

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-772

9.9.2022

Ly Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – unntak for skade på selve taket – dekningstilsagn?

Sikrede meldte om skade til selskapet 12.3.20 og opplyste om vannlekkasje/skader i tak/vegg i to rom i en leilighet. Den 17.3.20 bekreftet selskapet at skaden skulle gjøres opp i henhold til vilkårsgarantien og ba takstmann T. om å beregne utbedring av følgeskadene. Det oppsto deretter uenighet mellom sikrede og selskapet om hvilke skader som var dekningsmessige. Sikrede krevde dekning for hele skaden og anførte at forsikringen, til tross for unntaket for "skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner", måtte dekke skadene i ytterveggen ettersom vannet kom inn gjennom taket. Sikrede anførte videre at selskapet hadde gitt et bindende dekningstilsagn. Nemnda kom til at selskapet kunne gjøre det aktuelle unntaket gjeldende, samt at selskapet ikke hadde forpliktet seg til å dekke mer enn det som fremgikk av vilkårene.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vannskade.

Fra vilkårene hitsettes:

Dekkes

- Utett bygning

Følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen

-Vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år

-Vannskade som følge av plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv

Dekkes ikke

- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner

- Feil og mangel som er kjent før forsikringen ble tegnet

- Utbedring av selve feilen/mangelen

(...)

I februar 2020 ble det observert misfarging på innvendig tak i en av leilighetene i sameiet. Sikrede meldte skaden til selskapet 12.3.20 og opplyste om vannlekkasje/skader i tak/vegg i to rom i leilighet i 4. etg. mot nord. I skademeldingen ble det vist til at takstmann T. besiktiget leiligheten dagen i forveien. Etter det opplyste fant befaring fra takstmann T sted den 13.2.20.

Den 17.3.20 ba selskapet takstmann T. om å beregne utbedring av følgeskadene. Videre fremgikk det av e-posten fra selskapet til takstmann T. at:

Vi bekrefter at skaden gjøres opp i henhold til vilkårsgaranti.

Dette betyr at følgeskadene etter vannlekkasje gjennom utett tak er erstatningsmessig, forutsatt at taket ikke er eldre enn 50 år.

Skaden på selve taket dekkes ikke. Med dette menes alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverke/bærende konstruksjoner.

Takstmann T. oversendte utarbeidet skaderapport datert 14.5.20 inkludert kalkulasjoner til selskapet 15.5.20. Det fremgikk av skaderapporten av 14.5.20 at:

ÅRSAK:

Årsak til skade er utett yttertak/gesims. Bakenforliggende årsak anføres lekkasje gjennom folietekking og gesims/parapet via utettheter.

Yttertaket over skadeområdet innvendig er åpent, inspisert og lukket/tettet av taktekker P. Videre er Gesims/parapet over skadeområdet åpnet, inspisert og lukket/tettet. Utettheter over skadeområdet skal nå være tettet, slik at innvendige arbeider kan starte/påbegynnes. Ved åpning av takfolie ble det avdekket våt isolasjon og fullt fuktutslag i betongdekket under isolasjonen over skadeområdet. Våt isolasjon her, skal være utskiftet.

(...)

SKADEOMFANG:

Skadeomfang anses å begrense seg til himlingsområdet rundt yttervegg mot nord i kontorrom, samt vegg under skadeområdet i himling på kontorrom. Samme skadeomfang anses å være gjeldende for himlingen og vegger i tv-stuen.

Utbedringskostnadene ble anslått å være kr 100 900 eks. mva.

Takstmann T. foreslo ut fra den fremlagte dokumentasjon 3.6.20 å engasjere entreprenør E. da saneringsselskapet S. ønsket at andre skulle ta seg av de utvendige arbeidene.

I september 2020 mottok selskapet faktura fra saneringsselskapet S. på kr 34 393 eks. mva. samt faktura fra entreprenør E. på kr 108 841 eks. mva. Selskapet ba derfor takstmann T. om en revidert kalkyle og rapport.

Av den reviderte kalkylen av 23.10.20 fremgikk det at skadeomfanget hadde økt, og at kostnadene utgjorde kr 631 500 eks. mva.

Som følge av at kostnadene hadde økt ba selskapet takstmann T. om å skille mellom hva som var å anse som følgeskader/selskapets ansvar og hvilke kostnader sameiet måtte ta. Takstmann T. svarte 12.11.20 at:

Taktekkere fra taktekker P var i går og tekket overgangen mellom vegg/tak på takavsats utenfor leiligheten. Videre er det byttet isolasjon på takavsats som var vår, samt falloppbygging og ny membran i samme området. Deretter skal nå snekkerne inn å montere siste rest av utvendig kledning og sokkelbeslag i avslutningen utvendig kledning og takmembran oppbrett på vegg. Maler er i gang innvendig og anses/oppfattes å være ferdig denne uka.

(...)

På bakgrunn av nytt kostnadsoppsett av 17.2.21 med en total kostnad på kr 824 526 eks. mva., ba selskapet om en ny gjennomgang av saken med friske øyne og ba derfor takstfirma N. om å gjennomgå sakens opplysninger. Av rapporten fra 15.5.21 fremgikk blant annet at:

7. Vår konklusjon etter rapportgjennomgang

Skadeårsaken ser ut til å være antatt.

Det er ikke foretatt befaring på taket for å påvise om det er lekkasjer i tekket, hvor disse er, hva de skyldes. Det er ikke kontrollert om det er lekkasjer i gesimsen, beslag etc.

Slik vi se på rapporten er ikke årsaken til symptomene innvendig ikke sjekket og beskrevet, og dette gir ikke saksbehandler de nødvendige opplysninger for å behandle skadesaken.

(...)

11. SLUTTKOMMENTAR

- Skadeårsak er ikke dokumentert
- Mugg, sopp og råteskader er skader som skjer over lengre tid
- Det er sendt inn flere faktura som gjelder reparasjon av skader fra utett yttervegg og som har pågått i årevis mens bygget ikke var forsikret i Ly.
- Jeg ser at deler av følgeskader inne i leiligheten kan komme fra utett vegg, men det kan ikke utelukkes at noe kommer fra taket hvis vann fra gesimsen er kommet inn inder taktekket. Dette gjelder nok skadene i Tv-stue og kontor.

(...)

Takstmann T. uttalte deretter den 20.5.21 at:

Vedlagt oversendes bilder av åpning yttertak over skadested inne (kontor) som viser våt isolasjon og fukt i dekke av betong. Sameiet har utbedret dette ved å tekke på nytt i takområdet mot gesims/parapet, samt at ny folietekking ble ført over gesims.

Etter dette ble det på nytt registrert fukt og våt isolasjon i takområdet ved gesims/parapet. Isolasjonen ble valgt skiftet. Disse kostnader har sameiet betalt. Det ble før dette montert luftelyre for å prøve å lufte ut fukt i yttertaket.

Mot avslutningen av prosjektet/arbeidene ble det oppdaget ny fukt i isolasjonen og taktekker P ble på ny kontaktet for søk og tetting evt hull, lekkasjepunkter i tekkingen. Rep av hull mv. ble foretatt. Det ble deretter valgt å tekke hele den nordre takflaten fra høybrekket og nordover, på ny, med ny taktekking for å være sikker på at tekkingen på yttertaket var tett. Disse kostnader har sameiet betalt.

(...)

Forhold 2:

Ja, det ble lekkasjer ned i underliggende leilighet under (...) leilighet, etter en lengere regnværperiode med mye vind. Dette har entreprenør, (...) tatt på sin kappe og kommer således ikke fram andre plasser en i kommunikasjon med saksbehandler.

Forhold 3:

Dette gjelder utettheter som følge av forhold 2. Yttertaket og gesims/parapet ble reparert og betalt av sameiet før utbedring av følgeskader ble iverksatt.

Forhold 4:

Skadene har nok pågått/utviklet seg over tid, da det er oppstått misfarginger, som det også fremkommer i korrespondansen under sakens gang.

(...)

Takstmann i takstfirma N. bemerket den 25.5.21 at:

Det er ingen bilder som viser skadeårsaken som jeg ønsket å få. Det er ikke uvanlig at det er fukt under folien og under tekke. Dette skyldes at det går en luftstrøm gjennom takskiller og ut som tar med fukt fra inneluft som setter i ulike sjikt i taket. Mest ynder tekket hvor det også kondenserer. Utett tekke gir også fukt i isolasjonen.

(...)

Takstmann T. skrev så at:

Årsaken som er anført er utett yttertak/gesims.

Det fremkommer jo av bilder at det er vått i takkonstruksjonen ved og rundt gesims, som igjen har trengt/rent ned i underliggende yttervegger.

Dette kan evt taktekker P og Entreprenør E bekrefte, da de var på plassen og har utført reparasjonen av utett yttertak/ gesims.

Takstmann i takstfirma N. uttalte den 26.5.21 videre at:

(...)

Utettheter består ofte i feil størrelse på beslag, vindtett papp som brettes feil etc.

Lekkasjen i 2018 på sørvestsiden skyldtes at vann blåste inn over gesimskanten under beslaget og rant ned i ytterveggen. Det hadde pågått siden bygget var nytt i 2001.

Etter telefonhenvendelse fra sikredes advokat avslo selskapet ytterligere erstatning 16.2.22 og viste blant annet til at skaden som takstmannen hadde sørget for å utbedre ikke var dekket av forsikringen. Videre viste selskapet til at skaden uansett måtte utbedres, og at skadekostnadene uansett måtte dekkes av sameiet.

Sikrede krever dekning for hele skaden og anfører at forsikringen også dekker skader i ytterveggen når vannskaden kom inn gjennom taket. Bygningens yttertak og yttervegger inngår som utgangspunkt i det forsikrede objektet. Unntaket for skade på selve taket/veggen inkludert inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner gjelder kun den bygningsdelen der skaden har oppstått. Dersom poenget var å unnta alle følgeskader i ytre bygningsdeler, ville ordlyden vært formulert annerledes. Hensynet bak bestemmelsen er at forsikringstaker ikke skal tjene på dårlig vedlikehold, og det kommer ikke inn her.

Sikrede anfører at unntaket ikke kan forstås slik at det også gjelder følgeskader i yttervegg når ikke skaden har sitt utgangspunkt i ytterveggen. Det forhold at selskapet ikke har påberopt begrensningen for yttervegger som nå er fremmet, er et dispositivt uttrykk for at skadene er omfattet av forsikringen.

Sikrede mener at unntaket må forstås slik at det er selve den bygningsdelen hvor skaden har oppstått som er unntatt dekning. Sikrede har vist til at taket og veggen angis i bestemt form, og bruken av bestemt form benyttes for å angi noe mer bestemt enn ordets generelle betydning. Subsidiært mener sikrede at det foreligger en relevant uklarhet som selskapet må bære risikoen for.

Selskapet avviser ansvar og anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning. Selskapet finner det kritikkverdig at takstmann T. ikke på selvstendig grunnlag har gjort en revurdering av sannsynlig skadetidspunkt og i lys av en slik revurdering kunne konkludert med at tidligere "dekningstilsagn" fra selskapets side kan være gitt på feilaktig faktagrunnlag.

Selskapet har også vist til at forholdet mellom takstmann T. og entreprenør E. gir selskapet grunn til å stille spørsmål ved om takstmann T. har evnet å ivareta sameiets eller selskapets interesser på en uhildet måte.

Selskapet er av den oppfatning at det allerede har betalt for vesentlig mer enn det burde, og at den ansvarlige for å ha frarøvet muligheten til å påvirke endelig kostnad er takstmann T.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for vannskader.

Partene er enige om at saken skal løses på bakgrunn av vilkårsgarantien gitt i forbindelse med tegning høsten 2019. Partene synes videre enige om at selskapets ansvar skal avgjøres etter Gjensidiges vilkår:

Dekkes

Utett bygning

Følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen

Vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år

Vannskade som følge av plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv

Dekkes ikke

Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner

Feil og mangel som er kjent før forsikringen ble tegnet

Utbedring av selve feilen/ mangelen

(...)

Hva er dekningsmessig etter vilkårene?

Vilkårspunktet omfatter "følgeskade" som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen. Videre fremgår det av vilkårspunktet at vannskade "som følge av vanninntrenging gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år" dekkes. Forutsetningen for dekning etter vilkårspunktet er at årsaken til vannskaden er vanninntrenging gjennom en bygningsdel. Bygningsdelen kan ikke være eldre enn 40 år.

Skaderapporten datert 14.5.20 sier:

ÅRSAK:

Årsak til skade er utett yttertak/gesims. Bakenforliggende årsak anføres lekkasje gjennom folietekking og gesims/parapet via utettheter.

(...)

Ved åpning av takfolie ble det avdekket våt isolasjon og fullt fuktutslag i betongdekket under isolasjonen over skadeområdet. Våt isolasjon her, skal være utskiftet.

(...)

ALDER PÅ SKADET BYGNINGSDEL:

Skadet bygningsdel er fra byggeår 2002 (18 år).

(...)

SKADEOMFANG:

Skadeomfang anses å begrense seg til himlingsområdet rundt yttervegg mot nord i kontorrom, samt vegg under skadeområdet i himling på kontorrom. Samme skadeomfang anses å være gjeldende for himlingen og vegger i tv-stuen.

Det fremgår av skaderapporten at årsaken til skaden er utett yttertak/gesims, og at bakenforliggende årsak er lekkasje gjennom folietekking og gesims/parapet via utettheter. Ut fra skaderapporten har vanninntrengingen skjedd gjennom utett yttertak/gesims. Skaderapporten sier videre at den skadede bygningsdelen er fra 2002, altså 18 år gammel. Dette innebærer at forutsetningene for dekning er oppfylt.

Det er imidlertid gjort unntak for "skade på selve taket/ veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/ bærende konstruksjoner". Unntaket innebærer at sikrede ikke har krav på erstatning for skade på taket eller veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner.

Sikrede mener at unntaket for skade på selve taket/veggen inkludert inntil takstol-/sperre eller stenderverk /bærende konstruksjoner kun gjelder den bygningsdelen der skaden har oppstått. Etter ordlyden gjelder unntaket uavhengig av hvor skaden/vanninntrengingen kommer fra. Unntaket for veggen knytter seg til hele konstruksjonen, ikke bare veggen der utettheten er. Det

er også gjort unntak for utbedring av selve feilen/mangelen, som i dette tilfelle er utettheten. Nemnda mener derfor at unntaket kommer til anvendelse i dette tilfellet slik at skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner er unntatt.

Spørsmålet blir da om selskapet har gitt et bindende dekningstilsagn som innebærer at selskapet har forpliktet seg til å dekke mer enn det som følger av vilkårene. E-post fra selskapet datert 17.3.20 til selskapets konsulent sier:

Hei

Vi viser til telefonsamtale i dag vedrørende vannskade hos Sameiet BT.

Vi bekrefter at skaden gjøres opp i henhold til vilkårsgaranti.

Dette betyr at følgeskadene etter vannlekkasje gjennom utett tak er erstatningsmessig, forutsatt at taket ikke er eldre enn 50 år. Skaden på selve taket dekkes ikke. Med dette menes alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverke/ bærende konstruksjoner.

Dere bes derfor å beregne utbedring av følgeskadene.

E-posten sier at selskapet bekrefter at skaden gjøres opp i henhold til vilkårsgaranti, og at følgeskadene etter vannlekkasjen gjennom utett tak er erstatningsmessig dersom ikke taket er eldre enn 50 år. Selskapet har også vist til at skaden på selve taket ikke dekkes, og at dette omfatter alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner. Innholdet i e-posten samsvarer i stor grad med vilkårene fra Gjensidige som er gjengitt ovenfor.

Sikrede anfører at selskapets manglende påberopelse av begrensningen for yttervegger som nå fremmes, gir et dispositivt uttrykk for at skadene er omfattet av forsikringen. Nemnda er ikke enig i at manglende påberopelse av et unntak betyr at selskapet har påtatt seg å dekke skaden. Det er ingen tidsfrist knyttet til når selskapet må påberope seg et unntak i dekningen, og ofte er det nødvendig med undersøkelser før det blir klart at skadene er unntatt. Et bindende dekningstilsagn som innebærer dekning utover det som følger av vilkårene må fremgå uttrykkelig. Selv om selskapet i e-posten ikke har vist til at unntaket også omfatter vegg, har selskapet vist til vilkårsgarantien. Sikrede har derfor ikke krav på ytterligere erstatning fra selskapet som innebærer dekning for skader i ytterveggen.

Dette betyr at sikrede har krav på dekning for følgeskaden, altså skadene som følge av vanninntrenging gjennom bygningsdel, med unntak av kostnader til taket som er unntatt dekning. Slik saken er opplyst er det ikke mulig for nemnda å ta stilling til hvilke av de aktuelle kostnadene som er knyttet til nødvendige følgeskader og hva som er knyttet til forhold som selskapet i henhold til vilkårene ikke svarer for. Dette avvises derfor fra videre behandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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