

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-966

18.10.2021

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – bad tilbakeført til samme stand som før skaden?

Sikredes bad måtte rives og gjenoppbygges etter en erstatningsmessig vannskade. Selskapet engasjerte et saneringsfirma til å forestå utbedringen. Sikrede anførte at utbedringen var mangelfull, og at saneringsfirmaet hadde valgt noen upraktiske og uestetiske løsninger. Selskapet engasjerte en takstmann som uttalte at utbedringen oppfylte kravet om "vesentlig samme stand som før skaden". Sikrede engasjerte en ny takstmann som støttet hennes syn om at utbedringen var mangelfull, samt at enkelte byggekrav ikke var tilfredsstillt. Selskapet fastholdt at utbedringen var i tråd med vilkårene. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning da det ikke var dokumentert at badet ikke var satt tilbake i vesentlig samme stand som før.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning for vannskade på bad.

Sikredes bygningsforsikring har følgende vilkår:

10 Skadevurdering og erstatningsregler

10.1 Oppgjørsmåter

(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 If rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

(...)

10.3 Erstatningsberegning bygning

10.3.1 Bygning som blir reparert eller gjenoppført

(...)

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.

Det oppstod vannlekkasje som følge av rørbrudd i sikredes leilighet.

Selskapet engasjerte saneringsfirma A. Av skaderapporten fremgikk følgende:

I følge rørlegger (...) så skyldes lekkasjen irring av rør pga elde.

Rør er reparert. For å få til dette måtte gulv og vegg på bad åpnes. Flislagt bad.

(...)

Ønsker å høre med flislegger om åpnet område kan repareres partielt. Sjekke om fortsatt kan ivareta fuktsikringen/smøre på membra og om for tak i flis.

(...)

Hvis badet må strippest i sin helhet, vil det bli noen utfordringer ang bruk av toalett og dusj.

Det lot seg ikke gjøre å foreta partiell utbedring, og hele badet måtte dermed rives og gjenoppbygges. A skulle i utgangspunktet stå for arbeidet. Under tilbakeføringsprosessen oppstod det uenighet mellom sikrede og A, og arbeidene stanset helt opp.

Selskapet engasjerte takstmann B for å forsøke å hjelpe partene med å komme til enighet. Nærmere om hva uenigheten dreide seg om ble beskrevet i takstmann B sin rapport, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

(Sikrede) hevder at feil fliser er blitt montert. Fliser som ble montert skulle kun benyttes ved bruk av eventuelle dusjvegger. Ved bruk av kabinett skulle det benyttes hvite fliser.

(Sikrede) har under prosessen gitt signaler om at hun ønsket dusjvegger, og ikke dusjkabinett, slik som tidligere. (...) (A) gir først tilsagn om at dette ville la seg gjennomføre, men glemte at det stod en vaskemaskin på rommet og at det derfor ikke var praktisk mulig. (A) ga derfor kontrabeskjed (...) I mellomtiden har flislegger lagt mosaikkfliser med fall mot sluk i det hjørnet hvor dusjvegger var tenkt. Det er nå bygget et dusjkabinett, slik som tidligere, og dette står over flismosaikken i hjørnet. Ytre del av flismosaikk på gulv er nå synlig utenfor kabinettet. (...)

(Sikrede) hevder at badet har blitt betydelig mindre etter tilbakeføringen. (...)

(Sikrede) hevder at det tidligere var skjult el.installasjon, og at man nå tydelig har valgt å legge synlig anlegg.

(Sikrede) hevder at det nå har blitt etablert / skal etableres rørkasser som ikke var tidligere.

Takstmann B skrev bl.a. følgende kommentarer:

At (sikrede) hevder at andre fliser skulle vært benyttet og at disse skulle vært klargjort hos flisleverandør fremstår som uriktig i den tid flisleverandør har levert kopi av bestilling som er gjort i henhold til seksjonseiers ønske.

Badet har blitt noe mindre enn det var. Reduksjon av areal har, slik takstmannen vurderer, ingen konsekvens for bruker eller for rommets brukervennlighet. Ei heller for boligens verdi. (...)

Opprinnelig el.anlegg ble registrert og dokumentert og det nye vil bli slik det opprinnelige var.

3 nye rørkasser er etablert, hvilket er påkrevet for nymontering av vegger og el. varmekabel. Kassene er ikke ferdige, men vil være fagmessig og kassene fremstå som pene når de blir ferdige.

Dersom (sikrede) ikke ønsker å ferdigstille badet slik A og Deres underentreprenører ønsker, foreslår undertegnede at sameiet tilbys konstantoppgjør som tilsvarer kostnaden for gjenstående arbeider. (...)

Badrom fremstår i dag som pent, med fagmessig og korrekt utførelse, dette til tross for at det gjenstår noe arbeider. Baderom er ført tilbake til samme eller tilnærmet samme stand som før skade.

Selskapet tilbød sikrede kontantutbetaling for de gjenstående arbeidene, slik at sikrede fritt kunne velge håndverkere.

Sikrede engasjerte takstmann C, som skrev bl.a. følgende merknader:

Dusjhjørne:

Her har det blitt lovet dusjhjørne (dører montert på vegg) og badet er klargjort for dette. At utførende entreprenør da glemmer å legge frem de rør som er nødvendig for denne løsningen, skal ikke gå ut over (sikrede).

Størrelsen på baderommet:

(...) A hevder at vegger måtte rettes og vanntettes og gammelt underlag var ikke egnet for montering av nye veggfliser. Videre var flisene (sikrede) hadde valgt tykkere enn de opprinnelige.

Undertegnede har ikke noen kunnskap om hvordan underlaget var før det ble laget nye vegger så jeg må uttale meg på et generelt grunnlag. Vegger kan rettes ved å sparkle opp skjevheter og ujevnheter. (...) Hvis man velger å fore ut vegger i et rom som er så lite så bør man da sørge for at der det er mulig, legge rørene inne i vegg slik at rommet blir størst mulig. I dette tilfelle så har man valgt den løsningen som helt klart er minst gunstig når det gjelder å spare plass. (...)

Når det gjelder tykkelse på fliser så vil det ha en minimal innvirkning på arealet.

Rørkasser:

Kassen ved siden av vasken kunne vært laget større slik at rør som kommer ut ved gulv ble bygd inn, dette hadde ikke hatt noe innvirkning på badet da denne plassen ikke kan benyttes uansett. Rør som kommer ut over dør kan kasses inn da dette ikke vil ha noen innvirkning rommets utforming. Rør og varmekabler som kommer opp og ut i vegg ved dør har en lite hensiktsmessig plassering, og bør gjøre mer hensiktsmessig med tanke på bruken av badet og det visuelle uttrykket av rommet.

(...)

Markedsleie/bruk av boligen:

(...) Seksjonen er beboelig slik som den fremstår i dag, men med redusert brukervennlighet og delvis sikkerhetsmessig uforsvarlig. Badet ikke er ferdigstilt og mangler det meste av de elektriske anlegget. Det er også en stor usikkerhet for (sikrede) med tanke på slik som situasjonen nå har blitt.

Andre punkt som ble avdekket under befaringen:

Høydeforskjell mellom topp slukrist og laveste punkt på membran (underkant terskel) skal være 2,5 cm. Her er det 1,5 cm, det vil si at kravet ikke er oppfylt. Det er heller ingen luftespalte under dør. Dette gjør at rommet har mangelfull/ikke tilfredsstillende ventilasjon. Mansjett på rørgjennomføring mangler. Den skal gå 2,5 cm opp på rør, noe som er et krav.

For at baderommet skal fungere slik som først var avtalt, må baderommet bygges på nytt. Det vil ikke være mulig å legge rør til vaskemaskin inn i vegger uten å bryte membranen på fler vegger. For å opprettholde tette overganger mellom vegg og gulv så må også gulvet legges om.

Sikrede krevde at badet skulle utbedres i tråd med rapporten fra takstmann C.

Selskapet erkjente ikke ytterligere ansvar i saken.

Sikrede krever ytterligere erstatning/utbedring og anfører at badet ikke er tilbakeført til samme stand som før skaden. Selskapet er ansvarlig for å utbedre badet i tråd med de merknader som fremgår av rapporten fra takstmann C. I rapporten fremgår det at badet ikke tilfredsstillende kravet om 2,5 cm mellom topp slukrist og laveste punkt på membran. Badet har mangelfull ventilasjon, og det mangler mansjett på rørgjennomføringen som er påkrevet. I tillegg er veggene foret ut, og rørkasser er ugunstig plassert slik at rommet som allerede var lite har blitt enda mindre.

Baderommet må bygges på nytt for at det skal fungere slik som avtalt mellom sikrede og A. Det ble avtalt at det skulle monteres dusjvegger, og badet er klargjort for dette blant annet ved mosaikkfliser i dusjhjørnet. Selskapet kan ikke senere endre denne avtalen. Det er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp at avtaler skal holdes.

Når svikt i utførelsen skyldes mangler ved A's utførsel må selskapet dekke kostnaden ved å få badet i kontraktsmessig stand.

Selskapet avviser ansvar for ytterligere utbedring/erstatning. Forsikringen dekker "reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff (...)". Selskapet har oppfylt vilkårenes krav om å erstatte utgifter slik at de bygningsskader som har oppstått kan bringes tilbake til samme eller vesentlig samme stand som før skaden. Det

finnes ikke grunnlag for å rive og re-etablere badet på nytt. Arbeidet som er utført av A oppfyller forsikringsavtalens krav til reparasjon og erstatningsoppgjør i samsvar med vilkårene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere utbedring/erstatning.

Nemnda forstår saken slik at partene er enige om at badet måtte rives og gjenoppbygges. Etter forsikringsvilkårene er selskapet ansvarlig for å betale utgifter til gjenoppføring av badet til samme eller vesentlig samme stand som før skaden. Nemnda forstår videre saken slik at selskapet i samsvar med vilkårene har valgt erstatning etter gjenoppføringsalternativet, og at A skulle stå for arbeidet.

Sikrede anfører at selskapet ved å velge gjenoppføringsalternativet og bruk av A har et kontraktsrettslig ansvar for at utbedringen blir i samsvar med avtalen mellom sikrede og A. En avtale om forsikring er en avtale om å finansiere en skade, ikke en avtale om å utbedre den. Selskapets rett til å velge slik finansiering ved at sikrede utbedrer badet ved hjelp av en gitt reparatør er forutsetninger for selskapets ansvar etter avtalen, og ikke en selvstendig avtale om å utbedre. Selskapets ansvar er derfor begrenset til å erstatte utgiftene ved å sette badet tilbake i det vesentlige slik det var før skaden med mindre det kan dokumenteres at selskapets faktisk har inngått en reparasjonsavtale med sikrede. Nemnda kan ikke se at en slik avtale er dokumentert. Spørsmålet blir da om utbedringen setter badet tilbake i vesentlig samme stand som før skaden.

Takstmann B har bl.a. følgende kommentarer til reparasjonen:

At (sikrede) hevder at andre fliser skulle vært benyttet og at disse skulle vært klargjort hos flisleverandør fremstår som uriktig i den tid flisleverandør har levert kopi av bestilling som er gjort i henhold til seksjonseiers ønske.

Badet har blitt noe mindre enn det var. Reduksjon av areal har, slik takstmannen vurderer, ingen konsekvens for bruker eller for rommets brukervennlighet. Ei heller for boligens verdi. (...)

Opprinnelig el.anlegg ble registrert og dokumentert og det nye vil bli slik det opprinnelige var.

3 nye rørkasser er etablert, hvilket er påkrevet for nymontering av vegger og el. varmekabel. Kassene er ikke ferdige, men vil være fagmessig og kassene fremstå som pene når de blir ferdige.

Dersom (sikrede) ikke ønsker å ferdigstille badet slik A og Deres underentreprenører ønsker, foreslår undertegnede at sameiet tilbys konstantoppgjør som tilsvarer kostnaden for gjenstående arbeider. (...)

Badrom fremstår i dag som pent, med fagmessig og korrekt utførelse, dette til tross for at det gjenstår noe arbeider. Baderom er ført tilbake til samme eller tilnærmet samme stand som før skade.

Ut fra disse kommentarene fremstår det arbeidet som er gjort som tilfredsstillende, men det gjenstår noe arbeide.

Sikredes takstmann C har bl.a. følgende merknader:

Dusjhjørne:

Her har det blitt lovet dusjhjørne (dører montert på vegg) og badet er klargjort for dette. At utførende entreprenør da glemmer å legge frem de rør som er nødvendig for denne løsningen, skal ikke gå ut over (sikrede).

Størrelsen på baderommet:

(...) A hevder at vegger måtte rettes og vanntettes og gammelt underlag var ikke egnet for montering av nye veggfliser. Videre var flisene (sikrede) hadde valgt tykkere enn de opprinnelige.

Undertegnede har ikke noen kunnskap om hvordan underlaget var før det ble laget nye vegger så jeg må uttale meg på et generelt grunnlag. Vegger kan rettes ved å sparkle opp skjevheter og ujevnheter. (...) Hvis man velger å fore ut vegger i et rom som er så lite så bør man da sørge for at der det er mulig, legge rørene

inne i veggen slik at rommet blir størst mulig. I dette tilfelle så har man valgt den løsningen som helt klart er minst gunstig når det gjelder å spare plass. (...)

Når det gjelder tykkelse på fliser så vil det ha en minimal innvirkning på arealet.

Rørkasser:

Kassen ved siden av vasken kunne vært laget større slik at rør som kommer ut ved gulv ble bygd inn, dette hadde ikke hatt noe innvirkning på badet da denne plassen ikke kan benyttes uansett. Rør som kommer ut over dør kan kasses inn da dette ikke vil ha noen innvirkning rommets utforming. Rør og varmekabler som kommer opp og ut i vegg ved dør har en lite hensiktsmessig plassering, og bør gjøre mer hensiktsmessig med tanke på bruken av badet og det visuelle uttrykket av rommet.

(...)

Markedsleie/bruk av boligen:

(...) Seksjonen er beboelig slik som den fremstår i dag, men med redusert brukervennlighet og delvis sikkerhetsmessig uforsvarlig. Badet ikke er ferdigstilt og mangler det meste av de elektriske anlegget. Det er også en stor usikkerhet for (sikrede) med tanke på slik som situasjonen nå har blitt.

Andre punkt som ble avdekket under befaringen:

Høydeforskjell mellom topp slukrist og laveste punkt på membran (underkant terskel) skal være 2,5 cm. Her er det 1,5 cm, det vil si at kravet ikke er oppfylt. Det er heller ingen luftespalte under dør. Dette gjør at rommet har mangelfull/ikke tilfredsstillende ventilasjon. Mansjett på rørgjennomføring mangler. Den skal gå 2,5 cm opp på rør, noe som er et krav.

For at baderommet skal fungere slik som først var avtalt, må baderommet bygges på nytt. Det vil ikke være mulig å legge rør til vaskemaskin inn i vegger uten å bryte membranen på fler vegger. For å opprettholde tette overganger mellom vegg og gulv så må også gulvet legges om.

Spørsmålet om badet er satt tilbake til i det vesentlige samme stand som tidligere avhenger av forholdet mellom badets opprinnelige tilstand og badets tilstand i reparert stand. C sier at "Undertegnede har ikke noen kunnskap om hvordan underlaget var før det ble laget nye vegger", og "For at baderommet skal fungere slik som først var avtalt, må baderommet bygges på nytt". Nemnda forstår denne taksten slik at den vurderer badet i forhold til det som opprinnelig ble avtalt mellom sikrede og A. Det er imidlertid ikke denne avtalen som er avgjørende for selskapets ansvar, men om badet etter utbedringen er i vesentlig samme stand som tidligere. Nemnda kan ikke se at sikredes takst belyser dette spørsmålet fordi det er uklart i hvilken utstrekning de forhold taksten peker på også var til stede før skaden. Taksten peker på høydeforskjell mellom topp slukrist, manglende luftespalte under dør og manglende mansjett på rørgjennomføring. Det er imidlertid uklart for nemnda om dette er mangler i forhold til dagens byggekrav eller mangler i forhold til badets opprinnelige tilstand. Hvis sikrede skal få medhold i at badet ikke er satt tilbake i vesentlig samme stand, må hun fremlegge en takst som peker på hvilke forhold ved badet som er dårligere enn på det opprinnelige badet, ikke bare på hvilke forhold som avviker fra avtalen med A eller evt. avviker fra dagens byggekrav.

Når det gjelder det elektriske anlegget, forstår nemnda det slik at arbeidet ikke er ferdigstilt, og at selskapets takstmann foreslår kontanterstatning for verdien av resterende arbeid dersom sikrede ikke ønsker at A skal ferdigstille. En slik løsning er i samsvar med vilkårene. Nemnda kan derfor ikke se at sikredes takst er tilstrekkelig til å bevise at badet ikke er satt tilbake i vesentlig samme stand som før.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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