

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-262

21.3.2022

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade - utett tak/terrasse – erstatningsutmåling.

Sikrede oppdaget under oppussing av sin leilighet at det var lekkasje fra utett takteking på takterrassen. Vann rant inn og trakk opp både innvendig og utvendig i veggen. Flere bygningskyndige vurderte skadene ettersom de ble avdekket, og det var enighet om at følgeskader av utett takteking besto både av rene vannskader, men også sopp- og råtedannelse både innvendig og utvendig. Selskapet tilbød kontantoppgjør i henhold til takst fra bygningssakkyndig, men anførte at kun innvendige følgeskader var omfattet av forsikringen, og at unntaket for sopp og råte kom til anvendelse. Sikrede var uenig i at det kun var dekning for innvendige følgeskader og anførte også at unntaket for sopp og råte ikke kunne komme til anvendelse så lenge sopp- og råteangrepet skyldtes en dekningsmessig vannskade. Nemndas flertall kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 1 350 000

Saksfremstilling

Saken gjelder skadeoppgjør etter vanninntrenging gjennom utett tak/terrasse.

Det hitsettes fra vilkårene for bygningsforsikringen som gjaldt i perioden fra 1.1.20–1.1.21:

4. Hvilke skader selskapet svarer for – Tingforsikring

(...)

4.3. Vann, annen væske, gass eller pulver

Følgende er omfattet:

(...)

Skade som følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 20 år, ved ulik alder legges eldste del til grunn. Dette omfattes ved første inntrenging fra samme utetthet.

Følgende er ikke omfattet:

- skade ved vann fra tak, fasade, takrenner og utvendig nedløp fra tak utover det som er angitt ovenfor
- utbedring av den del av bygningen hvor utetthet har oppstått
- (...)
- skade ved kondens, sopp eller råte uansett årsak
- (...)

Under rehabilitering av leilighet observerte sikrede at vann hadde trengt inn i vegg og meldte skaden til selskapet. I skademeldingen datert 10.3.20 var skaden beskrevet slik:

(...)

Leiligheten er skadet som følge av vanninntrenging utenifra gjennom yttervegger / tak. Leiligheten ligger i øverste etasje.

Stuen i leiligheten er under oppussing, og den ser ut til å ikke bli beboelig, etter skadene de plutselig fant. Saken haster.
(...)

Vi har ikke mottatt eksakt skadedato og setter dette til 090320 da styret meldte inn skaden. Ber om befarings og hjelp til utbedring.

Selskapet rekvirerte besiktelse og etter befarings den 12.3.20 utarbeidet sakkyndig N.A.S. en skaderapport hvor han konkluderte med at skaden skyldes vanninntrenging utenfra over grunnen, uklart om vannet var innestengt eller pågående lekkasje. N.A.S. påviste fukt i ca. 10 m² av sørveggen.

Det ble åpnet mer opp og selskapet rekvirerte sakkyndig G.R. til å vurdere skaden. G.R. observerte at det var fukt og muggskader på veggene mot nord og vest. Gipsplatene som var montert på utsiden av bindingsverket var berørt, det var råte på et par av stenderne og det var kommet rust på stålsvill på innsiden. Rapporten var datert 19.3.21 og det hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(...)
Årsaken til skadene er mest sannsynlig utett membran på terrassen på vestsiden. I følge rapport fra M. er det en mulighet for at tilsvarende skader på nordsiden skyldes innebygget fuktighet fra byggetiden, men rustmerker på innsiden av stålsvill i dette området tyder på at det også her har vært eller er utett membran på terrasse.
(...)

Skadeomfang

Det er fuktskader i utvendige gipsplater nedre del under terrassegulvet. På et par av stenderne er det påbegynt råte, dette er lite og det er ikke behov for å skifte stender på grunn av dette. Det er heller ikke behov for utbedring av rustskader på stålsvill.

Reparasjonsbehov

Innvendig feles det inn nye spikerslag, ny isolasjon i nedre del, ny diffspærre som klemmes mot eksisterende plast med tape. ny gips med strie duk, . Maling er en del av leilighetens oppussing. Lengde vegger som må repareres, 21 meter, høyde er 2,50. De og remontering av gassovn. F... bygg har beregnet de innvendige skadene.

Utvendig må terrassegulvet tas opp og membran og underliggende isopor fjernes. Skadet gipsplater på yttervegg skiftes.

Uskadet isopor legges tilbake, ny plast slik det var tidligere og ny membran og terrassedekke.
(...)

Igangsatt arbeider Vegger er åpnet og skaden på yttervegg er avdekket.

Annen info: Leiligheten er under oppussing, derfor ikke beboelig. Innvendige følgeskader på ytterveggen forsinker ikke innflytting. Reparasjon av ytterveggen på utsiden påvirker ikke leilighetens beboelighet.

Oppsummering I forbindelse med oppussing av leiligheten ble det oppdaget fuktskade i yttervegger. Når man åpnet veggene kunne det på vises fuktskader på nedre del av gipsplatene som er montert på yttersiden av veggen. Dette skyldes mest sannsynlig utett membran på terrassen.

Sikrede engasjerte M. til å vurdere skadene, og etter befaringer 6., 12. og 19.3. skrev sakkyndige K.M.J. rapport hvor han gikk grundig igjennom de forskjellige funnene av mugg og sopp og testet flere hypoteser for skadeårsak:

Lekkasje i terrassedekke/sluk er/må være skadeårsak og det stemmer absolutt med registrerte skader og fuktmålinger. Dette gjelder skadene mot vest. Skadene mot nord har samme årsak, men pr dags dato er det trolig ingen pågående lekkasje. Skadene her kan ha oppstått fra bygget var nytt og i de første årene inntil terrassen ble endret/bygd om bl.a pga problemer med avrenning/manglende slukløsninger.
(...)

5. Oppsummering

Det er påvist større muggsoppskader og noe råtesoppskader i yttervegg mot takterrasse i 4. etasje i V(...)veien X. Skadene skyldes pågående (og tidligere) lekkasjer i tekking/slukoverganger slik at vann i den kompakte takkonstruksjonen på terrassen omfordeler seg og kondenserer mot ytterveggen og skader denne. Nedre del av gipsplater og noen stendere må skiftes/utbedres. Skadeomfang og utbedringsforslag er gitt. Vi ber om at [KMJ] kontaktes (xxxxxxx) hvis det er spørsmål til rapporten og for dokumentasjon/måling av evt. betongfuktighet og dokumentasjon av utført utbedring.

Selskapet la til grunn at skaden *skyldtes utett membran på taket/terrassen* og erkjente ansvar for *innvendige følgeskader* av dette. Reparasjon av selve lekkasjen ble avslått og selskapet redegjorde for dette i e-post den 31.3.20.

Selskapet utarbeidet første arbeidsplan/skadekalkyle den 3.4.20. Kostnad for å reparere de innvendige følgeskadene ble satt til kr 36 943. I brev av samme dag tilbød selskapet dette beløpet i kontant oppgjør for skaden.

Sikrede skrev tilbake samme dag og etterlyste oppgjør for "GU platene" og noen av stenderne. Den 8.4.20 skrev sikrede på nytt til selskapet og orienterte om at de hadde engasjert P. Bygg til å rehabilitere, og at de ikke ønsket kontantoppgjør. Den 10.4.20 sendte sikrede faktura for utført arbeid til selskapet. Fakturaen var for *"diverse reparasjonsarbeid av vegger i leiligheten hos (sikrede)"* 123 timer i alt på tilsammen kr 66 460.

Selskapet skrev tilbake til sikrede og orienterte om at kun innvendige følgeskader var omfattet av vilkårenes pkt. 4.3, og at GU-platene var å anse som utvendig skade. Det fulgte deretter en meningsutveksling om hva som var utvendig og innvendig skade og hvorvidt dette dekkes av forsikringen. M. v/K.M.J. utarbeidet den 23.4.20 en vurdering av skaden opp mot vilkårenes pkt. 4.3 på vegne av sikrede:

(...)

Det dekkes altså "Skade som følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 20 år". Det er ikke definert hva som menes med "skade", men det må jo være at fuktbelastet konstruksjon blir deformert, svekket, estetisk ødelagt o.l og at dette medfører et økonomisk tap i bruksverdi/ved salg av leilighet. Skadeårsaken er vist i figur 1 og i figur 2 er følgeskadene vist.

(...)

Forsikringen skal dekke "Skade som følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 20 år" og de påviste skadene er følgeskader av utett tekking ute på en terrasse. Det fremgår klart av vilkårene at "den del av bygningen hvor utetthet har oppstått" ikke skal dekkes. I dette tilfellet må det være tekkingen på utenforliggende terrasse som ikke dekkes. Vilårene oppgir også at skade ved kondens, sopp eller råte uansett ikke dekkes". Dette er et inkonsekvent punkt da det klart dekkes. "Skade som følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 20 år", men disse bygningsdelene vil i løpet av meget kort tid (dager) også få begroing bl. a av mugg og da skal skaden plutselig ikke dekkes? Det er helt klart at ubetydelig skade av f.eks muggsopp på utsiden av en GU plate ikke er noen grunn til å utbedre - og heller ikke bør være dekningsberettiget.

(...)

Skadene i veggkonstruksjonen vil måtte opplyses om i en salgsprosess og vil klart måtte defineres som en "skade" som har økonomisk negativ påvirkning.

Vi ser dette som klart gitt i vilkårene at utvendig membran ikke dekkes, men følgeskader på en innvendig vegg må dekkes. Skadene på GU gips er ikke en direkte følge av at det har rent vann på platene, men er en følgeskade av omfordelt fuktighet fra en inntilliggende terrasse og inn til boligrom - slik vilkårene beskriver hva som er omfattet av forsikringen.

Den 28.4.20 krevde sikrede erstatning for *"skader som følge av skjulte mangler i taktekkingen samt følgeskadene derav, vannlekkasje inn i og skader på den bygningsmessige konstruksjonen/yttervegg i toppetasjen med gjennomfukting av isolasjonssjiktet i ytterveggen(e)." Sikrede skrev videre at dette igjen hadde ført til "omfattende fuktskader i gipsplater, trematerialer og korrosjon og rust på stålsviller og skjøtestykker til gipsplater (innvendig og utvendig) i yttervegg"* til leiligheten samt *"oppfukting av betongdekket til leiligheten under"*. Sikrede anførte

at slik skade var omfattet av vilkårene når bygningsdel var yngre enn 20 år og viste til at bygget var 12 år gammelt.

Sikrede sendte et nytt krav om dekning av faktura for utført arbeid, kr 76 495 den 7.5.20, og selskapet skrev tilbake samme dag at det var enig i at skadeårsak var utett membran på terrassen, og at det dekker innvendige følgeskader av dette. Selskapet avslo kostnader for å tette bygget og orienterte om at innvendige følgeskader måtte utbedres etter at bygget var tettet. Avslutningsvis viste selskapet til vilkårenes pkt. 6.3.3 hvor det fremgikk at selskapet kan velge oppgjørsform.

Deretter, den 13.5.20, skrev sikrede til selskapet og anførte at det måtte foreligge en grunnleggende misforståelse og ba om en befaring og dialog med selskapet for oppklaring. Selskapet konfererte deretter sine sakkyndige og refererte samtale med sakkyndig T. i notat fra 5.6.20:

Gjennomgikk bygningsfysikken ift utvendig mot innvendig del av konstruksjonen. Det er naturlig skille her på innsiden av GU-plater. Dvs si at f.o.m isolasjon/stendere og inn i rommet, vil det kunne defineres som følgeskader i innvendig boligrom.

Gjennomgikk kalkylen, og denne har med innv.plater inntil 1 m opp på vegg, dampsperre samt bindingsverk i stål rundt gasspeis. Dette siste er noe uklart om dette er stålramming rundt peisen, eller om det har noe med stålsvillen å gjøre. Han avklarer dette nærmere med F Bygg. Fremgår for øvrig heller intet om montering av bindingsverk i stål, med mindre dette inngår i remontering av gasspeis kr 4.900,-.

Når det så gjelder de råteskadde stenderne, så er han enig med [GR] i at dette ikke nødvendigvis må skiftes, men tørkes og settes inn med antiparasittmidler. Dersom man likevel skulle være med på å skjære ut og felle inn deler av dette, så vil man kunne regne rundt kr 5'/dag/mann inkl materialer. Disse har imidlertid råteskader, så disse skal vi pr definisjon i vilkårene ikke dekke – uansett årsak.

I selskapets notat etter ny samtale med T. samme dag bekreftet han at bindingsverk av stål var omramming rundt peisinstallasjonen, remontering av gasspeis vil koste kr 4 900. Videre:

Spikerslag/lekter er ført med 13 løpemeter. Tid og m2-pris stemmer, og er i henhold tilriv av plater opp til 1 m på vegg.

F hadde også ment at stenderne ikke var noe del av forsikringsoppgjøret, delvis pga lite berørt, delvis pga råde ikke med i dekningen.

Selskapet kontaktet sikrede samme dag og viste til vurderingen som tidligere ble gjort i forhold til hvilken del av skadene selskapet dekket og opprettholdt sitt standpunkt om at den del av bygningen hvor utetthet hadde oppstått ikke var omfattet av forsikringen, herunder at kun innvendige skader var dekket som følgeskader. Selskapet aksepterte likevel at grensen mellom ute og inne gikk midt i stenderverket, men tok med hele stenderverket som en del av innvendig boligdel. Herunder anførte selskapet at skader ved kondens, sopp og råde uansett ikke er omfattet av forsikringen, men åpnet opp for å se på kalkylen på nytt om det skulle komme nye opplysninger når konstruksjonen ble åpnet.

Dagen etter, den 6.6.20, tok selskapet kontakt med sakkyndig G.R. og noterte seg følgende:

Han har vært der en gang. Avdekket da de utvendige utetthetene i membran. Dette førte til nedfukning og fukt/mugg i utvendige gipsplater (beliggende på utsiden av stendere). Dette må skiftes ut fra utsiden og er del av den utvendige skaden – reparasjon av årsaken.

Så beveger man seg innover i konstruksjonen til stenderne. De er ikke mye berørt, men det er fukt/råde i stendere på utsiden mot utv.gips. Mener dette i utgangspunktet ikke må skiftes, men tørkes og behandles med antiparasittmidler. Dersom man likevel skal gjøre mer arbeide med disse, så vil det dreie seg om å skjære ut og felle inn deler av stenderne, og det bør holde med 1 mann i 1 dag, maks 2. Dette gjøres naturlig idet man åpner opp konstruksjonen i forbindelse med de utvendige arbeidene, da fukten sitter på utvendig side av stenderne. Ikke behov for rep av rust på stålsvill.

I begynnelsen av juli ble mer av konstruksjonen åpnet opp, og sikrede holdt selskapet orientert om fremdrift i arbeidet. Den 13.7.20 sendte sikrede fakturaer for utbedring av skader og meddelte at

det var følgeskader i forbindelse med lekkasjen som selskapet burde se på.

Selskapet engasjerte sakkyndige F.I. til å følge opp den tekniske siden av skadesaken, og etter befaring den 17.7.20 utarbeidet han en ny skaderapport:

Skadeårsak:

- Utettheter på tekking med bitumenbelegg som er feilprosjektert/feilmontert. Det er trolig minimum 3 ulike steder med lekkasje, av samme årsak (min. 3 skadetilfeller).

Følgeskader på utvendige konstruksjoner, fasader og tettesjikt:

- Fukt i EPS fallisolasjon, og plastfolie mellom betongdekke og bitumenbelegg (del av utvendig konstruksjon).
- Begrenset fukt i betongdekke mot takterrasse for inntrukket bolig i 4. etasje. (Ingen registrert skade i underliggende leilighet)
- Fuktopptrekk i GU vindtetting (gips)

Innvendige følgeskader på underliggende og/eller tilstøtende rom:

- Fuktskader på isolasjon og stendere på 3 ulike steder i boligen.

Sopp og råteskade:

- Mugg-/svertesopp på innsiden av GU-vindtetting (gips). Ca 12-15 m² mot stue, på tre ulike steder
- Hvitkjuke er registrert på min. 1 tresteder, mot GU-vindtetting (gips). Begrenset omfang.

Annen info:

- Deler av terrassedekke er revet for tilkomst til kartlegging av skadeårsak, og reparasjon av denne.
- Det er etablert et provisorisk tak over ca 30 m² av terrassen, der bitumenbelegg er fjernet. Dette for å hindre ytterligere skader på bygningen ved nedbør.

(...)

Oppsummering

(...)

Skadeomfanget er komplekst, og deles inn i fire:

- Skadeårsak, - Følgeskader på utvendige konstruksjoner, fasader og tettesjikt, - Innvendige følgeskader på underliggende og/eller tilstøtende rom, - Sopp og råteskade.

På grunn av allerede pågående oppussing, er poster som sto for utskifting, samt håndtering av innbo/løsøre for tilkomst, allerede ivaretatt, og ikke tatt med som en del av, eller som tilkomst til reparasjon følgeskaden. Lett byggvask etter ferdige arbeider er fordelt med 50 % på skade og oppussing, da dette er arbeider som har pågått parallelt.

Innvendige følgeskader er utført av forsikringstaker/skadelidts egne håndverkere som regningsarbeid. Det er mottatt 2 fakturaer som skal være for reparasjon av innvendige følgeskader. Fakturaer er dårlig spesifisert, og det fremkommer ikke tydelig hva som er utført av ulike faggrupper. Det foreligger ingen materialspesifikasjon.

Det er gjort en henvendelse til P Bygg AS, hvor de er bedt om å fremlegge ytterligere dokumentasjon for mottatte fakturaer. Generelt synes både tidsbruk og materialkostnader svært høye sett opp mot innvendig skadeomfang. Faktiske kostnader til reparasjon av innvendig følgeskade kan ikke beregnes/avklares før forespurt dokumentasjon er fremlagt fra P Bygg AS.

Sakkyndige F.I. sendte forespørsel til P. Bygg den 22.7.20, og denne ble besvart av P. Bygg den 30.7.20. Selskapets sakkyndige T. kommenterte dette slik:

Jeg har revidert tidligere tilbud ut fra Rapport og samtale med (FI).

Arbeid med remontering av gass peis er fjernet fra kalkylen av meg da F informerer om at denne var demontert før skaden oppstod.

Jeg har beholdt timeprisen som vårt kalkulasjonsverktøy (ICC) beregner. Beregning av timesats i ICC er en sammensatt og litt komplisert sak.

Her er det diverse faktorer som er innberegnet i timesatsen (festemid. – mindre forbruksvarer, verneutstyr, malerkoster, nødvendig verktøy, gangtid osv.)

Dermed er timesatsen totalt sett en del høyere enn innleid tømmer i denne saken tar betalt – Dette går dermed i favør beboer.

Takker for oversiktlig og ryddig rapport fra (F.I.).

Jeg tenker da også at denne saken avsluttes fra Tryg med dette kontant-tilbudet.

Diskusjon ang. overfakturerings (samsvarer ikke med omfang) må bli en sak mellom P og sameiet.

Selskapets sakkyndige F.I. vurderte også de tilsendte fakturaene, og det hitsettes fra vurderingen:

(...)

Både jeg og (T) er av den oppfatning at underlaget fra P er slik at de må ha overfakturert kraftig på denne delen av skaden. Sameiet R(...) må da eventuelt selv ta diskusjonen med P Bygg vedr. overfakturerings. ... Vi ble enige om at (T) redigerer sin tidligere kontantkalkyle i henhold til min beskrivelse i rapporten på den delen som gjelder "innvendige følgeskader".

Redigeringen blir da i henhold til det faktiske skadeomfanget og det som da skulle være medgåtte kostnader, med den timesatsen som P Bygg bruker.

(...)

Den 4.8.20 gjorde selskapet opp kr 48 590 kontant. Deretter, den 27.8.20, inviterte O. til møte for å belyse skadeomfanget. Samme dag sendte sikrede e-post til selskapet og anførte at F.I. hadde utelatt skader som klart skal erstattes. Sikrede anførte også at selskapets sakkyndige G.R. tok feil når det gjaldt behov for reparasjon av stender med råte og viste til at denne ifølge M. måtte byttes.

Selskapet svarte sikrede den 30.8.20 og opprettholdt sin vurdering. Det tilføyde at selskapet kunne erstatte montering av gasspeisen dersom denne måtte demonteres for å komme til den innvendige skaden i boligrommet. Selskapet svarte samtidig til O. at sakkyndige F.I. ville bli kontaktet for ny befaring.

F.I. og C.T. ble rekvirert for befaring og deretter fulgte utstrakt kommunikasjon mellom partene, og det ble suksessivt utarbeidet tre arbeidsplaner/skadekalkyler som sikrede ikke aksepterte.

Sikrede sendte en oppsummering av sine anførsler i forbindelse med flere mottatte tilbud om oppgjør den 25.9.20. Kort oppsummert redegjorde sikrede for at følgeskadene bestod i tilkomstarbeid og total omtekking av terrassen/takarealet, idet det ikke ville bli en fullgod reparasjon uten at det ble gjort. Sikrede viste også til at det ble avdekket overhengende fare for betydelige ytterligere følgeskader i betongdekket og underliggende leiligheter. Videre anførte sikrede at gjentatte tilbud om kontantoppgjør ble oppfattet som utilbørlig press til å akseptere selskapets vurdering av erstatningsomfanget. Herunder ble det vist til at beregningen var sjablongmessig og ikke tilpasset denne skaden, og at timeforbruk og timelønn var for lavt sammenlignet med norske håndverksbedrifter som utførte fagmessig arbeid. Det ble også anført at sopp- og råteskader måtte dekkes som en del av skaden, da det ikke var forsvarlig å lukke dette inne i konstruksjonen. Det ble også anført at boligen hadde vært tilnærmet ubeboelig, dette ville under normale omstendigheter ha medført at sikrede måtte bo utenfor hjemmet.

Den 13.10.20 ba sikrede selskapet om en detaljert redegjørelse for beregningene av de tilbudte kontantoppgjørene slik at de kunne sammenlignes med beregningsgrunnlag for faktura for de håndverkerne som utførte reparasjonsarbeidene.

Selskapet tilbød den 27.10.20 et minnelig oppgjør på kr 115 000. Dette ble ikke akseptert, og sikrede klagde den 27.11.20 på nytt til selskapet. Sikrede viste i hovedsak til brevet fra 25.9.20 som ble oppsummert over, men tilføyde at de aksepterte at total omtekking av terrassearealets utvendige del med asfalt/bitumen skulle holdes utenfor beregningen. Sikrede opprettholdt sin anførsel om at alt arbeid innenfor/under tekkingen måtte behandles som følgeskader, det nevnes

særskilt betonggulvet som også utgjør taket til leiligheter i etasjen under.

Den 4.8.21 svarte selskapet på klagen og opprettholdt sitt tidligere standpunkt om at det var dekning for skade på boligrom, mens skader utover dette – herunder søk etter lekkasje og utbedring av utetthet samt utbedring og sanering av sopp/råte og tilkomst for slike utbedringer – ikke dekkes. Selskapet anførte videre at forslag om minnelig løsning og en utbetaling på kr 115 000 var utgått, og at riktig erstatningsgrunnlag for skade på boligrommet var kr 90 811 før trekk av avtalt egenandel. Selskapet viste herunder til kalkyle. Selskapet anførte at det var forpliktet å utbetale kr 84 811 ved mottak av sameiets kontonummer. Det ble også vist til at sikrede har bevisbyrden for at skaden er dekket av forsikringen, og det ble vist til FinKN 2014-385, 2017-813 og 2017-310 som rettslig grunnlag for dette.

Saken ble klaget til Finansklagenemnda den 27.10.21.

Sikrede krever erstatning på kr 1 350 000 for utvendig og innvendig skade som følge av vanninntrenging gjennom utett terrasse/tak og anfører at skade på utvendig vegg og betonggulv under asfalt/bitumen belegg er omfattet av forsikringen, og at dette ifølge sakkyndige rapporter er følgeskader av utett belegg på terrasse/tak. Det anføres videre at det ikke er grunnlag for å skille på utvendige og innvendige følgeskader.

Videre anfører sikrede at selskapet ikke kan gjøre unntaket for sopp og råte gjeldene for vannskader siden utviklingstiden for sopp og råte kun er ti dager, og da vil vannskaden ikke være dekket av forsikringen dersom den ikke avdekkes innen ti dager, og en slik avgrensing ville være uforholdsmessig. Det er under saksbehandlingen hos selskapet også anført at det ikke vil bli en fullgod reparasjon om sopp og råte ikke fjernes.

Sikrede anfører at det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for dette syn, og det vises til rapport fra M.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ifølge vilkårenes pkt. 4.3 er dekning for følgeskader på boligrom, mens skader utover dette – herunder søk etter lekkasje og utbedring av utetthet samt utbedring og sanering av sopp/råte og tilkomst for slike utbedringer – ikke dekkes. Selskapet kan ikke se at det fra sikredes side er dokumentert at det foreligger dekningsmessig skade som har et omfang utover hva som er gjengitt av selskapets tidligere skriv og e-post av 4.8.21.

Selskapet viser videre til at det er gjort unntak fra fal. § 6-1, og at selskapet kan avgjøre oppgjørsform, og det er også avtalt at kontantoppgjør er begrenset til det beløp selskapet hadde måttet betale for reparasjon. Selskapet viser videre til at kontantoppgjøret ikke reflekterer de reelle kostnadene som sameiet er blitt påført som følge av skaden fordi den dekningsmessige skaden på boligrommet kun utgjør en mindre del av de skader som det utette terrassedekket har medført av kostnader for sameiet. Det vises videre til at selv om det har vært krevende å avdekke svakheter ved terrassedekket og videre sanere sopp og råteskader som har fått utvikle seg i konstruksjonen, kan dette ikke kompenseres etter de vilkår som gjelder.

Selskapet anfører videre at det ikke kan utbetale erstatning før sameiet oppgir sitt kontonummer, og det viser herunder til at selskapet er ikke forpliktet til å betale renter for den tid som er gått tapt ved at selskapet ikke har mottatt etterspurte opplysninger, jf. fal. §§ 8-1 og 8-4 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet har gjort et riktig oppgjør i saken.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Skades flertall, Kaja de Vibe Mallings og Vibeke Stiansens, bemerker:

Flertallet mener 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 bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408. Spørsmålet om hvilke skader som er en følge av vanninntrengningen og omfanget av disse skadene bør belyses med muntlige forklaringer fra parter og sakkyndige i en hovedforhandling.

Nemndas mindretall, Alexander Venås, bemerker:

Mindretallet er kommet til at sikrede må gis delvis medhold. Et sentralt tvistepunkt har vært hvilke skader forsikringen dekker. I selskapets siste skaderapport av 1.9.21 er skadeomfanget og reparasjonsbehovet delt i fire: "skadeårsak" (utett terrassedekke), "følgeskader på utvendige konstruksjoner, fasader og tettesjikt", "innvendige følgeskader på underliggende og/eller tilstøtende rom" og "Sopp og råteskade". Så vidt mindretallet forstår, har selskapet bare betalt erstatning for én av disse, nemlig det som er angitt som innvendige følgeskader, jf. selskapets e-poster av 4.8.21 og 28.9.21.

Ifølge vilkårene pkt. 4.3 skal selskapet erstatte "skade som følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom". Mindretallet er enig med sekretariatets vurdering av dette vilkåret:

Ifølge ordlyden er det et krav at tilstøtende rom til lekkasjen er et boligrom, men det er ikke angitt i vilkåret hvilke deler av konstruksjonen som er omfattet av forsikringen. Selskapet har anført at kun innvendige følgeskader er omfattet av forsikringen, men vi kan ikke se at det er holdepunkter for dette i ordlyden. Det avgjørende vil derfor være om de aktuelle skadene utfra en byggfaglig vurdering følger av utett tak eller fasade, og om skadene eller tapet rammes av relevante unntak

Det fremstår sannsynlig at sikrede har krav på ytterligere dekning, nemlig for følgeskadene som er angitt som "utvendige" i selskapets skaderapport. Slik saken er opplyst for nemnda, har imidlertid ikke mindretallet tilstrekkelig grunnlag for å kunne ta stilling til erstatningsutmålingen.

Skadene angitt som "skadeårsak" og "sopp og råteskade" i selskapets siste skaderapport er det imidlertid ikke dekning for. Det fremgår uttrykkelig av selskapets vilkår pkt. 4.3 at følgende er unntatt fra dekning: "utbedring av den del av bygningen hvor utetthet har oppstått" og "skade ved kondens, sopp eller råte uansett årsak".

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Malling (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).