

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-254

21.3.2022

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter lekkasje på baderom – selskapet ansvarlig for feilvurdering av takstmann?

Sikrede meldte om vannlekkasje på baderom. Selskapet rekvirerte firma S. for befaring og utarbeidelse av skaderapport. Av rapporten fremkom at lekkasjen skyldtes utett sluk, og at lekkasjen hadde forårsaket følgeskade i leiligheten under. Firma S. rekvirerte rørlegger for nærmere vurdering av skaden. Rørlegger utarbeidet to forslag til utbedring, hvorav det ene var lokal utbedring og det andre totalrehabilitering av baderommet. Selskapet bekreftet dekning for følgeskaden, men ikke for utbedring av selve feilen. Sikrede igangsatte totalrehabilitering av badet. Under arbeidet ble det avdekket at gulvplatene mot underliggende etasje var tørre, og at sluket ikke var årsaken til lekkasjen. Firma M. ble deretter rekvirert og konkluderte med at det var flere mulige årsaker til lekkasjen, bl.a. feil ved membran/slukklemring eller feil ved tilkobling av avløpsrør fra vaskemaskin til sluk. Sikrede krevde selskapet for utgiftene til totalrenovering av badet og viste til at arbeidet ble igangsatt på bakgrunn av firma S. sin feilaktige konklusjon om at skaden skyldtes utett sluk. Selskapet avslo sikredes krav og viste til at det ikke var ansvarlig for takstmannens feilvurdering. Nemnda kom til at selskapet ikke var ansvarlig for sikredes utgifter til totalrehabilitering av baderommet og viste blant annet til at firma S. ikke var selskapets kontraktsmedhjelper.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes krav om utgifter og tapt husleie i forbindelse med totalrenovering av baderom og spørsmålet om selskapet er ansvarlig for utgiftene på annet grunnlag enn forsikringsavtalen.

Av de aktuelle bygningsvilkårene fremgår at forsikringen omfatter:

Hvilke skader?

Dekkes

Plutselig og uforutsett skade

Dekkes ikke

Vannskade på utett våtrom. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.

Sikrede meldte om vannlekkasje til selskapet den 16.12.19. Selskapet rekvirerte takstmann v/firma S. for befaring av skaden og utarbeidelse av skaderapport. Av rapporten fremkom følgende om skadeårsaken:

Utett (løs) slukring, som lar vannet presse mellom belegget og sluktopp.
Slitasj/elde.

Videre fremkom at lekkasjen hadde medført følgeskader i leiligheten under.

Firma S. rekvirerte rørlegger fra firma D. for nærmere vurdering av skaden. Av rørleggers vurdering fremkom følgende om skadeårsaken:

Klemringen til sluket skrus ikke fast, men presses ned ved og varme duken og presse til den treffer ett spor ca 3 cm nedenfor sluktopp. Over tid så vil presset fra duken som trekker seg litt sammen sørge for og holde klemringen under konstant press og til slutt presse den opp av sporet sitt.

Klemringen er delvis løs og kunne enkelt røre på den. Dette er en gjentagende lekkasjeårsak rundt om i landet, spesielt ved tett sluk/avløpsrør. Når vannet ikke renner fort nok ned i avløpet vil sluket fylles opp med vann og det er da lekkasjen oppstår ved at vannet blir presset mellom belegget og sluktopp(...)

Jeg trykktestet ikke sluket grunnet at det ikke var åpent i taket på nr.85, dermed var det fare for at vann kunne renne til blant annet sikringsskap og ellers lage flere unødvendige skader i tak/vegger.

Så kan ikke med 100% sikkerhet si at det er grunnet klemringen, men erfaringsmessig så tilsier alt at dette er årsaken. Om det ønskes mer sikkerhet rundt dette så må tak på bad over dusj i nr.85 åpnes opp.

Rørlegger skrev følgende om reparasjon:

Reprasjon:

Alternativ 1:

Klemring tas opp og belegget ned mot sluktopp løftes litt for rengjøring og smøring av tec7, deretter vil belegget varmes opp og klemring dyttes ned til ønsket posisjon og skrus fast med skruer.

Etter festing av klemring vil sluket bli trykkprøvd i minimum 2 timer, da MÅ det være tilgjengelighet i tak på bad i nr.85.

Denne punktreprasjonen brukes ofte om det ikke er ønskelig/mulig og skifte ut sluk. Den er også vellykket i de aller fleste tilfeller.

Estimert prisoverslag på dette alternativet er: 4000 kr eks moms.

Alternativ 2:

Sluk skiftes ut med ett nytt sluk med klemring i stål som skrus fast.

For og utføre dette må bade rives og ny membran legges.

Her må det da i så fall foretas en befaring av en flislegger for og sjekke hvor mye som eventuelt må rives.

På bakgrunn av skaderapportene konkluderte selskapet med at skaden skyldtes utett våtrom der følgeskaden i underliggende rom var dekningsmessig, men ikke utbedring av selve våtrommet.

Firma S. sendte sikrede følgende e-post den 22.1.20:

Se vedlagt redegjørelse fra rørlegger.

M:

Da må ditt sluk i 2 etg utbedres, se forslag en eller 2 fra rørlegger.

Dette må du bekoste selv, så ta enten kontakt med rørlegger for avtale eller hvis du vil at det skal gå mellom oss, så vil vi legge til 10 % påslag.

Firma S. utarbeidet deretter den 31.1.20 en revidert rapport hvor det fremkom følgende om skadeårsaken:

Utett våtrom (2 etg) ved hovedsaklig dør. Indikasjon på utetthet ved hjørnet til venstre når man går inn døren.

I tillegg utett (løs) slukring, som lar vannet presse mellom belegget og sluktopp.

Slitasje/elde.

Firma S. sendte sikrede en ny e-post samme dag:

Hei,

Jeg har oppdatert skaderapporten etter vi har feilsøkt.

Skadeårsak er satt til Utett våtrom samt utettheter rundt sluk. Det betyr at du må utbedre dette før vi kan ferdigstille følgeskaden i 1. etg.

Utbedring av utett våtrom vil som regel si totalrenovering av våtrommet. Hvis du ønsker å lokalutbedre, så

kan du sjekke om dette lar seg gjøre, men vi må da få dokumentert dette før vi utbedrer skadeårsaken i 1 etg(...)

Sikrede kontaktet flere rørleggere for tilbud om lokalreparasjon, men ingen anbefalte lokalutbedring for sluk. Ifølge sikrede var det heller ingen som ønsket å stille garanti for arbeidet. Sikrede igangsatte totalrenovering av badet.

Under renoveringen av badet ble det avdekket at gulvplatene mot underliggende leilighet var tørre, og at sluket ikke var årsaken til lekkasjen.

Av rørleggerfirma D. sin rapport av 11.5.20 fremkom følgende:

Vi ble engasjert til rørarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad i X.

Vi var først og stengte vann og koblet i fra diverse utstyr. Kunden skulle så rive badet selv, pigge opp gulv og strippe vegger.

Vi ble kontaktet da dette var gjort for å sjekke gammelt sluk og rør hvor lekkasje hadde vært.

Gulvplatene var helt tørre og fine ikke antydning til noe vannlekkasje fra sluk eller andre steder.

I etasjen under var det ma skjøt mellom plast sluk og MA rør.

Støttehylsen som skal monteres inni plastsluket hadde sklidd halvveis inn i MA røret, og det er her lekkasjen har oppstått.

Selskapet engasjerte firma M. for en ny vurdering av skaden. Av rapporten datert 18.5.20 fremkom bl.a. følgende om skadeårsaken:

I denne saken er det flere mulige årsaker.

Utett våtrom, feil med membran og klemring i sluk, anborring/tilkobling av avløpsrør fra vaskemaskin til sluk, overgang mellom sluk og MA rør (metall/soil avløpsrør) og til sist bend på avløpsrør til vaskemaskin.

(...)

Eventuelle lekkasjer fra anborring avløpsrør vaskemaskin til sluk, overgang sluk MA rør eller bend til avløpsrør til vaskemaskin er alle årsaker som i teorien ville kunne vært fikset fra undersiden. Dersom det var lekkasje fra avløpsrør til vaskemaskin ville det riktignok vært vanskeligere å utbedre men likevel mulig.

Sikrede krevde selskapet for utgiftene tilknyttet totalrenovering av badet samt for tapt husleieinntekt. Sikrede viste til at renoveringen ble igangsatt på bakgrunn av firma S. sin konklusjon om at skaden skyldtes utett sluk. Firma S. sin konklusjon har i etterkant vist seg å være uriktig, og skaden kunne ha blitt utbedret nedenfra.

Selskapet avslo kravet og viste til at utfallet av saken var uheldig, men at selskapet ikke var ansvarlig for firma S. sin feilvurdering av skadeårsak.

Sikrede har i det vesentlige anført at selskapet er ansvarlig for utgiftene tilknyttet totalrenoveringen av badet. Selskapets underleverandør firma S. oppga feil skadeårsak som medførte at sikrede igangsatte totalrenovering av badet. I etterkant har det vist seg at skaden kunne ha blitt utbedret nedenfra, og at renoveringen var unødvendig. Hadde firma S foretatt tilstrekkelige undersøkelser, så ville man ha avdekket at sluket ikke var årsak til lekkasjen. Firma S. har foretatt feil vurdering av skadeårsak og har deretter pålagt sikrede å utbedre badet. Selskapet må bære ansvar for firma S. sin feilvurdering.

Selskapet har i det vesentlige anført at utfallet av saken er uheldig, men at det ikke hefter ansvar for firma S. sin feilvurdering av skadeårsaken. På bakgrunn av de innledende undersøkelsene var antatt skadeårsak utett våtrom. Selskapet var etter dette ikke ansvarlig for utbedring av årsak, kun for følgeskaden i leiligheten under. Selskapet har ingen plikt til å sende et firma for å utrede skadeårsak. Ut fra dette kan ikke takstmannen regnes som selskapets kontraktsmedhjelper, og selskapet er heller ikke ansvarlig for eventuelle feilvurderinger av takstmann.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for sikredes utgifter til totalrehabilitering av baderommet.

Partene er enige om at forsikringen dekker følgeskaden på leiligheten under, men ikke utbedring av selve våtrommet. Sikrede har anført at selskapet likevel er ansvarlig for renoveringskostnader tilknyttet badet og vist til at firma S., etter å ha konkludert med at skaden skyldtes utett sluk, krevde en totalrenovering av badet. I ettertid viste det seg at konklusjonen til firma S. var feil, og at skaden kunne ha blitt utbedret nedenfra.

En forsikringsavtale er en avtale om finansiering av en skade, ikke en avtale om å utbedre den. Selskapet har ingen plikt til å engasjere skadefirma for å utbedre skaden. Dersom selskapet engasjerer slikt firma i en slik situasjon, så må dette ses som en service overfor forsikringstaker og ikke som et utslag av en forpliktelse etter avtalen. Firma S. kan etter dette ikke regnes som selskapets kontraktsmedhjelper fordi det ikke dreier seg om å overlate egne kontraktsforpliktelser til andre, slik også blant annet FinKN 2021-966 og 2018-852.

Nemnda legger til grunn at selskapet rekvirerte firma S. for en befaring av skaden og utarbeidelse av skaderapport. På bakgrunn av S. sin konklusjon om at skaden skyldtes utett våtrom, avslo selskapet erstatning for utbedring av skaden på selve våtrommet. Etter dette var ikke selskapet involvert i den delen av skaden. Sikrede opprettholdt kontakten med firma S. og på bakgrunn av S.s og rørleggers vurderinger av skadeårsaken besluttet sikrede å totalrenovere baderommet.

Det foreligger ingen holdepunkter for at selskapet har inngått en egen uavhengig reparasjonsavtale med sikrede vedrørende reparasjonen av våtrommet. Selskapet har derfor ikke noe selvstendig ansvar for reparasjonen. Etter nemndas syn er det ingen holdepunkter for at selskapets valg av utbedringsfirma var uaktsomt, eller at det foreligger andre feil hos selskapet som gir grunnlag for erstatningsansvar. Videre er det heller ikke dokumentert at selskapet ga pålegg om totalutbedring av baderommet.

Nemnda finner etter dette at selskapet verken er ansvarlig for kostnader tilknyttet renovering av baderommet eller for tapt husleieinntekt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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