

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-774

12.9.2022

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Lekkasje fra overliggende leilighet – erstatningsoppgjør for vannskade.

Sikredes leilighet ble vannskadet etter en lekkasje i overliggende leilighet. R. ble rekvirert av selskapet for å utføre sanering. I den forbindelse fant R. at sikredes baderom manglet membran. Sikrede mente at saneringsarbeidet ikke var tilfredsstillende og bestilte en analyse som avdekket mugg og sopp i leiligheten. A. fikk i oppdrag å vurdere saneringsarbeidet, og kom til at all fukt fra lekkasjen var tørket og sanert av R. Hva gjaldt mugg og sopp mente A. at det ikke hadde sammenheng med lekkasjen. T. ble så engasjert for å befare leiligheten. Ifølge T. var det årsakssammenheng mellom lekkasjen og sopp- og muggvekst. Selskapet dekket bygningsskadene som følge av vannskaden, men viste til at forsikringen ikke dekket skader ved kondens, sopp eller råte. I tillegg dekket selskapet markedsleie for ubeboeligheten i utbedringstiden på ti uker. Sikrede var uenig i erstatningsoppgjøret og anførte at unntaket for sopp ikke kom til anvendelse når soppen var en følge av en dekningsmessig skade. Sikrede krevde videre ytterligere erstatning for ubeboeligheten og viste til at hun hadde stått uten bosted og hjemmekontor i syv måneder, samt at hun hadde tapt leieinntekter. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjøret etter en lekkasje og påfølgende skader.

Vilkår

Sikredes leilighet er omfattet av borettslagets bygningsforsikring hos selskapet. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

3.8. Tap av leieinntekter og felleskostnader

(...)

3.8.2. For borettslaver

- tapt bruksmulighet av boenhet, når boenheten er bebodd på skadetidspunkt og blir ubeboelig.

(...)

4. Hvilke skader selskapet svarer for – Tingforsikring

(...)

4.3. Vann, annen væske, gass eller pulver

Følgende er omfattet

Skade ved plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje og oversvømmelse fra

- bygningens væske-/gassførende rørledning med tilknyttet utstyr

(...)

Følgende er ikke omfattet

(...)

- skade ved kondens, sopp eller råte uansett årsak

(...)

6. Skadeoppgjør - Tingforsikring

(...)

6.1. Bygning

(...)

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon eller gjenoppføring til samme, eller i det vesentlige samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

(...)

6.3.3. Oppgjørsmåter

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør

- reparasjon eller gjenoppføring

(...)

6.5. Husleietap

(...)

6.5.2. Skadefastsettelse og erstatningsberegning ved tapt bruksmulighet av boenhet for borettslaver, se punkt 3.8.2.

- erstatning for tapt bruksmulighet fastsettes til markedsleie for tilsvarende umøblert boenhet

(...)

6.5.3. For både punkt 6.5.1. og 6.5.2. gjelder følgende

Erstatningen er begrenset til tap i normal reparasjonstid, som regnes fra skadedagen.

Tapet beregnes for den tid som er nødvendig for å bringe bygningen i samme stand som før skaden.

Tid som er gått med til forbedring, utvidelse, annen forandring eller at reparasjon helt eller delvis blir avbrutt av streik, lockout eller annen force majeure medregnes ikke.

Det oppsto en lekkasje i bygningen 7.8.21, og selskapet rekvirerte R. for å befare bygningen. I rapporten opprettet 26.10.21 fremgikk:

Oppsummering

Lekkasje fra wc i ... har rent ned til leilighet ... og inn på vaskerom, gang og stue. Dette har gitt utslag på tramex på vegg på vaskerom og gulv på gang og stue i

Badet er det lagt flis direkte på betong uten membran, beboer dusjer kun i badekar uten forheng eller kabinett, og det vil derfor alltid komme fukt på baderomsgulvet. Gulvet på vaskerommet er det ikke noe utslag.

(...)

Det er noen sprekker i taket på stue og det ene soverommet. Disse sprekken har ifølge daglig leder i borrettslaget mest sannsynlig vært der fra før, og ikke har noe med vannskaden og gjøre, vi i (R) kan heller ikke se noen grunn til at disse sprekken kommer av vannskaden.

R. stanset lekkasjen og sto for saneringsarbeidet.

Sikrede bestilte en analyse fra M. Fra rapporten av 3.12.21 hitsettes:

Prøvested Resultater

Stue, ved kott, himling	Råtemuggsopper (...)
(...)	
Vaskerom/toalett, vegg (type ukjent)	Strålemuggsopper (...) Rik vekst
	Svart vannskademugg (...) Rik vekst
	Middekskrementer
Bad, oppå dekorasjonslist, himling	Kondensmuggsopper (...) Moderat vekst
	Middekskrementer
Kjøkken, under kjøkkenbenk, gulv	Kondensmuggsopper (...)

Selskapet rekvirerte A. for å gjennomføre en ny befaring. Etter befaring 16.12.21 utarbeidet A. følgende rapport:

Hendelsesforløp:

Lekkasje fra toalett i 5. etasje. Lekkasjen ble stanset og sanering i 4. og 5. etasje ble gjort av (R), engasjert av Tryg Forsikring. (R) sanerte og ferdigstilte gjenoppbyggingen i skadeleiligheten i 5. etasje. Saneringen ble også ferdigstilt etter 6 uker med tørk i 4. etasje (Leilighet ...).

Underveis i oppbyggingen ble gjenoppbyggingen stanset av eiere i leiligheten. Nytt parkettgulv var da montert i gangen. Gang og toalettromsveggene var også tettet etter sanering og tørk.

Eier av leiligheten mente at saneringsarbeidet ikke ble gjort bra nok og at det måtte åpnes og rives mer, (R) på sin side mener at saneringsarbeidet er mer enn godt nok og at leiligheten kan bygges opp igjen.

Etter ønske fra eier av leiligheten ble undertegnede engasjert av Tryg Forsikring for å være med på en fellesbefaring med (R) og eier av leiligheten. Befaringen ble avholdt 16.12.21.

Status 16.12.21 med våre vurderinger:

Saneringsarbeidet er avsluttet. Det er 4 måneder siden lekkasjen og (R) har tørket og sanert så all fukten fra vannskaden har tørket ut. Eier av leilighetens største bekymring er restfukt og påfølgende mugg og svertesopp.

(...)

Oppsummering:

Ifølge eier av leiligheten har det vært vannskade på kjøkkenet tidligere (derfor skaden på parkettgulvet mot stuen). Det ble også funnet mugg og svertesopp under flisene ved balkongdøren, dette skyldes utettheter under balkongdøren og kan ikke settes i sammenheng med skaden.

Leiligheten er fra 1975 og man vil alltid finne noe om man leter godt nok.

Vi har ingen grunn til å tro at (R) ikke har gjort en tilfredsstillende saneringsjobb, men de har forholdt seg til skadene som kan settes i sammenheng med lekkasjen fra overliggende leilighet og ikke alt annet som dukker opp underveis.

Eier av leiligheten kan selv åpne i konstruksjonen for ytterligere kontroll, men dette gjøres i tilfelle på egen regning og risiko.

Beboelighet:

Leiligheten er vurdert som ubeboelig i utbedringstiden. Ifølge (R) brukte de 6 uker på saneringen. Oppbyggingen er estimert til 4 uker, det vil si husleietap for totalt 10 uker. Ukene som beboer selv har hindret fremdrift i arbeidet er ikke medtatt.

(...)

Gammel skade. Mugg og svertesopp ved balkongdøren.

Den 9.2.22 informerte selskapet styret i borettslaget om at forsikringen ikke dekket kondens, sopp eller råte. Selskapet viste i den forbindelse til et notat fra A. hvor det bl.a. fremgikk at:

Leiligheten er fra 1975 og renholdet har vært "så som så" enkelte steder så her vil man alltid finne mugg og svertesopp. Det blir derfor helt feil å linke alt dette mot vannskaden.

Den 10.3.22 overførte selskapet kr 102 710 til borettslaget for bygningsskadene og markedsleie.

Firma T. ble rekvirert for å befare bygningen og utarbeide rapport. Av rapporten opprettet 25.4.22 hitsettes:

FØLGESKADE:

4.etasje - Vaskerom:

(M) viser i sin rapport (...) at det er rik vekst av svart vannskademugg og strålemuggsopper. Dette har sannsynligvis årsakssammenheng med lekkasjen fra overliggende leilighet da skadene som er registrert ligger like under der skaden har oppstått og der hvor det ble registrert mest vann som rant igjennom konstruksjonen. Det er ingen synlige tegn til at denne soppveksten kommer fra utettheter i badet. I forbindelse med demontering av taklister er det blitt skader på panelplater i MDF. Garderobeskap har svellet og er knekt under demontering

Sikrede innhentet et pristilbud for "Rehabilitering av bad" fra B. Pristilbudet omfattet i tillegg arbeid på "Soverom, gang, bod og stue", ref. pkt. 3 i pristilbudet. Fra pristilbudet datert 14.6.22 hitsettes:

Membran på bad:

På vegger og gulv legges det smøremembran.

Membranen blir smurt på vegger og gulv i våtsoner ihht produktets anbefaling.

Sikrede anfører at hun har hatt et tap på kr 1 560 000 pga. vannskaden og viser til at boligen som følge av skaden har mistet prisstigningen i området. R. har etterlatt leiligheten som en byggeplass med sopp som følge av vannskade.

Vannet rant utover taket, ned vegger, samt over og under gulv. Det kan komme skader fremover i tid. Forholdene har vært ekstremt gunstige for sopputvikling. Sikrede har brukt mye penger på å fremlegge bevis på fukt og vannskadesopp. Det er unntak i forsikringen for sopp, men det gjelder ikke når soppen er en følgeskade. Sikrede er allergiker og tåler verken sopp eller støvete mur.

Beregnet ubeboelighet på ti uker og seks uker på gjenoppbygning er feil og urealistisk. Leiligheten vil fortsatt være ubeboelig frem til toalettet er sanert og soppen er fjernet, og man igjen kan bruke toalett og dusj.

Det viste seg at badegulvet var lagt uten membran. Badegulvet ble godkjent av styret den gang. Beboerne er ikke opplyst om nye normer eller hva som kreves for forsikringsdekning. Det er helt klart en svakhet mellom vegg og gulv på sikredes baderom. Ifølge den nye våtromsnormen må sikrede gjøre hele badet på nytt. Det har en kostnad på ca. kr 300 000, i tillegg kommer toalett og alle parkettgulvene som er ødelagte. Sikrede mener at R. har gjort en dårlig jobb fordi det ikke vil fjerne badekaret for å undersøke veggen.

Etter sikredes beregning har hun hatt kostnader på minst kr 500 000 for å bygge opp leiligheten igjen. Dette er uten å regne med egen tidsbruk, kostnadene ved å bo borte, tapte leieinntekter og belastninger ved å miste hjem og hjemmekontor. Sikrede hadde ikke noe hjem fordi leiligheten ble ubeboelig som følge av vannskadesopp, og hun måtte flytte rundt under en pandemi.

Selskapet anfører at forsikringen ikke omfatter skade ved kondens, sopp eller råte uansett årsak, jf. vilkårenes pkt. 4.3. Forholdet er taksert, og det er ikke påvist andre dekningsmessige skader. Det er den som er kravstiller som skal sannsynliggjøre at det foreligger et skadetilfelle som omfattes av forsikringen. Det er korrekt at enkelte forhold gjenstod, men det gjorde selskapet opp for i form av kontantoppgjør til borettslaget i mars.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering.

Innledningsvis bemerker vi at Finansklagenemndas mandat er å behandle tvister som springer ut av kontraktsforhold med selskapet. Vi har ikke mulighet til å vurdere forholdet mellom deg og borettslaget. I det følgende vil vi vurdere selskapets behandling av saken i lys av forsikringsavtalen og gjeldende rett. Dine anførsler om maktmisbruk, korrupsjon, underslag o.l. vil ikke bli behandlet.

Du påpeker at du har hatt utgifter til undersøkelser og rapporter. Det følger av sikker rett at det er sikrede, altså du, som har bevisbyrden for at det foreligger et forsikringstilfelle, jf. blant annet Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2002 s. 1517. Det er derfor du som må sannsynliggjøre at det har oppstått en skade som selskapet svarer for iht. vilkårene. Selskapet har ingen plikt til å rekvirere og bekoste takstmann for å vurdere skaden. Se avgjørelsen i FinKN 2021-128:

Nemnda understreker at en forsikringsavtale er en avtale om å finansiere en skade. Selskapet har ikke plikt til å utrede skadeårsaken eller foreta andre ytelser i forbindelse med en skade selv om de ofte involverer seg i dette som en service overfor kundene.

Utgangspunktet ved vurderingen av selskapets ansvar er forsikringsavtalen med tilhørende vilkårspunkt.

Slik saken er opplyst, ble din leilighet skadet som følge av lekkasje i en leilighet i etasjen over. Det fremgår av vilkårenes pkt. 4.3 om "Vann, annen væske, gass eller pulver" at forsikringen omfatter:

Skade ved plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje og oversvømmelse fra
- bygningens væske-/gassførende rørledning med tilknyttet utstyr

Videre er følgende unntak inntatt i pkt. 4.3:

- skade ved kondens, sopp eller råte uansett årsak

Du anfører at det kan komme skader fremover i tid om følge av lekkasjen. Videre påpeker du at forholdene er gunstige for sopputvikling. Du viser til at det er unntak i forsikringen for sopp, men anfører at unntaket ikke gjelder når soppen er en følgeskade.

Vilkårenes pkt. 4.3 om vannskader har unntak for *skade ved sopp uansett årsak*. Det har dermed ingen betydning om soppen i leiligheten er en følgeskade etter lekkasjen. Unntaket er objektivt, og det har derfor heller ikke betydning hvorvidt du er allergiker. Selskapet er følgelig ikke ansvarlig for soppskadene eller for de kostnadene du har hatt i forbindelse med dokumentasjon om soppskader.

Du krever ytterligere kr 727 500 for sanering og gjenoppbygning. Vi forstår det slik at du mener at erstatningsoppgjøret for vannskaden er for lavt.

Det er vilkårenes oppgjørsregler som er avgjørende for hva selskapet plikter å erstatte. Selskapet har i tråd med vilkårenes pkt. 6.3.3 besluttet å erstatte bygningsskader ved kontantoppgjør. Etter vilkårenes pkt. 6.1 beregnes erstatningen på grunnlag av kostnadene til reparasjon eller gjenoppføring til samme, eller i det vesentlige samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

Sikrede har bevisbyrden for at tapet er mer omfattende enn det selskapet har lagt til grunn i sin vurdering. Det er derfor du som evt. må bevise at selskapets vurdering er feil. Se avgjørelsen FinKN 2019-110 hvor nemnda uttalte at:

Sikrede har heller ikke framlagt noen takst som imøtegår selskapets vurdering av skadeomfanget. Nemnda kan derfor ikke se at det er dokumentert at selskapets oppgjør ikke er korrekt.

Slik saken er dokumentert, var saneringen utført av (R) tilfredsstillende, ref. rapporten fra (A). Ifølge (A) har (R) "forholdt seg til skadene som kan settes i sammenheng med lekkasjen fra overliggende leilighet". Vi kan ikke se at du har fremlagt dokumentasjon som tilsier det motsatte.

Selskapet har slik vi forstår det utbetalt kr 102 710 for bl.a. bygningsskadene. Vi har ikke mottatt kalkylen som ligger til grunn for erstatningsberegningen. Du har fremlagt et pristilbud fra (B) for ytterligere arbeid. Vi kan imidlertid ikke se at pristilbudet dokumenterer at selskapets oppgjør ikke setter leiligheten tilbake til *samme, eller i det vesentlige samme stand som umiddelbart før skaden inntraff*. For øvrig omfatter pristilbudet legging av smøremembran på baderommet. Ifølge rapporten fra (R) er det ikke membran på

baderomsgulvet. Da gulvet på baderommet manglet membran før skaden, vil dette uansett være en oppgradering som faller utenfor forsikringens dekningsfelt.

Du krever ytterligere erstatning for tapte leieinntekter og utgifter til husleie. Forsikringen omfatter tapt bruksmulighet av boenhet, når boenheten er bebodd på skadetidspunktet og blir ubeboelig, jf. pkt. 3.8.2. Etter vilkårenes pkt. 6.5.3 er erstatningen begrenset til tap i normal reparasjonstid, som regnes fra skadedagen og tapet beregnes for den tid som er *nødvendig for å bringe bygningen i samme stand som før skaden*.

Den 10.3.22 overførte selskapet kr 102 710 til dekning av både bygningsskader og markedsleie. I rapporten fra (A) er det lagt til grunn at leiligheten var ubeboelig i utbedringstiden, og det fremgår "(R) brukte de 6 uker på saneringen. Oppbyggingen er estimert til 4 uker, det vil si husleietap for totalt 10 uker. Ukene som beboer selv har hindret fremdrift i arbeidet er ikke medtatt". Vi kan ikke se at du har dokumentert at leiligheten var ubeboelig ut over de ti ukene som (A) har lagt til grunn i sin rapport eller et større tap enn det selskapet allerede har erstattet.

Du krever i tillegg dekning av tapte leieinntekter. Forsikringsavtalen omfatter imidlertid ikke tap av leieinntekter for borettskaper. Dessuten kan vi ikke se at du har dokumentert at det forelå et leieforhold på skadetidspunktet slik at vannskaden medførte tap i leieinntekter.

Du anfører at vannskaden har medført at du har gått glipp av prisstigning i området på 24 %, og at du slik sett har hatt et tap på kr 1 560 000. Som forklart under overskriften "Hva forsikringen omfatter" er selskapets ansvar begrenset til de konkrete tap som følger av forsikringsvilkårene. Sekretariatet kan ikke se at tap ved at verdien av boligen ikke har fulgt den generelle prisstigningen er et forhold som er dekket av forsikringsavtalen.

Videre anfører du at du har et krav på kr 993 792 under innboforsikringen, men at du ikke har fremmet kravet overfor selskapet enda. I henhold til saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda er vår behandling av saker etterfølgende. Det betyr at det må foreligge en endelig avgjørelse fra selskapet før vi kan behandle saken. Et krav om dekning av skade på innbo og løsøre må derfor i første omgang fremmes mot selskapet før vi evt. kan behandle den delen av saken.

Hva gjelder ditt krav om flyttekostnader og leie av lager kan vi ikke se at dette er utgifter som er omfattet av forsikringsavtalen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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