfeil

Følgeskader på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør inntil kr. 10 000 000 og konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført. Skaden skal være konstatert mens kunden er forsikret i Gjensidige.

Dekkes ikke

(...)

- Utbedring av selve feilen/mangelen

(...)

ERSTATNINGSREGLER

- Husleietap og nedgang i husleieinntekter for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes

Forsikringen dekker tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning og forsikrede uteområder.

Vannlekkasje fra sikredes bad ned til seksjonseier i første etasje ble oppdaget 23.12.18 og meldt til selskapet, som rekvirerte A til besiktigelse 27.12.18. A antok at lekkasjen hadde oppstått fra glippe mellom slukpotte og membran. Selskapet erkjente 14.1.19 ansvar for følgeskadene av lekkasjen, men avsto dekning for skadene på våtrommet med henvisning til unntaket for utett våtrom.

Selskapet opplyste videre at:

Selve årsaken må utbedres før reparasjon av følgeskaden påbegynnes. Dersom skaden forverres eller inntreffer igjen på et senere tidspunkt og nevnte tiltak i rapporten ikke er gjort kan erstatningen vurderes annerledes da dette ikke lenger er å anse som plutselig og uforutsett. Ta kontakt med oss når årsak er utbedret.

Sluket ble utbedret av rørlegger fra B i regi av A. Sikrede kontaktet 1.7.20 selskapet på nytt da hun oppdaget skadedyr og ujevnheter på parketten ved inngangsdøren til badet.

Boligen ble besiktiget av C den 17.7.20. C testet sluket uten å finne lekkasje fra sluk eller membran rundt sluket og skrev i skaderapporten at:

vannet renner på membran i påstøp frem til dør. Undergulv har mest sannsynlig feil fall mot dør.

D besiktiget boligen 23.9.20 og utførte også vanntest ved sluk, uten at denne viste utett overgang mellom sluk og membran. D gjorde lignende betraktninger rundt skadeårsaken som C. I skaderapporten uttales det at det er lite hensiktsmessig å foreta en lokal utbedring, og at det anbefales at baderommet rives og bygges opp på nytt.

Sikrede har innhentet to uttalelser fra E og F som synes å legge til grunn at sluket ikke ble riktig montert i henhold til monteringsanvisning, ved utbedringen i 2018.

Sikrede har også innhentet en uttalelse fra sin fastlege datert 17.7.20:

...Hun har de siste to årene hatt mye hodepine, konsentrasjonsvansker og luftveisplager som igjen har fatigue. Disse plagene har tiltatt etter mars 2020. Det samsvarer med at hun da har tilbragt mere tid i hjemmet. Det er en sannsynlig sammenheng med fuktskader i hjemmet og tilkomne symptomer.

Selskapet erkjente ansvar for følgeskadene 30.9.20 og erkjente at leiligheten var ubeboelig under utbedringen av følgeskaden. Selskapet avsto erstatningskravet for skadene på baderommet med samme begrunnelse som tidligere.

Sikrede krever erstatning for kostnadene til å utbedre baderommet. Selskapets håndverkere som håndterte skaden i 2018 gjorde to fatale feil. Det ble montert nytt sluk på utett membran og med feil understøtte. I tillegg ble det ikke åpnet tilstrekkelig opp i skadeområdet for å avdekke omfanget av vannlekkasjen. Selskapet ville ikke rive mer, da vannmåler ikke målte fukt. I ettertid har det vist seg at vannmåleren ikke klarer å måle fukt mellom parkett og gipsplater. Dette har medført at skadeomfanget er forverret, og at hele badet må totalrenoveres helt ned til bjelkene. Selskapet garanterte for tett bad og ingen fukt etter første skade. Etter at det ble avdekket skadedyr, ble selskapet kontaktet på nytt for å gjenåpne skadesaken. Det ble da oppdaget en ytterligere lekkasje. Selskapets feilvurdering har ført til at reklamasjonsfristen mot tidligere eier av boligen er utløpt. Ved første lekkasje var det 3,5 år siden overtakelsen, men ved gjenåpningen av den samme skaden er det over fem år siden overtakelsen. Prosessen med selskapet har dessuten vært vanskelig og tidkrevende.

Selskapet avviser ansvar for skadene på baderommet. Selskapet informerte om dekningsgraden på et tidlig tidspunkt, herunder unntaket for utett våtrom. Sikrede sto fritt til å reklamere mot utførende dersom sikrede mente det var grunnlag for det. Hvorfor det ikke ble gjort ytterligere tiltak med sluk er uklart. Selskapet fulgte ikke opp dette ytterligere da det kun ble kalkulert med utbedring av følgeskaden. Følgeskadene er omfattet av forsikringen. Selskapets avtaleleverandør

har vært involvert i saken, men selskapet er ikke ansvarlig for utbedring av bad som følge av de vurderinger rørlegger gjorde underveis.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for vannskade på våtrom.

Nemnda forstår sikrede slik at hun aksepterer at forsikringen ikke omfatter vannskaden i 2018, men at hun mener selskapet er ansvarlig for manglende utbedring av sluket og/eller manglende avdekning av skadeomfanget.

Sikrede viser til at utbedringen ble styrt av (A) og rørlegger, via selskapet, og at sikrede ikke mottok noen faktura. Sikrede har videre vist til at de fikk muntlig beskjed om at det ikke var noe fukt i første etasje, og at alt var tett og godkjent. Det er derfor uklart for nemnda hvorvidt selskapet har betalt for utbedringen av sluket, til tross for at denne delen av skaden var avslått. Hvis selskapet har betalt for utbedringen uten å være ansvarlig, må dette regnes som et kulanseoppgjør. Et slikt oppgjør påfører ikke selskapet noe ansvar for de som har utført arbeidet, jf. for så vidt FinKN 2018-224.

Videre blir spørsmålet om selskapet kan bli ansvarlig som følge av at det ikke ble gjort en ytterligere avdekning av skadeomfanget i 2018.

Nemnda forstår rapporten fra C slik at lekkasjen fra døråpningen har pågått over lang tid og "mer enn 2 år". Nemnda legger derfor til grunn at ytterligere skader kunne ha vært avdekket dersom man hadde revet opp større deler i 2018.

Utgangspunktet er at sikrede har bevisbyrden for at skaden er dekket av forsikringen og for skadens omfang. Selskapet har derfor ingen plikt etter avtalen til å bistå med å avdekke skadeomfanget, jf. blant annet FinKN 2020-263. Nemnda har forstått saken slik at fuktmålinger i 2018 ikke gav utslag da man søkte i de områdene det nå er avdekket skader i. Etter nemndas oppfatning hadde selskapet derfor ingen indikasjoner på at skadeomfanget kunne være større. Nemnda kan derfor ikke se noe grunnlag for at manglende avdekning av skadeomfanget kan medføre ytterligere ansvar for selskapet.

Det siste spørsmålet er om de skadene som ble avdekket i 2020 kan kreves dekket etter vilkårene.

Nemnda oppfatter de fremlagte skaderapportene slik at det har det lekket vann ved døren mot stue/kjøkken, som har medført fuktskader i veggen og gulvet utenfor. Nemnda forstår det slik at årsaken til at det renner vann er at undergulvet har feil fall mot dør, og at årsaken til at vannet trenger ut er utettheter i gulv/membran.

Nemnda legger til grunn at feil fall i gulv er å anse som en håndverkerfeil. Forutsetningen for dekning av følgeskader etter slike feil er at feilen blir konstatert innen ti år etter at arbeidet ble utført. Følgeskadene kan derfor ikke kreves erstattet.

Nemnda legger videre til grunn at skaden på veggen mot kjøkken/stue er en følge av utettheter i gulv/membran. Forsikringen dekker ikke vannskade på utett våtrom. Etter vilkårene har sikrede derfor ikke krav på utbedring av skadene på selve våtrommet. Nemnda har forstått det slik at selskapet har erkjent ansvar for følgeskadene utenfor våtrommet og for kostnader som følge av at leiligheten var ubeboelig under reparasjonsarbeidene. Det er ikke dokumentert følgeskader utenfor våtrommet utover det selskapet allerede har erstattet.

Selskapet har etter det opplyste utbetalt totalt kr 99 252 for ubeboelighet beregnet med utgangspunkt i en markedsverdi på kr 16 000 per måned og den tiden det har tatt å avdekke følgeskadene pluss anslått reparasjonstid av følgeskadene. Nemnda kan ikke se at det er

dokumentert at følgeskadene og kostnadene for ubeboelighet som følge av disse er høyere enn det beløpet selskapet har utbetalt.

Selskapet har etter dette ikke noe ytterligere ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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