

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-903

2.11.2022

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Fukt- og råteskader – bindende dekningstilsagn?

Det ble avdekket en fuktskade i forbindelse med skifte av gulv etter en dekningsmessig brannskade. Sikrede, et boligsameie, meldte fuktskaden under bygningsforsikringen. Det ble senere avdekket råteskader som følge av vanninntrengingen. Forsikringsavtalen hadde unntak for råteskader. Selskapet bekreftet dekning for følgeskadene, men avslo dekning for selve vanninntrengingen. Det oppstod uenighet blant partene hvorvidt selskapets tilsagn også omfattet råteskadene. Selskapet mente at tilsagnet kun gjaldt fuktskadene som var avdekket av selskapets samarbeidspartner. Sikrede anførte at selskapet var kjent med at det var avdekket råteskader da tilsagnet ble gitt, slik at også disse skadene måtte erstattes som følgeskader. Nemnda kom til at selskapet ikke hadde gitt et bindende tilsagn om å dekke råteskadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning av følgeskader etter vanninntrenging og spørsmål om selskapet har gitt et bindende dekningstilsagn.

Sikrede er et boligsameie som har tegnet sin bygningsforsikring gjennom OBOS.

Én av boenhetene ble påført brannskade i november 2020. Selskapet bekreftet at skaden var dekket av forsikringen. I forbindelse med skifte av gulv etter brannskaden ble det i februar 2021 avdekket et fuktig område rundt en verandadør.

Selskapet rekvirerte F., som besiktiget bygningen 17.2.21. Fra skaderapporten fremgikk:

Ved legging av gulv fra en tidligere brannskade ble det oppdaget fra snekker at det var fuktig i området rundt veranda dør til ft. Under besiktigelse kunne vi konstanter at det var fuktig i dette området og oppover gipsveggen.

Årsaken til vanninntrengingen kan vi ikke fastslå om det kommer fra verandadør eller fra terrassen fra 3 etasje. For og utelukke hvor det kommer ifra må det tas en inspeksjons luke først for videre karlegging.

Rapporten uttalte videre at:

skadeomfanget må oppdateres etter at det har blitt tatt en inspeksjonsluke i veggen, per nå er det kun skade på litt songulv og gipsvegger.

Det ble deretter fremlagt et notat fra systemet "Styrommet fra OBOS":

290323 - Rapport mottatt m/SL på kopi. Skadeårsak er utetthet og følgeska. er dekket. Tryg ønsker kontantoppgjør. Eposter mellom SL og Tryg styret mener Tryg og BB skal kunne finne ut av oppgjør selv uten at styret må blandes inn. Kontantkalkyle sendes når den er klar. KF

Sikrede sendte følgende e-post til selskapet 6.4.21:

Vi har forstått det slik at bygningsforsikringen dekker selve følgeskadene men ikke utbedringen av skadeårsaken (årsaken til fuktinntregningen) og vi forstår at (F) har vært på befaring og sett på skadene.

...

Kan dere sende over en kopi av skaderapporten på saken knyttet til fuktskadene slik at vi kan se nærmere på skadeårsaken og vurdere tiltak og reparasjoner som evt må tas på (sikrede) regning? ...

Sikrede engasjerte T., som i en skaderapport datert 12.5.21 skrev:

Tilstand: Fra hjørne og 20cm til venstre er OSB oppløst og fuktig. Antar at OSB er i like dårlig tilstand helt ut mot yttervegg, så ca 40cm totalt bredde. Fant ikke fukt i neste fakk mot venstre. Ytterste ¼ av 48x98mm stender er råttent. Fant ikke vannansamling, kun fuktig og råttent treverk. Tyder på mindre vanngjennomgang over lengre tid. OSB platene er med høy sannsynlighet utsatt for fukt og råte helt ned i 1 etasje. Så ikke antydning til utsatt treverk fra hjørne mot balkongdør, men bør og kan undersøkes ved utbytting av råttent stendere i hjørne.

Det er åpnet opp i hele veggens høyde. Det er også sprayet på klorvann for å begrense eventuell lukt og sopp.

Sikrede sendte rapporten til selskapet per e-post 18.5.21:

Vi har hatt tømmer (T) på befaring hos oss, og på bakgrunn av (Ts) undersøkelser synes skadeårsaken å være dårlige overganger mellom vindsperrer og tettesjikt. Svakheten synes derfor å ligge i bygningens konstruksjon.

(T) kan ikke ta på seg denne jobben fordi oppgaven blir for stor, men (F) er en stor aktør med kompetanse på området. Vi har forstått det slik at Tryg har lagt til grunn at skadeårsaken ikke er dekket under forsikringen, men at følgeskaden kan være dekningsmessig. Kan vi i lys av dette samarbeide frem til vi finner en løsning, og kan (F) foreta nærmere undersøkelser og prosjektere hva en utbedring av denne veggen med membraner kan koste? På samme tid får (F) oversikt over hvilke arbeider som skal til for å utbedre den forsikringsmessige delen av skaden. (Sikrede) vil for beboer bære den delen av kostnadene knyttet til undersøkelser og utbedringer av skaden som ikke er dekket av forsikring.

Selskapet svarte 21.5.21:

Jeg tenker det er bedre at dere tar kontakt med F v/ P og avklarer med de. Brannskaden er jo dekningsmessig og P har kontroll på hva som tilhører denne.

Vannskaden har han også kontroll på, og hva som må gjøres der.

Sikrede ba selskapet 27.5.21 om å "*... bekrefte hva som kan dekkes av fuktskadene av forsikringen, evt presisere hva dere ikke dekker av utbedringer?*".

F. kontaktet T. 28.6.21 for en gjennomgang av de funnene han gjorde på sin befaring. F. sendte følgende e-post til sikrede 30.6.21:

Etter samtale med (T) og med min overordnede er vi enige at rapporten som (T) utarbeidet gir et godt grunnlag for den videre saksgangen.

Her belyser han hva som er årsakene til vanninntrengingen og et forslag til hvordan dette kan løses.

For å komme videre eller kunne si noe mer om hva som må gjøres totalt sett er det nødvendig å starte prosessen med riving og utbedring.

Når rivingen er i gang vil det bli klarere hva som må skiftes ut og hva som er den beste løsningen for å hindre at dette skjer igjen.

Utvendig utbedring er midlertidig utbedret der det er funnet feil og en varig utbedringen bør utføres før høst/vinter været setter inn.

...

Selskapet anmodet i brev 2.7.21 om at egenandelen på kr 6 000 for brannskaden ble innbetalt.

Sikrede stilte samme dag spørsmål om det var riktig at egenandelen skulle betales før skaden var ferdig utbedret:

Vi ber derfor Tryg komme på banen med forslag til hva vi kan gjøre videre; det er på det rene at de ikke dekker selve skadeårsaken, denne må (sikrede) utbedre selv. Følgeskadene er imidlertid noe annet, så her

krever vi nå en beslutning fra Tryg og at de bistår oss i å finne en partner som kan hjelpe oss der hvor (F) ikke kan. ...

Sikrede sendte 8.7.21 følgende e-post:

I og med at Tryg har et forsikringsansvar her, dog med unntak av utbedringen av årsaken, så ønsker vi at dere er med i prosessen videre og kanskje kan hjelpe oss med en leverandør som kan bistå oss med undersøkelser og prosjektering. Fordeling av kostnader må vi også diskutere, for hvis Tryg er ansvarlig for utbedring av vannskadens følgeskade, så er det urimelig hvis E. skal bære alle kostnadene knyttet til undersøkelser av årsak og omfang alene. Vi vet jo ennå ikke hva som kan være skadet og hvor mye.

Selskapet svarte samme dag:

Jeg tar ikke ting ut av sammenheng, men du tar opp dette skadenummeret og vil ha svar, siste svaret her er at da avventer Tryg til vi hører i fra dere, og at du ber oss holde skadesaken åpen.

Skadenummer X er en vannskade hvor det må avdekkes årsak og som ble oppdaget under utbedringen av brannskaden.

Skadenummer Y er en brannskade som er under utbedring og snart ferdig slik vi har oppfattet det, og som egenandelen er nå innbetalt.

Hva er egentlig utfordringen?

Når det gjelder vannskaden så må borettslaget avdekke årsak, tett eventuelt utettheter før vannskaden blir utbedret, og dermed så går jeg utifra at det stopper litt opp med utbedringen av brannskaden da disse går nok litt i hverandre.

Selskapet sendte deretter følgende e-post:

Dere er selv ansvarlig for å avdekke årsak til utettheter og utbedre dette, det er ikke forsikringen som skal avdekke dette, og er heller ikke pliktig til å avdekke.

Når det har skjedd en skade så er det i utgangspunktet kravstiller som skal avdekke årsaken og dokumentere kravet på en slik måte at selskapet kan gi svar på deknings spørsmålet.

Her har selskapet avdekket hva som er følgeskader og påtatt seg ansvaret for dette. Utover det så kan den sikrede sende forespørsel til (F) om de vil hjelpe med å finne årsak og eventuelt utbedre dette på borettslagets regning. Men hverken (F) eller selskapet som her er Tryg kan den sikrede stille de ansvarlig eller sette krav om dette.

I denne vannskaden har vi sagt at vi kan gjøre opp med kontantoppgjør for følgeskader av utett fasade.

Her kan vi ikke se at borettslaget har avdekket årsak og eller utbedret dette slik at følgeskadene kan utbedres, ei heller kommer man videre med brannskaden på grunn av dette, slik jeg forstår det. (F) utbedrer ikke følgeskader før utettheter er funnet og gjort noe med.

Jeg tror det er her det stopper.

Så igjen, dere må få utbedret utetthetene og får komme tilbake til oss når dette er gjort.

Om ikke så kan selskapet avgjøre oppgjørsform og vi sier kontantoppgjør.

Sikrede innhentet skaderapport fra B. 7.9.21, som konkluderte med følgende skadeårsak:

Pri 1 er å åpne veranda til 8B og utbedre asfaltmembranen.

Følgeskadene i stuen vil være å åpne opp i to fakk i vegg, tak og gulv og skifte ut råtebefengt materiale. Samtidig må en gå inn og sjekke veggene i 8B for å se om denne er skadet også. Det var normale fuktinnhold på soverommet under stuen, men jeg vil allikevel åpne gulvet i stuen for å sjekke dette.

Videre fremgikk det av rapporten at det var avdekket "*... fukt og råteskader i svill, bakplate av osb eller lignende*". Årsaken ble oppgitt å være dårlig membranarbeid på veranda til 8 B, og tilstanden på skadet del ble beskrevet som råtebefengt. Sikrede sendte rapporten med kalkyler til selskapet 15.10.21:

...

Vi har ennå ikke mottatt noen faktura for rapporten og undersøkelsene. Kan dere vurdere å gi et bidrag til dekning av takstkostnadene for den delen som knyttes til undersøkelse av følgeskade?

Sikrede engasjerte håndverker til å utbedre skadeårsaken i desember 2021, og F. startet å utbedre følgeskadene etter dette. Sikrede kontaktet selskapet 14.1.22 og informerte om at arbeidene hadde stanset opp.

F. ringte sikrede 20.1.22 og informerte om at råteskader var unntatt forsikringsdekningen, og at selskapet hadde informert F. om dette. Sikrede avviste 21.2.22 at selskapet hadde informert om at råteskadene var unntatt. Selskapet gjentok samme dag unntaket for råteskader overfor sikrede.

Sikrede krever erstatning for enhver følgeskade etter vann- og fuktinntrengning i skadesaken, herunder råteskader. Selskapet plikter også å erstatte sikredes utgifter til advokat, totalt kr 70 500.

Selskapet bekreftet i korrespondanse med sikrede sommeren 2021 at det ville dekke følgeskadene og er bundet av dette tilsagnet. Dette innebærer at selskapet også er ansvarlig for råteskadene. Selskapet gav sitt tilsagn selv etter at sikrede hadde innhentet fagkyndig rapport hvor det flere steder er beskrevet råte, samt risiko for råte. T.s rapport gjør ikke kun rede for årsaken til skadene, men redegjør også for følgeskadene.

Selskapet har ikke rettslig grunnlag for å kunne trekke tilbake sitt dekningstilsagn.

Selskapet avviser ansvar for råteskadene og bestrider at det er gitt et bindende dekningstilsagn for råteskadene.

Skaden ble meldt inn som en fuktskade, og i skaderapporten til F. beskrives det en vannlekkasje i et begrenset areal. Det er følgeskadene F. avdekket som selskapet har bekreftet dekning for. Selskapets tilsagn kan ikke tolkes slik at alle skader, også skader som ikke er meldt til selskapet, skal være dekket. Rapporten til T. beskriver kun årsaken til skadene, hvilket selskapet allerede 22.2.21 opplyste om at ikke ville være dekket av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet har gitt bindende dekningstilsagn for råteskader.

Partenes synes å være enig om at selskapet etter vilkårene er ansvarlig for skader som følge av vanninntrengingen, med unntak av råteskadene. Videre synes partene å være enig i at selskapet etter vilkårene ikke er ansvarlig for utbedringen av selve skadeårsaken. Spørsmålet er om selskapet likevel har gitt bindende tilsagn om å dekke råteskadene som følgeskade.

Nemnda forstår partene slik at de er enige om at F. beskriver råteskader i sin skaderapport datert 22.2.21. Selskapet har anført at T.s rapport av 12.5.21 kun beskriver skadeårsaken. Sikrede mener denne rapporten også redegjør for råteskader som følgeskader.

Nemnda kan ikke se at mandatet for T.s rapport av 12.5.21 fremgår av rapporten. Rapporten fokuserer i all hovedsak på skadeårsaken. Under punktet "Tilstand" heter det likevel:

Fra hjørne og 20cm til venstre er OSB oppløst og fuktig. Antar at OSB er i like dårlig tilstand helt ut mot yttervegg, så ca 40cm totalt bredde. Fant ikke fukt i neste fakk mot venstre. Ytterste ¼ av 48x98mm stender er råttent. Fant ikke vannansamling, kun fuktig og råttent treverk. Tyder på mindre vanngjennomgang over lengre tid. OSB platene er med høy sannsynlighet utsatt for fukt og råte helt ned i 1 etasje. Så ikke antydning til utsatt treverk fra hjørne mot balkongdør, men bør og kan undersøkes ved utbytting av råttent stendere i hjørne.

Det er åpnet opp i hele veggens høyde. Det er også sprayet på klorvann for å begrense eventuell lukt og sopp.

Rapporten ble etter det opplyste sendt til selskapet 18.5.21.

Selskapet sier i e-post av 8.7.21 bl.a.:

Her har selskapet avdekket hva som er følgeskader og påtatt seg ansvaret for dette. Utover det så kan den sikrede sende forespørsel til (F) om de vil hjelpe med å finne årsak og eventuelt utbedre dette på borettslagets regning. Men hverken (F) eller selskapet som her er Tryg kan den sikrede stille de ansvarlig eller sette krav om dette.

I denne vannskaden har vi sagt at vi kan gjøre opp med kontantoppgjør for følgeskader av utett fasade.

Her kan vi ikke se at borettslaget har avdekket årsak og eller utbedret dette slik at følgeskadene kan utbedres, ei heller kommer man videre med brannskaden på grunn av dette, slik jeg forstår det. Frøiland utbedrer ikke følgeskader før utettheten er funnet og gjort noe med.

Jeg tror det er her det stopper.

Så igjen, dere må få utbedret utetthetene og får komme tilbake til oss når dette er gjort.

Om ikke så kan selskapet avgjøre oppgjørsform og vi sier kontantoppgjør.

Sikrede viser til at selskapet på dette tidspunkt var kjent med T.s rapport hvor det er avdekket råteskader, og at selskapet ikke gir uttrykk for en ny vurdering etter mottaket av rapporten fra B., hvor det også beskrives råteskader.

Selskapet har vist til e-mail sendt samme dag, hvor det bl.a. heter:

Skadenummer ... er en vannskade hvor det må avdekkes årsak og som ble oppdaget under utbedringen av brannskaden.

Skadenummer ... er en brannskade som er under utbedring og snart ferdig ...

Når det gjelder vannskaden, så må borettslaget avdekke årsak, tett eventuelle utettheter før vannskaden blir utbedret, og dermed går jeg utifra at det stopper litt opp med utbedringen av brannskaden da disse går nok litt i hverandre.

Nemnda mener at selskapet kunne ha uttrykt seg klarere i e-posten av 8.7.21, f.eks. ved å ta forbehold om at det dekker følgeskader slik de er beskrevet i F.s rapport. Nemnda kan imidlertid ikke se at e-posten gir et bindende dekningstilsagn for råteskader som følgeskader. Selskapet sier *at "Her har selskapet avdekket hva som er følgeskader og påtatt seg ansvaret for dette"*. Selskapet hadde på dette tidspunktet ikke innhentet den siste rapporten til T. Det er da nærliggende å forstå selskapets uttalelse slik at den refererer til de følgeskadene som selskapet hadde avdekket, som var de følgeskadene som er beskrevet i rapporten til F. Denne rapporten beskriver ikke råteskader. Selskapet viser videre til at sikrede må kontakte selskapet på nytt når skadeårsaken er ferdig utbedret. Det fremgår videre klart av e-posten tidligere samme dag at saken ikke er ferdig behandlet, og at skadeårsaken ikke er klar og må avdekkes av borettslaget. Nemnda kan ikke se at de fremlagte e-postene gir uttrykk for et tilsagn om dekning utover de følgeskader som er omtalt i F.s rapport.

Med dette som utgangspunkt har det heller ingen betydning at selskapet ikke foretar en ny vurdering etter mottaket av rapporten fra B. Når selskapet ikke har forpliktet seg til å dekke råteskadene før mottak av rapporten, har ikke selskapet noe behov for å foreta noen ny vurdering.

Slik saken er opplyst mener nemnda at selskapet ikke har gitt et bindende dekningstilsagn, og selskapet er da ikke ansvarlig for råteskadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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