

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-779

13.9.2022

W. R. Berkley Insurance Nordic NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Lekkasje fra gulvsluk – rørbrudd eller utett våtrom?

Det oppstod en vannlekkasje fra gulvsluk på sikredes baderom. Ifølge takstmann var ikke slukforhøyingsring korrekt montert siden byggeåret (1998), og lekkasjen hadde pågått i lang tid. Sikrede krevde dekket kostnader til utbedring av sluket, herunder riving og gjenoppbygging av baderomsgulvet. Etter sikredes syn måtte sluket, herunder tilhørende slukforing, regnes som en del av bygningens rørsystem. Sikrede anførte at skaden på sluket dermed var dekningsmessig iht. vilkårpunktet som omfattet rørbrudd. Selskapet dekket følgeskadene av vannlekkasjen, men avviste ansvar for utbedring av badet under henvisning til at forsikringen ikke dekket utbedring av utett våtrom. Nemnda kom til at skadene på baderommet ikke var dekningsmessige da det ikke var dokumentert en "bruddskade".

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 231 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for utbedring av baderom etter vannlekkasje fra gulvsluk på baderom i et sameie.

Sameiets bygninger er forsikret med følgende vilkår:

1. 1. Hvilke skader som dekkes

Forsikringen omfatter plutselig og uforutsett fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden, Utgifter til vedlikehold eller forbedringer omfattes ikke.

1.3 Rørbrudd

Selskapet svarer for bruddskade på:

- bygningsledning for vann og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller -beholder, oljetank, septiktank, drenskum, fyrkjele og lignende.

1.4 Vann, annen væske og gass

Selskapet svarer for skade ved

- vann, annen væske og gass

Unntatt er

- skade i våtrom på gulv eller vegg som skal tåle vann

Det ble oppdaget fukt i taket i leilighet B i sameiet (heretter sikrede) våren 2019. Skadeårsaken ble først antatt å være utett tak. Sikrede fikk dekket utbedring av følgeskadene.

Sikrede meldte høsten 2020 om lekkasje fra sluk i overliggende leilighet C. Selskapet rekvirerte takstmann X for å besiktige skaden. Av skaderapporten fremgikk følgende:

Lekkasje fra sluk i baderom i leilighet (..) C er årsak til skader i himlinger i leilighet (..) B. Målinger i betongdekket mellom leilighet (..) B og C tyder på at betongen får jevnlig tilkomst av fukt.

Lekkasjen fra sluk i baderom i leilighet (..) C har mest sannsynlig pågått over tid.

Videre skrev takstmannen følgende:

Ved befaring ble det registrert at slukforhøynings ring ikke var korrekt montert på sluket fra byggeår (1998). Slukforinger er ikke tilpasset sluket og er også montert ufagmessig.

Ved befaring ble (fagkyndig) kontaktet for avklaring vedrørende en lokal reparasjon av sluk og deler av fliser i dusjen. (Fagkyndig) opplyste etter en vurdering, at det mest sannsynlig ikke lot seg gjør med en lokal utbedring.

Sikrede krevde erstattet kr 231 000 for utbedring av baderomsgulvet i leilighet C, iht. tilbud fra leverandør av nytt bad.

Til støtte for sitt krav fremla sikrede et notat fra takstmann Y, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Etter vår vurdering er innstøpt gulvsluk, herunder tilhørende slukforing, å forstå som en del av bygningens rørsystem. Brudd/lekkasje fra sluk vil dermed være å forstå som en dekningsmessig skade iht. vilkårenes bestemmelser, pkt. 1.3.1 og 1.4.1.

Selskapet besluttet å dekke følgeskadene i leilighet B, men avviste kravet om å dekke utbedring av baderommet i leilighet C. Til støtte for sin beslutning viste selskapet til følgende uttalelse fra takstmann X:

(Rørlegger) som vi brukte på lekkasjesøk i bad, konkluderte med at lekkasjen i sluk i dusj var mellom sluket og slukforingen, som ikke var korrekt montert.

Legger ved et bilde som viser at foringen er montert skjevt i forhold til selve sluket. Ved (rørlegger) sine kontroller blir det foretatt en gradvis fylling i sluket, slik at en eventuell lekkasje fra selve sluket blir avdekket først. Dette var ikke tilfelle her.

Selskapet innhentet også en uttalelse fra takstmann Z:

Så lenge det ikke er avdekket hull eller sprekk på selve sluket eller tilhørende rørsystem er min vurdering utett bad og ikke rørbrudd. Deres takstmann hadde fokuset på en feilmontert forhøynings ring men når man begynte å rive badet fant utførende håndverkere svakheter på membran.

Her kan det være 2 årsaker/ lekkasjepunkter. Badet var jo godt over 20 år gammel og utgått på teknisk levetid når skaden ble oppdaget så årsaken kan være 2 delt;

- Utettheter ved forhøyningsring i sluket, trolig grunnet feilmontering og materialtretthet. Klemringer og forhøyningsringer har det med å løsne over tid. Om det i tillegg er gjort ufagmessig er det ofte kun et tidsspørsmål før det begynner å lekke.
- Utett gulvmembran (ref. håndverkerne som rev badet).

Etter min vurdering sett opp mot lignende skader jeg har vært på tidligere regnes ingen av de overnevnte årsakene som rørbrudd men utett bad.

På bakgrunn av takstmann Y sin uttalelse fastholdt selskapet sitt tidligere standpunkt i saken.

Sikrede krever dekning for utbedring av badet i leilighet C og anfører at skaden er omfattet av forsikringen. Takstmann Y har konkludert med at skaden på sluket må regnes som et rørbrudd. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig utskifting av sluk, samt rør og ledninger som er bygget inn i de bærende konstruksjoner. Dette omfatter også nødvendige tilkomstkostnader, herunder utskifting av varmekabler hvis disse ble skadet i forbindelse med utskifting av innstøpt sluk. Leverandøren av nytt bad har uttalt at det ikke hadde vært mulig å utbedre lekkasjen uten å rive hele badet og bygge det opp på nytt.

Selskapet avviser ansvar for utbedring av baderommet i leilighet C. Skadeårsaken i dette tilfellet er utett våtrom. Selskapet dekker kun følgeskader av utett våtrom og ikke utbedring av selve

skadeårsaken, jfr. vilkårspkt. 1.4.2. Selskapet er ikke ansvarlig for å dekke utbedring av sluk på det utette våtrommet og heller ikke oppgradering og rehabilitering til nytt bad slik at våtrommet ikke lenger er utett. Videre følger det av vilkårene at forsikringen dekker skader som har oppstått plutselig og uforutsett. Utgifter til vedlikehold og forbedringer omfattes ikke.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for skade på badrom.

Nemnda forstår saken slik at selskapet har utbetalt erstatning for følgeskadene på underliggende leilighet, men avslått dekning for utskifting av sluket og hele badromsgulvet i overliggende leilighet.

Forsikringen dekker "bruddskade på bygningsledning for vann og annen væske." Ifølge rapporten fra BBE er skadeårsaken feilmontering av slukforhøyer. Etter riving av badet ble det i tillegg oppdaget utett membran. Ifølge takstmann A er det ikke oppstått hull eller sprekk på selve sluket eller tilhørende rørsystem. Det foreligger da ikke "bruddskade".

Selskapet er i så fall ikke ansvarlig for skadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).