

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-117

2.2.2022

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – vannskade.

Sikrede fikk vanninntrenging i kjelleren med frittstående vann, og skaden var dekket under forsikringen. Selskapet innhentet skaderapporter og utbetalte erstatning i tråd med kalkyle utarbeidet av takstmann. Sikrede anførte at skadene var mer omfattende og krevde ytterligere erstatning for bl.a. saltutslag, drenere bort vann, slipe og male tak og vegger. Selskapet avviste ansvar og anført at det hadde utbetalt kontantoppgjør som tilbakeførte boligen til samme eller vesentlig samme stand som før skaden, og at sikrede ikke hadde dokumentert ytterligere tap utover det selskapet allerede hadde erstattet. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter skade på bygning.

Sikrede har bygningsforsikring hos selskapet med bl.a. følgende dekning:

Hvilke skader?

Plutselig og uforutsett skade ved:

(...)

- Vannskader

- vann som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette fører til vannspeil.
- vann som trenger inn gjennom åpning eller utetthet oppstått ved erstatningsmessig bygningsskade.

Plutselig og uforutsett skade dekker ikke:

(...)

- vedlikehold og slitasje av bygning

- vannskader:

vann som trenger inn gjennom utett bygning

vann og fukt som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette ikke fører til vannspeil

(...)

ERSTATNINGSREGLER

HUS

Hvordan erstatningen blir beregnet

Erstatningen fastsettes til hva det vil koste Gjensidige å

- reparere/utbedre bygningen til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden, eller

(...)

Gjensidige bestemmer hvilket av disse alternativene som skal benyttes og hvilken reparatør/leverandør som velges.

Gjensidige vil i et hvert skadetilfelle vurdere om sikrede kan få kontanterstatning.

Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at håndverker/arbeidskraft er betalt, erstattes arbeidspenger med 75% av timesats eks. mva. etter kalkyle utført av Gjensidiges takstmann/leverandør. Timesats for øvrige arbeider er kr 300.

Kontanterstatning kan ikke overstige det beløp Gjensidige skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Sikrede avdekket fuktskader i kjelleren 21.1.20 og meldte fra til selskapet 8.4.20 hvor det i skademeldingen bl.a. fremkom følgende:

Beskriv hendelsen:

27. januar oppdaget vi vannspeil på gulvet langs vegg i hovedrommet i kjelleren. Ved nærmere gjennomgang av kjelleren oppdaget vi også vann på vaskerommet, men ikke i like store mengder.

Vi kjøpte hus med overtakelse 14.desember 2018. Vi hadde lest takstrapport samt hatt befaring i huset før og under overtakelse. I takstrapport var drenering beskrevet som TG1, men at takvann burde ledes vekk fra grunnmur. Utført. I egenerklæringsskjema fra kjøper er det krysset nei for at det har vært/er problemer med drenering fuktinnsig etc. 27. januar oppdaget vi vanninnsig i deler av kjelleren. Ironisk nok mest der det er oppgitt å være drenert fra tidligere eier, i tillegg til vaskerommet. I vaskerommet er det nesten ferdig bad. Her ser det ut til at vann i hovedsak fulgte gulvstøp i baderomsgulvet og videre inn i vaskerommet. Vaskerommet var nymalt da vi kjøpte huset, så vi så ingen spor etter saltutslag eller fukt. Det gjør vi nå. oppsummert: vannspeil i ett rom, med påforet vegg, og vanninnsig i vaskerom langs vegg ser ut til å komme inn et sted bad baderomsgulv. Det er også veldig mye saltutslag nederst på vegger og på gulv slik at den nye malingen flasser.

Selskapet innhentet skaderapport datert 15.4.20 hvor det fremkom følgende under punktet "Oppsummering":

Det var en periode i januar at det ble mildvær og kom en del regn, dette førte til at det kom inn vann i kjelleren. Det kan skyldes at det ikke er tilstrekkelig med grunnmursplast på alle steder, det var også tele i bakken som gjør at det frie vannet renner oppå bakken uten å trekke seg ned. Det ble ikke funnet skadelig fuktighet i fotlist, stående trepanel og bunnsvill på utforet vegg, den utforede veggen er ikke isolert. FT har koblet til drenerør på alle takrenne og fører regnvannet vekk fra huset.

Selskapet avviste ansvar. Sikrede kontaktet selskapet igjen, og det ble innhentet en ny revidert rapport 27.8.20 hvor det bl.a. fremkom følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak:

Ungene til FT oppdaget at det rant inn vann på kjellergulvet, vannet kom fra overgang gulv/vegg.

Årsak til skaden:

I denne perioden var det store variasjoner på temperaturen, gikk fra regnvær og varmegrader til kuldegrader på få timer. Dette skjedde flere ganger i løpet av noen dager. Det kom store nedbørmengder som resulterte i masse is rundt huset, snøen på yttertaket begynte å smelte og førte til takras. FT mener at temperaturen varierte frem og tilbake mellom +5 til -10 gr C, inkludert at det kom kraftige regnbyger.

Isdannelsen foran huset førte til at overvannet etter regn og snøsmelting ikke rant ned mot kummen på gårdsplassen men inn mot grunnmuren.

Skadeomfang

Maling har flasket på gulvet.

Badet har fuktighet i bunnsvill, noe fuktopptrekk i sponplate. Det har løsnet en del gulvfliser, dette pga. at membranen har løsnet fra underlaget.

Selskapet tilbød kontantoppgjør basert på innhentet kalkyle pålydende kr 4 905. Med fratrekk av egenandel på kr 4 000, utbetalte selskapet kr 905 i erstatning.

Sikrede klaget inn saken til kundeombudet og anførte at erstatningssummen var for lav, og at hun ikke ønsket å utbedre forholdet selv.

På bakgrunn av klagen til kundeombudet valgte selskapet å rekvirere en takstmann, som befarte boligen og utarbeidet en skaderapport av 8.12.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Svak konstruksjon. Inntrenging av fritt vann til kjellergulv via terreng/grunn i forbindelse med nedbør og snøsmelting. Ingen registrert værhistorikk for aktuell periode i området som kan settes i sammenheng med ekstremvær eller naturskade etter Naturskadepoolens vilkår.

Opplyst om vannspeil på gulvflater lokalt i kjeller. Berørte gulv med malt betong. Skadedato januar 2020.

Ukjent om nylig gravearbeid langs grunnmur kan være en bakenforliggende skadeårsak. Gravearbeid for etablering av drenerør for takvann ble etablert av forsikringstaker 2019. Bygning fra 1976, ingen registrerte tegn eller opplysninger om tilsvarende skader i perioden 1976-2018. Forsikringstaker overtok eiendommen 2018.

Regressopplysninger

(...)

Salgsprospekt med vedlagt tilstandsrapport, datert 2.10.18. Tilstandsrapporten opplyser at takvann er ført til terreng. Synlige drenerplater uten topplister. Terreng med varierte fallforhold. Kjellergulv antatt etablert uten fuktsperre mot grunne, murflater med saltutslag. Kjeller innredet med risikokonstruksjoner forbundet med fuktrelaterte følgeskader ved rom under terreng. Deler av innvendige murflater med malebehandling av nyere dato. Gulvflater med diffusjonsbegrensende malingsfilm. Tilstandsrapporten vurderer kjelleren med tilstandsgrad 2, (middels kraftige symptomer).

Berørt badetrom i kjeller blir i salgsdokumentasjonen fremstilt som sekundært bruksareal, (bod). Øvrige opplysninger i tilstandsrapporten at badetrom i kjeller er under etablering, arbeid avsluttet ca 1995 eller eldre. Gulv og vegger med fliser, gjenstående monteringsarbeid. Gulv med sluk, for øvrig ingen installasjoner. Etablerte fliser montert direkte på betong/murverk uten membran. I tilstandsrapporten er badetrommet er anført med tilstandsgrad 3: (Kraftige symptomer, også sammenbrudd og total funksjonssvikt).

Foto vedlagt i salgsprospektet fra 2018 viser ved flere bilder av berørt kjeller, malte betonggulv preget av lokalt malingsflass.

Skadeomfang

Relaterte følgeskader som vurderes å ikke fremkomme i salgsdokumentasjonen er påvist som en lokal vannskjold på ubehandlet sponplate i delevegg mellom vasketrom og anført badetrom i kjeller (omgang ca 0.05 kvm). Berørt del av sponplate uten synlige svelleskader av byggeteknisk betydning. Indikationsmålinger, (resistans) målt i sponplate og tilstøtende bunnsvill via vasketrom viser verdier under normal likevektfuktighet konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Indikerte fuktverdier under 12 %. Ingen aktiv muggvekst på synlige flater. Aktuell bindingsverkkonstruksjon er montert direkte mot gulvstøp og grunnmur uten kapillærbrytende sjikt, utførelsen vurderes som risikokonstruksjon forbundet med rom under terreng. Organiske byggematerialer tilknyttet deleveggen antatt etablert 1995 eller eldre.

R. Bygg og Skadeteknikk utfører 1. befaring den 15.4.20. R. Bygg rapporterer om lokale forekomster av saltutslag på murflater, ingen registrerte over skadelige nivå i organiske byggematerialer.

Fuktaktivitet i tilsvarende konstruksjoner under terreng vil ved aktuell årstid og konstruksjon normalt ligge i område 15 % og høyere. Resistansmålinger med isolerte elektroder som fremkommer i Skaderapport utført av R. Bygg ved 2. befaring den 27.8.20 indikerer en trelastfuktighet på 17,5 % i aktuell bunnsvill. Øvrig måling av R.Bygg indikerer et fuktnivå på 20,5 %. Aktuell fuktmåling hvor elektroder fremstår å være plassert via stender og dels inn i murverk tilknyttet grunnmur, ved tilfelle bør indikasjonsverdien vurderes som lav.

Reparasjonsbehov

Vannskjold på sponplate i delevegg på vasketrom vurderes som en visuell forringelse. Lokal reparasjon hvor sponplaten skiftes, (0,6x2,4m). Alternativt kan veggflaten malebehandles som helhet, (areal ca 4 m²).

Spesielle betingelser: Kalkyle ikke utarbeidet, registrert skadeomfang under opplyst egenandel.

Sikrede krever ytterligere erstatning og anfører at utbetalingen hun har mottatt er for lav. Selskapet kan ikke kreve at arbeid utover tørking av konstruksjonen og flytting av løsøre skal utføres av sikrede selv, det må profesjonelle gjøre, og sikrede krever at selskapet takserer skaden etter det. Transport og riggekostnader er ikke medtatt i selskapets kalkyle. Det samme gjelder

arbeider med å drenere bort vannet som lå mellom isbarrieren og grunnmuren. Fjerning av saltutslag må anses som en del av skaden, sammen med sliping av gulv og vegg og maling av disse. Transport og arbeidet med å hente avfukter er heller ikke medtatt. Sikrede måtte kjøpe inn salt for å hindre at rennene frøs, og det må betraktes som redningskostnad.

Selskapets siste rapport hevder at sikrede nylig hadde gravd langs grunnmuren i forkant av skaden, det stemmer ikke. Dette ble aldri rettet opp. Taknedløpene ble lagt ned i bakken, men de er gravd ned et stykke fra huset, og ikke langs grunnmur. Det impliseres i rapporten at gravearbeidene kan ha forårsaket hendelsene, men grunnmuren har ikke vært avdekket siden sikrede overtok huset i 2018. Skadene er dessuten på byggets sørside og der har sikrede ikke rørt noe i bakken.

Det har nesten ikke vært saltutslag på veggene eller gulvet før denne hendelsen, og sikrede har ikke hatt problemer med vann eller fukt etter hendelsen. Skadeomfanget til hendelsen er større enn det takstmannen har lagt til grunn, og det skyldes øvrige forhold i kjelleren. I kjelleren er det lagt belegg på to gulv, dersom det skulle vært et pågående problem med fukt i kjelleren, skulle beleggene ha løstnet. Saltutslag på vegg og gulv har oppstått i stort omfang etter hendelsen, og det har ikke selskapet tatt med i betraktningen.

Boligen står på sandgrunn, og det medfører god drenering. Sikrede har hatt tre takstmenn på befaring spredt utover hele året, og ingen av fuktmålingene har vist nevneverdig fukt i konstruksjonen. Det var værtypen som var spesiell på skadetidspunktet. Saltutslagene oppsto etter at konstruksjonen fikk tørket opp etter alt vannet, og det utgjør en del av utbedringsarbeidene.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt korrekt erstatningsoppgjør i tråd med forsikringsavtalen og gjeldende vilkår.

Det følger av vilkårene at forsikringen dekker plutselig vann som trenger inn i bygning fra grunn eller terreng når dette fører til vannspeil. Videre følger det av unntakene at forsikringen ikke dekker vann og fukt som trenger inn i bygning fra grunn eller terreng når dette ikke fører til vannspeil.

Selskapet har dekket innvendige skade i tråd med innhentet kalkyle, som var en direkte skade etter den plutselige vanninntrengingen. Selskapet viser til den nyeste taksten og de opplysningene som der fremkommer knyttet til hvilken informasjon som fremgikk av boligsalgsrapporten da sikrede kjøpte boligen i 2018. Det er sikrede som har bevisbyrden, og selskapet har tatt utgangspunkt i skade og takstrapporten og utbetalt i henhold til hva som kan relateres til den aktuelle hendelsen.

Dersom sikrede er uenig i taksten eller beregningen, må sikrede dokumentere at omfanget er av annen karakter enn hva fremkommer av innhentet dokumentasjon. Basert på den dokumentasjonen som foreligger i saken, så har selskapet utbetalt korrekt erstatningsoppgjør.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet til nemnda er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg til her sekretariatets vurdering:

Det følger av fast nemndspraksis at det er sikrede, altså du, som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av selskapet. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrderegler. Se f.eks. nemndas avgjørelse med referanse FinKN 2016-485, hvor nemnda uttalte:

Sikrede har bevisbyrden for det tap han har lidt,...

Nemnda har fastholdt dette utgangspunktet også i senere avgjørelser, se bl.a. FinKN 2020-323 og 2020-152.

At det er sikrede som har bevisbyrden betyr at det er du som må bevise med sannsynlighetsovervekt at du har lidt et større tap som er dekket av forsikringen enn det selskapet allerede har erstattet.

Finansklagenemnda innehar ikke byggteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er utelukkende skriftlig. Vi har derfor ikke anledning til å foreta parts- eller vitneavhør av f.eks. takstmann eller andre fagfolk, vår vurdering baserer seg utelukkende på den dokumentasjonen partene har lagt frem.

Det følger av vilkårene at selskapet er ansvar for skade ved plutselig vanninntrenging som fører til frittstående vann (også kalt vannspeil) i boligen. Det vises til de ulike bildene du har tatt av kjelleren, og det er helt klart at det her har vært frittstående vann i kjelleren. Selskapet har innhentet en teknisk vurdering av de innvendige skadene som følge av dette vannet, og utbetalt erstatning i tråd med kalkyle utarbeidet av takstmann.

Du anfører at selskapet ikke kan kreve at du utfører arbeidene selv. Slik vi forstår forsikringsvilkårene og selskapets oppgjør, så har det ikke krevd at du må utbedre forholdet selv, men det har besluttet å betale ut et kontantoppgjør. Ut fra vilkårene som er sitert ovenfor, så fremgår det klart at selskapet selv kan velge om det ønsker å utbetale kontantoppgjør. Selskapets kontantoppgjør er ikke i strid med forsikringsavtalen og vilkårene.

Når det gjelder størrelsen på kontantoppgjøret, så forstår vi det slik at du mener skadene er mer omfattende enn det selskapet har lagt til grunn. I denne saken er det innhentet flere tekniske vurderinger som alle legger til grunn skadeomfang i samme størrelsesorden. Det foreligger ingen vurderinger som redegjør for et større omfang slik du anfører.

Til sammenligning vises det til nemndsavgjørelse med referanse FinKN 2017-363 som gjaldt erstatningsoppgjør for vannskade. Sikrede mente der at utbedring ikke kunne utføres slik taksten til selskapet foreslo, og viste til innhentet pristilbud. Nemnda ga selskapet medhold med følgende begrunnelse:

Etter vilkårene har selskapet anledning til å gjøre opp skaden ved kontanterstatning. Forutsetningen for en kontantutbetaling er at skaden kan repareres slik at bygningen settes tilbake i vesentlig samme stand som den var før skaden, samtidig som erstatningen ikke skal overstige reparasjonsbeløpet. Reparasjonsbeløpet fastsettes normalt etter takst. Selskapet har fremlagt takstrapport fra R som grunnlag for sin utbetaling. Sikrede har fremlagt diverse pristilbud som grunnlag for sitt krav. Nemnda har ikke grunnlag for å sammenligne disse tilbudene med Rs rapport, men sikredes tilbud angir løsninger som går ut over ren skadebehandling. Forbedringer er ikke omfattet av forsikringen. Når det gjelder utgiftene til å reparere selve skaden, kan nemnda ikke se at sikrede har dokumentert at han har lidt et tap som er mer omfattende enn det som legges til grunn i selskapets takst.

Det er ikke innhentet dokumentasjon som beviser med sannsynlighetsovervekt at du har lidt et større dekningsmessig tap enn det selskapet har lagt til grunn. Ut fra sakens dokumenter er vår konklusjon at selskapet har utbetalt korrekt erstatning for den dekningsmessige skaden.

Du anfører at det er mer gjenstående arbeid som må anses som en skade, bl.a. arbeider med å drenere bort vannet, fjerne saltutslag, slipe og male tak og vegger. Forsikringen dekker her skade som følge av "plutselig" vanninntrenging som fører til frittstående vann. Det vises til nemndsavgjørelse FinKN 2020-286 hvor nemnda forklarte nærmere hva som betraktes som plutselig:

Formuleringen "plutselig" betyr at skaden må oppstå raskt i motsetning til skader som utvikler seg over tid, men sier ikke i seg selv noe om hvor raskt utviklingen må skje. I nemndspraksis har man regnet at skader som oppstår i løpet av en dag må regnes som "plutselig", men ikke skader som har utviklet seg over flere døgn.

Ut fra den dokumentasjonen som foreligger kan vi som tidligere forklart ikke se at det er dokumentert et større skadeomfang enn det selskapet har utbetalt, og vi kan heller ikke se at disse skadene er dekket under forsikringsvilkårene. Det vises også til unntak i vilkårene for vannskader ved vann som trenger inn gjennom utett bygning, og fuktinntrenging fra grunn eller terreng som ikke fører til vannspeil.

Du anfører videre at salting av renner for å unngå is må anses som en redningskostnad. Selskapets ansvar for redningskostnader reguleres av forsikringsavtaleloven § 6-4:

Selskapet svarer for skade, ansvar, utgifter og annet tap som sikrede er påført under forhold som nevnt i § 4-10, når hensikten med tiltakene var å avverge eller begrense tap som faller inn under forsikringen, og tiltakene hadde en ekstraordinær karakter og måtte anses som forsvarlige.

For at selskapet skal bli ansvarlig for redningskostnader er det flere vilkår som må være oppfylt, bl.a. må sikrede avverge eller begrense tap som "faller inn under forsikringen". Etter vår oppfatning er flere av de arbeidene du krever at selskapet skal dekke, uansett ikke dekket av gjeldende forsikring, og de kan da ikke bli dekket som redningskostnader.

Det vises også til forsikringsavtaleloven § 4-10 hvor det fremgår at også sikrede har en plikt til å avverge og gi melding om forsikringstilfelle:

Er det overhengende fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe, eller er et forsikringstilfelle inntruffet, skal sikrede gjøre det som med rimelighet kan ventes av ham eller henne for å avverge eller begrense tapet.

I denne saken er det uansett klart at salting av rør og bl.a. arbeid med å drenere bort vann ikke anses som en redningskostnad som selskapet er ansvarlig for. Til sammenligning vises det til tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2020-881 hvor sikrede ikke fikk medhold i at tettetiltak for rotter måtte være redningskostnad.

Etter dette finner vi at du ikke kan gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Malling (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).