

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-985

23.11.2022

Møretrygd Gjensidig Forsikring

Næringsliv

Erstatningsoppgjør etter rørbrudd – fuktskade i kjeller – dekning for innhenting av takstrapport.

I januar 2022 oppstod det en vannskade i et næringsbygg grunnet brudd i et vannrør som gikk inn til bygget. Skaden ble meldt til selskapet 3.1.22. Den 7.1.22 kontaktet sikrede selskapet og opplyste om at de mistenkte at vannet fra lekkasjen hadde forårsaket vanninntrenging og fukt i et begrenset område i kjelleren til næringsbygget. Selskapet bekreftet dekning for vannskade i kjelleren på det bakre bygget (fiberrommet) den 23.2.22. Sikrede var uenig i vurderingen fra selskapet og mente det også måtte dekke skader på det fremre bygget. Sikrede fremmet derfor krav om ytterligere erstatning og innhentet en takstrapport hvor det fremgikk at det forelå årsakssammenheng mellom lekkasjen og skaden. Sikrede anført videre at selskapet måtte dekke kostnadene til takstrapporten. Selskapet fastholdt sin vurdering og viste til at fagkyndig ikke fant logisk samsvar mellom lekkasjepunktet og skaden i det fremre bygget. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn. Nemnda bemerket likevel at sikrede ikke hadde krav på dekning av kostnader til innhenting av egen takstrapport.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for skade som følge av rørbrudd under bygningsforsikringen.

Det oppstod vannskade i et næringsbygg i januar 2022 pga. brudd i et vannrør som gikk inn til bygget. Skaden ble meldt til selskapet 3.1.22.

Den 7.1.22 opplyste sikrede at de mistenkte at vannet fra lekkasjen hadde forårsaket vanninntrenging og fukt i et begrenset område i kjelleren til næringsbygget.

Selskapet kontaktet Recover for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet i kjelleren. I skaderapporten som Recover utarbeidet etter befaringen, anbefalte det selskapet å ta kontakt med takstmann for å vurdere skadeårsak nærmere. Om skaden og skadeårsak stod det at:

Ft oppdaget noen dager før jul ved avlesning at vannmåler gikk veldig raskt. Ved årlig rapportering ble det kommunisert med kommune at noe måtte være galt. Årsak opplyst tretthetsbrudd, og avdekkes på hovedvanninntak på ca 40mm kobberrør. Kan ha lekket i lengre periode, og ca 1 år. Ca 21m3 i døgnet iflg ... kommune og rørlegger. 10-15 liter i minuttet. Bruddsted på utside av murvegg under utvendig murtrapp

Selskapet rekvirerte takstmann A. for å avklare og dokumentere bakenforliggende skadeårsak, skadeomfang og reparasjonskostnader etter lekkasjen. I rapport av 10.2.22 skrev A.:

Skade 1-Rørbrudd:

Det har vært lekkasje på vannledningen inn til bakre bygget. Lekkasjen skyldes brudd på vannrør av kobber fra 1975, rørbruddet var på utsiden av grunnmuren under utvendig trapp.

Vår vurdering av bakenforliggende årsak er elde /slitasje på å 47 år gammelt kobberrør.

F.t opplyser at det før jul 2021 ved avlesing av vannmåler ble oppdaget stort vannforbruk. Ifølge opplysninger hentet fra Recover's foreløpige rapport kan det ha lekket i lengre periode, kanskje så lenge som

ca 1 år. Vannmengde ca 21m³ i døgnet iflg ... kommune og rørlegger, dvs. opp mot 15 liter i minuttet.

Når lekkasjen på vanninntaket viser på vannmåler inne i bygget, kan det være fordi bakre bygget får vanntilførsel via fremre bygget som er 4 år eldre.

De vannmengdene som er beskrevet å komme fra vannlekkasjen er ikke mer enn hva en normalt fungerende drenering lett skulle lede bort. Jeg finner ikke at det er logisk samsvar mellom lekkasjepunktet i ene enden av fiberrom og saltutfelling 1,5 meter opp på veggen i andre enden av rommet 17 meter fra lekkasjepunktet.

Videre syns jeg det er underlig at lekkasjevann skal fore til fuktopptrekk på fremre bygget 25-30 meter fra lekkasjepunktet, i en annen bygningskropp adskilt med 9 meter bred asfaltert plass på fyllmasser.

Dagens eier tok over bygget i 2019. I verditakst utført i september 2016 er det enkle beskrivelser av byggets konstruksjoner. Men allerede i 2016 er det bemerket tegn til fuktinntrenging i teknisk blokk (bakre bygg), tegn til fuktinntrenging og blærer i belegget i kontorblokken (fremre bygget). Se vedlegg med utdrag av verditaksten.

Saltutfelling i vegger og gulv, samt blærer i belegg har vært til stede allerede i 2016.

Vannlekkasjen har tilført mer vann i grunnen rundt bygget og jeg kan ikke utelukke at for eksempel saltutfellingen har blitt mer fremtredende siste tiden.

Men saltutfelling og skader på belegg har vært der i flere år for vannlekkasjen, dvs at de forholdene ikke skyldes vannlekkasjen på utsiden av grunnmuren, men har sin hovedårsak i sviktende- eller nedsatt funksjon på drenering/fuktsikring og har utviklet over tid, minst fra 2016.

Gulvbelegget som er fra byggeår er sprøtt som kjeks på grunn av elde/slitasje.

Ft opplyser også at luftfuktigheten inne i bygget var høy i en periode med lekkasje, det er en naturlig konsekvens av sviktende drenering om mer tilført vann. Luftfuktigheten har nå bedret seg.

Selskapet bekreftet dekning for vannskade i kjelleren på det bakre bygget (fiberrommet) 23.2.22.

Sikrede var uenig i vurderingen fra selskapet og mente det også måtte dekke skader på det fremre bygget. Sikrede fremmet derfor krav om ytterligere erstatning.

Selskapet fastholdt sin vurdering i svar til sikrede 20.4.22. Selskapet viste til at fagkyndig ikke fant logisk samsvar mellom lekkasjepunktet og saltutslaget, samt skaden på gulvbelegget i det fremre bygget. A. mente at hovedårsaken til disse skadene var sviktende eller nedsatt funksjon på drenering/fuktsikring, og at dette hadde utviklet seg over tid.

Sikrede var uenig i selskapets vurdering og innhentet en vurdering fra takstmann B., som konkluderte med at det forelå årsakssammenheng mellom lekkasjen og skaden i kjelleren på det fremre bygget:

Ved befaring 21.04.2022 ble skadeomfanget vurdert på stedet og følgende moment noteres: Vannlekkasje synes spredt i vifteform fra lekkasjested og nedover til bakre del av u.etg. i fremre bygg (kontorblokken)

Det anses usannsynlig at konsentrert vanntilførsel på 15 liter/min over lang tid absorberes av dreneringsrørene. Omregnet til handgripelige mengder tilsvarer dette en vedvarende strøm tilsvarende 1 brusflaske pr sekund. Det anses usannsynlig at spalter i drenerør er i stand til en lokal håndtering av dette. Dessuten vil erosjon og sedimentering vil normalt forringe dreneringen og føre til spredning (eks. elvedelta)

Skadene på gulvet tyder på at det har skjedd en markant forverring av gulvbeleggets tilstand (linoleumsflisene), og at skader nå også omfatter plastfotlister og avskalling på nedre del av vegger. Situasjonen tyder på at terminering av rørbruddet har stanset vanntilførselen og at det etter dette har skjedd en markant opptørking.

Slik vi vurderer det er det en tydelig og åpenbar årsakssammenheng mellom rørbruddet og skadene på fremre bygg. Vare anførsler i verditakst 2007, 2016 og 2017 stemmer dårlig med de skader som nå er synlige.

Vi mener derimot at berørte bygningsdeler var noe forringet for skaden og at det derfor ikke er riktig å legge til grunn utskifting med nytt. Et elementært prinsipp i skadeforsikring er at skaden repareres tilbake til samme, eller alt vesentlig samme, stand som før skade skjedde.

Berørte bygningsdeler stod, slik vi ser det, ikke foran utskifting selv om de hadde et visst behov for fornying.

Vår anbefaling er etter dette at en skjønnsmessig vurdering legges til grunn for erstatning og at utbedringskostnader for de berørte arealer i fremre bygg erstattes med 50%.

Selskapet oversendte rapporten til takstmann A., som uttalte følgende:

Jeg har sett på rapporten og legger merke til at teksten "Blærer i gulvbelegg i u.etg.kontorblokk" skal ha stått i rapport allerede i 2007. Min henvisning til denne teksten gjelder rapport fra 2016.

Når det gjelder vurdering av årsak er jeg ikke enig i at det åpenbar sammenheng mellom rørbruddet og skader i fremre bygget. Bade observasjoner på stedet og opplysning om "Blærer i gulvbelegg i u.etg.kontorblokk" alt i 2007 er en klar indikasjon på at dreneringen har nedsatt funksjon, og har hatt det i mange år før rørbruddet. At fuktinnsig og synlige tegn på dårlig drenering vil øke på med tiden, er helt naturlig.

Bade fremre bygget fra 1971 og bakre bygget fra 1973, det vil si at evt drenering er ca 50 år. Forventet brukstid på inn til 40-60 år for drenering er gått. Levetider ref Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Dersom en skal fremskaffe mer sikre opplysninger om dreneringens utførelse og tilstand må det gjøres med prøvegraving.

Linoleumsbelegget i fremre bygget er også ca 50 år gammelt, forventet brukstid før utskifting er inn til 25 år. Belegget har i så fall ligget omtrent det dobbelte av forventa brukstid og er ødelagt av elde/slitasje. Gamle hull og sår i belegget som kan inneholde asbest, tilsier at belegget uansett burde fjernes og slik sett står foran umiddelbar utskifting uavhengig av rørbruddet.

Alt i alt ser jeg ikke at rørbruddet har medført nye skader i fremre bygget, selv om det i en periode kan ha vært høyere fuktnivå også her.

Basert på dette vurderer jeg det ikke som riktig at forsikringen skal betale for utskifting av gammelt belegg og maling i fremre bygget.

På bakgrunn av den nye vurderingen fra A., avviste selskapet å dekke skaden i det fremre bygget. Selskapet avslo også å dekke kostnader til innhenting av takstrapport fra B.

Sikrede krever dekning for følgeskader av vannlekkasjen. Sikrede mener lekkasjen har ført til betydelig fuktinnslag i fremre bygg med saltutslag rundt listene. Sikrede viser videre til at noen av flisene er ødelagt. Sikrede innhentet en uavhengig takstrapport som taler for at det er en sammenheng mellom disse skadene og vannlekkasjen. Sikrede mener derfor det er en klar sammenheng mellom den store vannlekkasjen på ca. 20-25 kubikkmeter i døgnet over noen måneder og det plutselig sterke fuktinnslaget som kom i kjeller i det fremre bygget. Sikrede krever dekket følgeskade samt kostnader knyttet til innhenting av sakkyndigrapport.

Videre viser sikrede til innhentet uttalelse fra C. hvor det bl.a. fremgår at dersom saltutslaget i kjeller avtar etter reparasjon av rør og lekkasje i bygget bak, vil det utvilsomt være en klar sammenheng mellom oppstått vannlekkasje og oppstått saltutslag/fuktskade i kjeller.

Selskapet avviser ytterligere utbetaling under henvisning til at det ikke er dokumentert at skaden i fremre bygget skyldes den dekningsmessige vannskaden. Takstmann A. konkluderer med at de berørte bygningsdelene var skadet allerede i 2007, og at forventet brukstid for berørte bygningsdeler for lengst var utløpt når lekkasjen på ledningen oppstod. Takstmann A. sin vurdering er vesentlig mer troverdig enn takstmann B. sin subjektive oppfatning av skadeomfanget og gjenværende brukstid.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for ytterligere skade etter vannskade i januar 2022 som er omfattet av forsikringen.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan

avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Sikrede anfører at kjelleren i det fremre bygget ble påført betydelig fuktinnslag med saltutslag rundt listene, og at noen av flisene ble ødelagt. Det er fremlagt to takstrapper. Selskapets takst fant det "underlig at lekkasjevann skal føre til fuktopptrekk på fremre bygget 25-30 meter fra lekkasjepunktet, i en annen bygningskropp adskilt med 9 meter bred asfaltert plass på fyllmasser". Sikredes takst mente det var sannsynlig at vannlekkasjen var spredt til bakre del av underetasjen i fremre bygg, og at det var usannsynlig at dreneringen ville ha absorbert den mengden vann som kom løs som følge av bruddet. Han viste videre til at det etter terminering av rørbruddet hadde skjedd en markant opptørking. Avslutningsvis konkluderte B. med at det forelå en "tydelig og åpenbar årsakssammenheng mellom rørbruddet og skadene på fremre bygg".

Selskapets takstmann er forelagt sikredes takst og fastholder at rørbruddet ikke hadde ført til nye skader i det fremre bygget, men sier at det "kan" ha vært høyere fuktnivå der i en periode. I sin vurdering la A. vekt på at bygget, drenering og linoleumsbelegg var ca. 50 år gammelt da skaden skjedde, og at det uansett ville vært behov for å foreta utbedringstiltak.

Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere hvilken av takstrapportene som er korrekt. Disse bør belyses nærmere med muntlige forklaringer fra sakkyndige under en hovedforhandling. Jf. bl.a. FinKN 2020-380, 2020-9, 2018-709, 2018-715 og 2018-717.

Sikrede kraver dekning av kostnader til innhenting av takstrapport.

Forsikringsvilkårene gir ikke grunnlag for at selskapet er ansvarlig for innhenting av takstrapport. Spørsmålet blir da om selskapet har gitt tilsagn om dekning for denne utgiften i e-post av 3.3.22 hvor selskapet skriver:

PS: Er du uenig i vår takstmann sin vurdering av skadeomfanget ber vi deg selv engasjere frittstående takstmann eller annen faglig kompetent person som kan dokumentere dine påstander.

Nemnda vurderer dette slik at selskapet sier hva sikrede må gjøre for å imøtegå takstrapporten fra selskapet, dvs. hvordan sikrede må forholde seg for å oppfylle sin bevisbyrde mht. skadeårsak og omfang. Nemnda kan ikke se at det her foreligger noe tilsagn fra selskapet om å dekke utgiftene til takstrapporten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold om utgifter til takstrapport. Saken for øvrig avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant).