

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-740

6.9.2022

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Lekkasje fra våtrom – uklar skadeårsak – bevisbyrde for unntak i vilkårene – skadeomfang.

Klager avdekket lekkasje fra badet ved bruk av dusjen den 24.5.21 og meldte skaden til selskapet under borettslagets bygningsforsikring. Selskapet avsto dekning for skaden på selve våtrommet, men erkjente dekning for følgeskadene på tilstøtende rom i tråd med beregning i henhold til selskapets avtalepriser. Klager anførte at skaden på våtrommet måtte anses dekningsmessig under vilkårene og viste til at membranen på badet hadde blitt skadet plutselig i forbindelse med bevegelse i etasjeskillet under oppheng av en TV i tilstøtende rom. Klager beregnet totalbelastningen på etasjeskillet til ca. 400–500 kg under arbeidet, hvor TV og TV-benk var montert av tre menn. Både klagers og selskapets sakkyndige vurderte at sprekke i membranen kunne ha oppstått som en følge av bevegelsen i etasjeskillet, og de påviste følgeskadene tilsa at lekkasjen ikke hadde pågått over lengre tid. Selskapet ønsket å sende ny takstmann på befaring for å fastslå årsaken til at membranen hadde tatt skade, noe som ble avslått av klager. Selskapet fant det uklart hvorfor membranen ikke hadde tålt belastningen, og selskapets takstmann fant det overveiende sannsynlig at skaden måtte anses å skyldes håndverkfeil ved bygging av bad og tilbygg i 2011, enten ved svak konstruksjon eller ved feil på membran. Klager anførte at det var tilstrekkelig dokumentert at skaden hadde oppstått plutselig, og at det uansett var under ti år siden baderommet var bygget av faglærte. Klager anførte videre at kostnadsomfanget for utbedring av følgeskadene var høyere enn beregnet av selskapet, og at selskapets avtalepriser heller ikke kunne legges til grunn. Nemnda kom til at klager ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav på kr 338 678 inkl. mva., i tillegg til takseringskostnader og renter

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav mot selskapet under bygningsforsikringen som følge av lekkasje fra baderom. Saken gjelder erstatningsoppgjørets størrelse.

Fra forsikringsbevis og vilkår for Bygningsforsikring for Boligsammenslutning gjeldende fra 31.12.20 hitsettes:

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. Håndverkfeil reguleres av avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil".

...

- Skade som skyldes material-/ , dimensjonerings-/ og konstruksjonsfeil eller feil montasje/utførelse. Håndverkerfeil reguleres av avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil".

...

Dekkes

- Håndverker- og entreprenørfeil

Følgeskader på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør, eller materialfeil, 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.

Brann, eller lekkasje fra rør og tilknyttet VVS-utstyr, har ingen alders- eller sumbegrensning.

Dekkes ikke

...

- Hva det på skadedagen ville kostet å utbedre, og komme til, selve feilen/mangelen

Fra erstatningsreglene hitsettes videre:

I stedet for forsikringsavtaleloven § 6-1 gjelder:

...

2. Alternative oppgjørsmåter

Gjensidige avgjør om skaden skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenoppføring eller ved at Gjensidige gjenanskaffer tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting. Gjensidige har rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes. Dersom sikrede ønsker kontantoppgjør legges Gjensidiges avtalepriser til grunn. Erstatningen utbetales i takt med reparasjon/gjenoppføring.

Klager opplevde vannlekkasje fra baderom i andre etasje ved bruk av dusjen den 24.5.21.

Lekkasjen spredte seg til tilstøtende konstruksjoner og ga ifølge klager blant annet utslag ved lekkasje i himlingen i første etasje. Skaden ble meldt til selskapet, som engasjerte bygningssakkyndig B. hos entreprenørfirma K. for befaring. Fra skaderapport datert 31.5.21 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett våtrom.

Årsak ukjent.

Ved bruk av dusj drypper det fra himling i gang, 1 etasje. Dette indikerer på utett våtrom.

Ikke dokumentasjon på utførte arbeider på bad. Utført i 2014.

Lekkasje søk utført av (rørleggerfirma J). Ikke funnet lekkasje fra bygningens røranlegg.

...

Mulig regress?

Nei, ser ingen mulighet for regress. Grunnet ukjent utførende, ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

Skadeomfang

Vann har strømmet igjennom etasje skille fra 2 etasje og ut av himling i gang videre ned på laminat gulv, 1 etasje.

Himling var revet av beboer på befaringen dagen. Svell skade på laminatgulv.

Det ble også fremlagt en skaderapport fra bygningssakkyndig B. datert 17.6.21, med noen mindre endringer. Videre ble det fremlagt følgende e-post fra rørleggerfirma J. til bygningssakkyndig B. datert 31.5.21:

Vi har vært i (boligen) og finner ingen lekkasje, men når man bruker dusjen renner det ned i etasjen under i skille vegg gulv ved ca dusj område.

Altså utett baderom.

Ser også at rørarbeidet er utført med deler fra Biltema, tipper at det ikke er noen autorisert rørlegger som har vært der.

Klager innhentet videre en rapport fra bygningssakkyndig K. hos byggefirma E. datert 7.6.21, hvor det fremgikk følgende:

På befaringsdagen vanntestet takstmann slukk på bad ved fylle med vann i ca. 5 min. Ingen lekkasje ble oppdaget under testing.

I følge eier ble badet pusset opp i 2011 året i forbindelse med tilbyget.

Det er ukjent membrannløsning på badet. Trolig smøremembran løsning. Det ble ikke levert dokumentasjon på utførelse og på de tiltakene som ble gjort i den tiden. Muligens skaden ligger i gulvet evt. skadet membran. Vann og avløpsledningen er ikke mulig å inspisere. Ukjent årstall.

I følge eier en uke før skaden skjedde, kjøpte han Tv og plasserte den på soverommet. Tv og tv-benk står plassert bak vegg mot badet. Selve Tv er ganske tung og stor. I soverommet der hvor Tv er plassert oppdager takstmann noen svekkelser/knirker på gulvet.

Det viser seg at etasjeskiller er ikke stabil og kanskje ikke tåler den belastningen. Mulig det kan ha forårsaket sprekk i overgang gulv og vegg inn på badet i dusjsone men det ser vi ikke under visuell befaring.

NB! Årsak til vannlekkasjen:

Takstmann kan ikke definere nøyaktig årsaken til vannlekkasjen. Rapporten er kun basert på visuell befaring og testing av sluk på bad i 5 min samt eiers forklaring. Skaden ligger under gulvoverflaten, trolig også skadet membrane.

Trenger man å finne riktig årsak til skaden bør det utføres en befaring i en annen nivå ved å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Så lenge det er synlig fuktighet på sponplate under badet bør det vurderes riving av badet hvis det ikke lar seg tørkes. Tørkingsprosessen tar ca. 4-6 uker.

Følgeskader i naborommene bør utbedres. Utbedringen skal ikke igangsettes før det er målt fuktigheten etter tørking.

I utgangspunktet kan være flere årsaker til vannlekkasjen.

Bygningssakkyndig K. estimerte utbedringskostnadene til totalt kr 338 678 inkl. mva.

Selskapet erkjente dekning for skadene på tilstøtende rom i brev datert 24.6.21 og avslo samtidig dekning for skadene på selve våtrommet. Det ble vist til at skadene på våtrommet som følge av at rommet var utett, ikke var dekket. Kostnader for innvendige følgeskader ble av selskapet estimert til kr 18 042, og det ble i den forbindelse fremlagt en arbeidsplan.

Etter klage fra klager opprettholdt selskapet sin vurdering.

Det ble videre fremlagt følgende korrespondanse mellom bygningssakkyndig L. hos takseringsfirma B. og klager:

Bygningssakkyndig L, 8.7.21: Jeg har blitt rekvirert via (entreprenørfirma K) til å foreta befaring av bad hos deg for å forsøke og finne ut av årsak til lekkasje fra bad. Ettersom det er ferietid nå om dagen er kapasiteten ganske redusert og jeg kan ikke få til noe befaring denne uken, men mulig en kollega av meg kan i slutten av kommende uke evt. Er det i tilfelle noen hjemme, eller er det bedre å vente til august?

...

Klager, 9.7.21: Jeg er nødt til å ta saken med Gjensidige og med all respekt for dem jeg ønsker ikke flere befaringer og takst der det allerede foreligger uavhengig takstmann rapport. Om dere er rekvirert av (entreprenørfirma K) gjør saken heller ikke bedre da de ikke skal ha mer å si i saken. Jeg er nødt til å ha klart svar på om Gjensidige dekker skadesaken som der takst er lagt fram, dette må bli endelig slik at prosessen videre kan startes fra borettslaget.

Gjensidige i kopi

Det ble også fremlagt e-post fra styret i borettslaget til klager datert 14.8.21, hvor styret bl.a. skrev følgende:

Vi anbefaler å takke ja til ny befaring som tilbudt av Gjensidige. Vi har ikke tatt stilling til selve skaden da dette faller utenfor vår kompetanse, men vi har diskutert saken med advokat hos (forretningsfører N) for å høre hvordan man kan klage på avgjørelsen. Dersom du ikke er fornøyd med vedtaket fra Gjensidige (nå, eller etter ny befaring) så er eneste løsning at du klager inn vedtaket til klagenemda for forsikringsaker.

Klager engasjerte deretter håndverker til å rehabilitere badet, og fra uttalelse fra prosjektleder V. hos byggefirma N. datert 30.8.21 hitsettes:

Vi bekrefter å ha utført oppdraget med rehabilitering av badet i 2. etasje for eiendommen (boligen). Det har blitt tatt bilder av lekkasjepunktet når rivingsarbeidene ble gjort og det kunne tydelig ses at gulvet har

satt seg ned mot vegg som skiller soverommet og badet da det ikke var sprekk i membran annet steder i badet. Dette er mest sannsynlig årsaken til at badet har ført til vannskade. I andre siden av vegg der det er soverom har gulvet satt seg noe etter plassering av skrivebord og tv som forklarer at hendelsen kan ha forårsaket skaden med utett våtrom.

Klager innhentet også ny uttalelse fra bygningssakkyndig K. datert 2.11.21, og fra korrespondansen hitsettes:

Klager: Det er slik at badet har fungert siste 10 år uten problemer, det er ikke membran eller annet som har vært feil med. Lekkasjen skjedde da vegg splitt mellom bad og soverom ikke har tålt belastningen som kom plutselig av tv og skrivebord som ble plassert der noe som ikke var der før. Det er plutselig ytre påvirkning og bildene når tatt vekk fliser viser tydelig lekkasjepunktet og den er i samsvar med forklaring gitt og det reelle tilfellet av mot soverommet vegg og gulvet der er akkurat ved lekkasjepunkt satt ned.

Ser du på sluk er det mot vegg noe bøyd nedover som går mot soverom vegg der møbler ble plassert. Det er ikke tven på 50-60 kg som forårsaket det men den totale belastningen av tv, skrivebord og tilhørende samtlig 3 mann på 90 kg hver som plasserte tven(90 tommer) opp dit da var belastningen på 500-600 kg minst i det kom lekkasjepunktet.

...

Bygningssakkyndig K: Skriver ned min kommentar i forbindelse med saken:

I skaderapporten som ble opparbeidet i juni 2021 kunne vi ikke definere nøyaktig årsaken til vannlekkasje. Etter det du nevnte til meg på befaringsdagen skjedde skaden etter dere har belastet gulvet inn på soverommet med ny Tv og tv-benk. Trolig at etasjeskillen tålte ikke belastningen. Jeg vil tro at badet har fungert veldig bra så langt i nesten 10 år etter ombyggingen.

I min rapport har jeg lagt bilde med kommentar hvor det vises svekkelse på gulvet i hjørne hvor Tv er plassert. Ifølge dere ble Tv plassert uken før hendelsen og det viser seg at det har påvirket konstruksjonen. Som tidligere sagt kan dere også fremvise til forsikringsselskapet kvittering i forbindelse med kjøp av Tv hvis det er ønskelig.

Jeg hadde ikke noen mulighet til å undersøke membranløsning og hvilken konsekvenser har den fått under belastning. Har dere bilder fra membran det er bare å vise til forsikringen.

Under befaringen har jeg ikke oppdaget gammel fuktskade noe som gir indier at membran løsningen har fungert bra inntil. I min rapport står det tydelig at det er svekkelse av konstruksjonen som kan være årsaken. Det iht. visuelt befaring og eiers sin forklaring.

Det ble videre fremlagt omfattende korrespondanse og kommentarer fra partene, samt øvrig dokumentasjon tilknyttet partenes anførsler. Partene kom ikke til enighet, og klager klagde saken inn til Finansklagenemnda den 8.2.22.

Selskapet kommenterte deretter bl.a.:

Den 03.12.21 ble saken vurder i Skadeavdeling med følgende notat;

Ser det er konkludert med dårlig utført arbeid/konstruksjon/setninger. Som du skriver trenger vi dok på hvem som har utført arbeidene dersom den skal dekkes under håndverkerfeil. Kunden mener det er ytre påvirkning? Kan vi be om en mer utfyllende rapport fra kundens takstmann? Han skriver ikke noe om hva som er årsak til at konstruksjon ikke tålte belastningen fra TV og skrivebord. Burde den ikke tålt det? Vi har i tillegg forsøkt å hjelpe med å tilby befaring, noe beboer avviste. Bevisbyrden ligger da hos kunde. Jeg syns rapporten han har sendt oss er lite konkret og beskrivende. Kundens rapport fra (byggefirma E) forteller at det kan være flere årsaker til skaden og takstmann mangler dok ifbm bygningskonstruksjon. Hva er hovedårsaken ifølge kundens takstmann; Er det selve innfestningen som har brutt membran eller konstruksjon som ikke tålte belastningen og hvorfor? De må svare på "hvorfor" da det er dette som sier noe om hovedårsaken.

...

Selskapets interne takstmann har hatt tilgang til alle sakens dokumenter. Hans konklusjon;

Sitter med saken til vurdering. Dette er skrevet i rapport til takstmann: Det viser seg at etasjeskiller er ikke stabil og kanskje ikke tåler den belastningen. Mulig det kan ha forårsaket sprekk i overgang gulv og vegg inn på badet i dusjsone men det ser vi ikke under visuell befaring. Hvis det er tilfellet så har badet en svak konstruksjon da bjelkelag skal tåle mer vekt enn tv på tilstøtende rom. Takstmann beskriver i tillegg at han ikke kan definere nøyaktig årsak til vannlekkasjen og beskriver at

det kan være flere årsaker. Anbefaler at sameiet/beboer dokumenterer dekningsmessig skade. Vår vurdering: Årsak er overveiende sannsynlig håndverksfeil ifra da badet ble bygd, enten pga svak konstruksjon eller ved feil på membran. Bad er ifølge Takstmann bygd i 2011. Det er ingen dokumentasjon på arbeider. Beboer har hatt leilighet siden 2008..

Klager forklarte videre følgende:

Når det gjelder arbeidene som ble utført i tilbygg, herunder badet og konstruksjoner her, har ikke Sikrede, som han tidligere har fremholdt, klart å finne betalingsinfo i nettbank som ligger så langt tilbake i tid.

Heller ikke i kontakt med banken har dette kunnet bli oppdrevet. Han husker altså ikke konkret hvem eller hvilket firma som har utført dette arbeidet, annet enn at det var et polsk firma, og han har funnet navnet på et firma med ansvarsrett i papirene. Dette fikk han oversendt sammen med forsikringsbeviset for dette firmaets ansvarsforsikring i Tryg. Se vedlagte bilder av dette.

Badet som er etablert i tilbygget del til boligen ble, sammen med tilbygget som sådan ferdigmeldt hos kommunen i slutten av oktober 2011, se saksinnsyn hos (PBL kommunen), forutsetningvis også badets og tilbyggets konstruksjoner, som er det Selskapet konkret spør om. Sikrede, slik han husker det, sendte alle papirer til borettslaget/forsikringstaker da dette var ferdig. Selve søknadsprosessen med tiltaket ble påbegynt i 2009.

Sikrede husker det slik at badet ikke ble ferdigstilt før mot slutten av 2011, og i forbindelse med at ferdigmelding ble sendt inn i oktober 2011. Det er på det rene at noen av arbeidene var påbegynt før mai 2011, men arbeidene var ikke ferdigstilt, noe også ferdigmeldingen fra oktober 2011 indikerer. Sikrede husker det også slik at det gjenstod noen detaljer på tilbygg og badet, men at det ble tatt i bruk mot slutten av 2011.

Selskapet bemerket videre:

Dette står i rapporten fra kundens takstmann: "Etter det du nevnte til meg på befaringsdagen skjedde skaden etter dere har belastet gulvet inn på soverommet med ny Tv og tv-benk. Trolig at etasjeskillen tålte ikke belastningen."

Vår takstmann, (takstmann J), er enig i dette. Hvis dette er tilfellet så har bad og soverom en svak konstruksjon da bjelkelaget skal tåle mer enn belastningen fra tv og pult i tilstøtende rom.

...

For å vurdere erstatningskravet trenger vi følgende informasjon som tidligere etterspurt;

- Hva er årsaken til at konstruksjonen ikke tålte vekten av pult og TV i tilstøtende rom.
- Når ble arbeidene i konstruksjon utført og av hvem?

Klager anførte i hovedsak at skaden på våtrommet måtte anses dekningsmessig. Skaden skyldtes en plutselig og uforutsett skade, hvor membranen på badet ble ødelagt som følge av at gulvet i tilstøtende rom ble belastet med betydelig tyngde i forbindelse med opphenging av en TV. Samlet vekt var anslått til 400–500 kg. Det ble ikke anført at konstruksjonen ikke tålte vekten til TV og pult, men det hadde ved belastningen oppstått en bevegelse i etasjeskillet. Etasjeskillet var i tre, og det var nærliggende at en bevegelse kunne ha strukket på membranen i et kortere tidsrom. Subsidiært måtte skaden på badet anses som en håndverkerfeil ved oppbygging av konstruksjon for baderommet. Tilbygget ble etablert i 2011, hvor det var borettslaget som satt på informasjon om arbeidet. Kostnadene for følgeskader overgikk uansett selskapets beregning, og det fremgikk ikke av vilkårene at det var selskapets avtalepriser som gjaldt. Selskapets priser kunne heller ikke automatisk anses dokumentert ved at det ble fremlagt en arbeidsplan.

Totale utbedringskostnader utgjorde kr 338 678 inkl. mva. I tillegg krevdes kostnader til taksering, og renter.

Selskapet avviste kravet og anførte i hovedsak at klager ikke hadde dokumentert at de hadde krav på ytterligere erstatning under vilkårene. Det var avdekket utett baderom, men årsaken til at badet var utett var ikke tilstrekkelig dokumentert. Dersom utettheten skyldtes belastning i forbindelse med oppheng av TV, tydet dette på svak konstruksjon på bad og soverom. Selskapet

hadde etterspurt dokumentasjon på hva som var hovedårsaken til følgeskaden på baderommet. Ingen av de fagkyndige hadde gitt en beskrivelse av årsakssammenhengen mellom skadens inntreden og belastningen i tilstøtende rom, eller konkludert med høyst sannsynlig årsak. Selskapet tilbød å sende takseringsfirma B. på befaring, noe klager avsto. Selskapet ville gjenåpne saken for ny vurdering dersom det ble fremlagt en ny uttalelse fra fagkyndig. Hva gjaldt utmålingen ble det vist til vilkårene s. 53 pkt. 2. Dersom skadeomfanget utenfor våtrommet viste seg å bli større enn først antatt, ville dette bli vurdert av selskapets avtaleleverandør med utgangspunkt i inngåtte avtalepriser.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for skade på våtrommet og om erstatningsoppgjøret for følgeskadene er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at hvilke skader og tap selskapet svarer for avhenger av de til enhver tid gjeldende vilkår som er tilknyttet den aktuelle forsikringsavtalen som er inngått med selskapet. Forsikringen dekker ikke begivenheter ut over de som er angitt i vilkårene. Det er videre sikker praksis at det er klager som må dokumentere at skaden skyldes slike forhold som selskapet i henhold til vilkårene svarer for, mens selskapet har bevisbyrden for at unntak i vilkårene kommer til anvendelse.

Skader på våtrommet

Partene er uenige om skader på våtrommet er dekningsmessig under vilkårene. Klager har anført at skaden har oppstått plutselig og uforutsett, mens selskapet har anført at det ikke er dokumentert hva skaden skyldes.

Sekretariatet har funnet vurderingen av skadeårsaken noe vanskelig. Vi er enige i at mye taler for at sprekk i membranen kan ha oppstått plutselig, og at dette kan ha oppstått som følge av bevegelser i forbindelse med oppheng av TV i tilstøtende rom. Likevel kan vi ikke se at klager har fremlagt dokumentasjon på hvorfor bevegelsen i så fall har medført sprekk i membranen. Vi bemerker at boligens rom i utgangspunktet skal tåle normale og mindre bevegelser i etasjeskillet som oppstår ved alminnelig bruk av boligen. Herunder kan vi ikke se at det må anses unormalt at et etasjeskille blir utsatt for vekten av tre personer, fordelt rundt et noe tungt møbel. Etter sekretariatets oppfatning er det dermed mye som taler for at baderommet eller tilbygget av den grunn ikke kan ha vært bygget optimalt. Det er opplyst at tilbygget er av relativt nyere dato, oppført mellom 2009 og 2011.

Vi bemerker at dekningspunktet for "Plutselig og uforutsett skade" oppstiller unntak for "Skade som skyldes material-/ , dimensjonerings-/ og konstruksjonsfeil eller feil montasje/utførelse". Dersom sprekkene på membranen har oppstått som følge av konstruksjonsfeil ved baderommet eller tilbygget, vil forholdet være unntatt fra dekning, selv om skaden må anses å være "plutselig og uforutsett". Det bemerkes at også eventuell vannskade på utett våtrom er unntatt fra dekning under dekningspunktet for "Plutselig og uforutsett skade".

Følgefeil ved håndverker- og entreprenørfeil kan likevel være dekket dersom feilen avdekkes innen 10 år etter at arbeidet ble utført. Imidlertid er kostnadene for "å utbedre, og komme til, selve feilen/mangelen" unntatt fra dekning. I denne saken er det ikke fastslått hva "selve feilen/mangelen" er, altså hva årsaken til skaden må anses å være. Dersom membranen har blitt lagt feil, kan denne ha vært mer sårbar ved alminnelig bevegelse i etasjeskillet. Eksempelvis vil feil ved legging av membran kunne skape spenninger, som ved belastning kan medføre oppsprekking. En dårlig utført overgang mellom vegg- og gulvmembran vil også kunne fungere en periode, men lettere kunne ta skade ved bevegelse på etasjeskillet. I et slikt tilfelle vil kostnadene til å utbedre membranen kunne anses som utgifter til "å utbedre, og komme til, selve feilen/mangelen". I så fall vil skaden på våtrommet ikke kunne kreves dekket under vilkårene.

Ettersom klager ikke har dokumentert hvorfor bevegelse i etasjeskillet i så fall medførte skade på våtrommet, kan ikke sekretariatet utelukke at skaden skyldes forhold som er unntatt fra dekning.

Sekretariatet ser imidlertid at det som utgangspunkt er selskapet som har bevisbyrden for at unntakene kommer til anvendelse. Selskapet har likevel ved flere anledninger etterspurt informasjon om årsaken til skaden, og har selv tilbudt å sende en takstmann på befaring for å undersøke skadeårsaken. Også styret i

borettslaget anbefalte klager å akseptere tilbudet om ny befaring, og vi bemerker at borettslaget er sikrede under forsikringen. Klager avslo imidlertid ny befaring, noe som medfører at selskapet ikke har hatt anledning til å dokumentere skadeårsaken. Når selskapet slik ikke får anledning til å dokumentere at unntakene kommer til anvendelse, antar vi at klager likevel som utgangspunkt må ha bevisbyrden for at skadeårsaken ikke rammes av unntakene. Dette særlig i en slik sak, hvor det fremstår svært uklart hvorfor membranen på badet ikke tålte belastningen av en mindre bevegelse i etasjeskillet. Vi viser herunder til at bygningssakkyndig K. i sin rapport viste til at etasjeskillet "ikke er stabil", og at selskapets interne takstmann har vurdert at "Årsak er overveiende sannsynlig håndverksfeil ifra da badet ble bygd, enten pga svak konstruksjon eller ved feil på membran". Vi bemerker for øvrig at verken sekretariatet eller nemnda har bygningskyndig kompetanse, og at vi heller ikke har anledning til å utmåle erstatning basert på skjønn.

Sekretariatet vil videre påpeke at det er fremlagt begrenset med dokumentasjon fra når arbeidet på bad og tilbygg ble utført. Slik vi forstår klager er det borettslaget som sitter på informasjon om tilbygget, og det fremstår uklart for sekretariatet om klager har forsøkt å få dokumentene oversendt. Vi viser igjen til at det er klager som har bevisbyrden for sitt krav, og vi bemerker herunder at borettslaget er sikrede under forsikringen. Sekretariatet tar imidlertid ikke stilling til om de fremlagte dokumentene er tilstrekkelig for å legge til grunn at skaden skjedde innen 10 år etter oppføring av tilbygg og bad, dersom det viser seg at skaden skyldes en håndverkerfeil.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi dermed ikke se at det er sannsynliggjort at skaden på våtrommet skyldes en dekningsmessig skadeårsak, som selskapet kan holdes ansvarlig for. Vi bemerker for øvrig at selskapet har sagt seg villig til å foreta en ny vurdering ved fremleggelse av ny dokumentasjon.

Sekretariatet forstår det imidlertid slik at partene er enige om at følgeskadene etter vannlekkasjen er dekningsmessig under vilkårene, og legger dermed dette til grunn.

Følgeskader

Partene er uenige om kostnadene for utbedring av følgeskadene. Selskapet har herunder anført at selskapets avtalepriser må legges til grunn, og at det ikke er dokumentert at nødvendige kostnader for det dekningsmessige arbeidet overskrider dette.

Ettersom vi ikke har funnet det tilstrekkelig sannsynliggjort at skadene på selve våtrommet kan kreves dekket, må disse kostnadene holdes utenfor. Klager har fremlagt et samlet kostnadsestimat fra E. Bygg AS for alle arbeidene til totalt kr 338 678 inkl. mva. I oversikten er arbeidskostnadene for arbeid på soverom og entre riktignok skilt ut, men materialkostnadene tilknyttet følgeskadene er ikke nærmere spesifisert. Det blir i et slikt tilfelle vanskelig å skille ut de relevante kostnadene, og vi viser til at arbeidet med badet utgjør størstepartene av de totale kostnadene.

Sekretariatet er imidlertid enig i at vilkårene ikke nødvendigvis må forstås slik at selskapets avtalepriser automatisk legges til grunn i utregningen, dersom det er selskapet som bestemmer at det skal foretas et kontantoppgjør. Imidlertid følger det av vilkårene at "skaden skal erstattes", og at selskapet i utgangspunktet velger hvilken oppgjørsmetode som benyttes. Det fremgår ikke nærmere veiledning om beregningen der selskapet velger kontantoppgjør, kun at selskapets avtalepriser skal legges til grunn "Dersom sikrede ønsker kontantoppgjør". Klager har bestridt at han ønsket kontantoppgjør.

Sekretariatet finner imidlertid at selskapets plikter i skadeoppgjøret uansett begrenser seg til at "skaden skal erstattes", og selskapet kan i den forbindelse velge den rimeligste metoden for å erstatte skaden. Det er klager som har bevisbyrden for at selskapets oppgjør likevel ikke er tilstrekkelig til å erstatte skaden. Se til sammenligning tidligere avgjørelse i Finansklagenemnda Skade 2017-363, hvor nemnda uttalte følgende:

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.

Dersom skaden kan erstattes gjennom utbedring ved selskapets avtalepartnere, må klager som utgangspunkt dermed akseptere dette. En eventuell merkostnad ved bruk av andre og dyrere håndverkere, må klager

dekke selv. Saken kunne ha stilt seg annerledes dersom klager ikke hadde mulighet til å benytte seg av selskapets avtalepriser, eksempelvis dersom avtalepartneren ikke kunne ta på seg oppdraget til den oppgitte prisen. Det er ikke opplyst at klager i denne saken ikke hadde anledning til å benytte seg av selskapets avtalepriser.

Videre bemerkes det at kostnadene oppstilt av E. Bygg AS kun er presentert som et "kostnadsoverslag", og vi kan ikke se at det i den forbindelse er fremlagt et bindende tilbud. Likevel er det fremlagt en uttalelse fra prosjektleder i N.G. AS, som har bekreftet å ha utført oppdraget med rehabilitering av baderommet. Vi kan ikke se at klager i den forbindelse har opplyst hva de faktiske utgiftene klager har hatt i forbindelse med rehabiliteringen har vært, og det fremstår noe uklart for sekretariatet hvorfor det kun er fremlagt et kostnadsoverslag fra E. Bygg AS.

Ettersom begge partene kun har fremlagt et kostnadsoverslag i saken, er det vanskelig for sekretariatet å vurdere hvilket kostnadsestimat som må anses å gi uttrykk for reelle kostnader ved utbedringen.

Det er klager som har bevisbyrden for at han har krav på ytterligere erstatning, og som dermed må sannsynliggjøre at selskapets oppgjør ikke er tilstrekkelig til å erstatte skaden. På bakgrunn av det ovennevnte kan vi ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert.

Slik saken er dokumentert har vi dermed ikke funnet grunn til å imøtegå selskapets standpunkt. Vi kan heller ikke se at klager har krav på å få dekket takseringskostnader, slik saken er dokumentert per nå.

Klager bestrider i ettertid at unntaket for svak konstruksjon kan komme til anvendelse og viser til at skaden er vurdert av uavhengig takstmann og utførende entreprenør. Klager bestrider også at bevisbyrden skal snus. Nemnda mener de fremlagte rapportene ikke er tilstrekkelige til å dokumentere at skaden på våtrommet er dekket av forsikringen, og mener også det er riktig å snu bevisbyrden når klager ikke gir selskapet anledning til ny befaringsundersøkelse årsaken videre.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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