

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-317

28.4.2023

Gjensidige Forsikring ASA

Næringsliv

Vanninntrengning i bygning under renovering – stormskade – plutselig?

Forsikret bygning var under delvis renovering da sikrede oppdaget betydelig vanninntrengning i alle fire etasjer. Sikrede kontaktet foretaket som engasjerte P. for befaring. P. konkluderte med vanninntrengning gjennom utett yttertak og mistenkte at dette hadde stått over tid. Sikrede mente besiktigelsen ikke var godt nok gjennomført og engasjerte egen takstmann. Denne konkluderte med at det kunne være en mulig stormskade. Foretaket avsto dekning med henvisning til at skaden ikke var oppstått plutselig. Sikrede mente på sin side at skaden var plutselig og skyldtes at storm hadde medført at en gjenstand hadde truffet taket og muliggjort vanninntrengningen. Nemnda kom til at det ikke var bevist at det forelå en stormskade, og at det var mest sannsynlig at skaden skyldtes utett tak pga. elde og slitasje.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 750 000 eks. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader på bygning etter vanninntrengning.

Sikredes forsikring omfatter:

- Plutselig og uforutsett skade
- Naturskade

Forsikringen har unntak for:

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer
- Skade som følge av korrosjon/oksidasjon/slitasje som er en naturlig følge av bruk eller annen gradvis forringelse. Likevel dekkes utstrømming av væske eller gass fra rørledning.
- (...)
- Skade ved vanninntrengning gjennom utett bygning

Den forsikrede bygningen var under renovering da skaden ble oppdaget. Bygget besto av fire etasjer. De tre nederste var betydelig oppgradert, mens den øverste sto foran renovering.

Sikrede meldte om vanninntrengning i bygningen. Gjensidige (heretter foretaket) rekvirerte P., som kom på befaring 3.9.21. Av P.s rapport fremgikk følgende:

Vanninntrengning gjennom utett yttertak. Lekkasje flere plasser. Vannet har runnet ned langs søyler og åpninger flere plasser. Det er vann helt ned fra 4. etg og ned til 1. etg. flere rom i hver etg. er berørt. Mistenker at dette kan ha stått over tid, selv om det har vært mye nedbør gjennom hele sommeren. Det har vært gjort tetting på taket i mai/juni. og FT opplyser at hele taket skal skiftes om bare kort tid.

Yttertaket er ut i fra bilder jeg har fått fra FT gammelt og det kan se ut som om dette er modent for utskifting. Det har vært forsøkt tettet flere plasser på yttertaket i mai/juni, men dette har ikke holdt eller at det er flere lekkasjepunkter.

P. har tilføyd følgende:

08.09.21: FT har kontaktet meg og opplyser at det har regnet godt i går og i natt og at det nå renner en del vann ned langs yttervegger i 4. etg. Det er påbegynt arbeid med å legge nytt yttertak av entreprenør som er på stedet.

På bakgrunn av rapporten av slo foretaket 16.9.21 sikret krav om erstatning med henvisning til at forsikringen ikke omfattet skade ved vanninntrengning gjennom utett bygning.

Sikrede kontaktet foretaket samme dag og opplyste at P.s representant ikke hadde besiktiget tak eller utevegger, og mente at personen ikke hadde gjort undersøkelse som kunne underbygge konklusjonen i rapporten. Sikrede mente det ikke var sannsynlig at vannet hadde kommet inn gjennom utett tak slik P. hadde konkludert med og ba om at foretaket rekvirerte noen andre for besiktigelse.

Foretaket av slo å sende ut ny takstmann. Sikrede innhentet derfor egen takst 8.10.21. Rapporten viste at befaring ble foretatt etter at taktekke var revet og montering av nytt tak var påbegynt. Takstmannen hadde derfor fått tilgang til tidligere skaderapport (P.s rapport), samt bilder av taktekket tatt (av sikrede) 6.9.21. Av skaderapporten fremgikk følgende:

Skade på taktekke har sannsynlig oppstått mellom mai/juni og skadedato. Det kan vanskelig konkluderes med eksakt skadeårsak, men det anses som mest sannsynlig at dette kan være en mulig stormskade.

Sannsynlig skadeårsak til følgeskade i yttervegg på fire underliggende etasjer;

- Vann har trengt inn på takets laveste punkt, under taktekket, gjennom skade ved tilknytningspunkt for varmekabel
- Etter å ha fylt opp underliggende isolasjon, har vannet tatt vei gjennom hull i betong på omkransende del av yttervegg over tak-nivå og videre ned i fire underliggende etasjer.
- Vann har fulgt utvendig plate og trengt inn i hvert av de underliggende etasjeskillene med påfølgende skader.

Det må tillegges at det i perioden mellom foretatt tetting i mai/juni og skadedato kom større nedbørsmengder på skadestedet.

Forsikringstaker var klar over begrenset lekkasje fra taket i mai/juni og foretok nødvendige forebyggende tiltak i påvente av montering av nytt taktekke/takkonstruksjon. Dette for å sikre de tiltak som relativt nylig er blitt foretatt ved renovering av 2. og 3. etg.

Sikrede kontaktet foretaket og anførte på bakgrunn av rapporten at skadeårsaken mest sannsynlig var stormskade. Sikrede krevde erstatning i henhold til rapporten på kr 750 000 eks. mva.

Foretaket opprettholdt 14.12.21 sitt avslag.

Sikrede innhentet vindmålinger, samt en uttalelse fra takstmann vedrørende feilmontering av vinduer i bygget og ba foretaket om en ny vurdering.

Foretaket innhentet etter dette en naturskadetakst som på bakgrunn av befaring i juni 2022 beskrev skadeomfanget som følger:

Lekkasje gjennom yttertaket med påfølgende innvendige vannskader i alle byggets fire etasjer.

Videre fremgikk det at taktekket var ca. 50 år gammel og var "generelt sterkt preget av elde og slitasje". I rapporten ble det konkludert som følger:

Skade som følge av utett yttertak. Svikt i taktekke (papptak) grunnet elde og slitasje. (...)

Det er ikke påvist skade på taket i form av avrivninger, deformasjoner eller treffskader som tilsier at dette er en stormskade.

Foretaket gjentok avslaget 9.7.22 med henvisning til at det etter rapporten ikke var en naturskade, og at det ikke var grunnlag for dekning under de ordinære bygningsvilkårene.

Sikrede krever erstatning for skade som følge av vanninntrengning.

I formuleringen "plutselig" ligger at skaden må ha oppstått raskt. Foretaket må dekke skaden selv om forholdet som forårsaker skaden har utviklet seg over tid, så fremt skaden som sådan må sies å ha inntrådt plutselig, se Bull, Forsikringsrett (2008), s. 219. Dette var f.eks. tilfellet i LA-2020-186926 som gjaldt vanninntrenging i en hotellbygning fra en åpen takterrasse, og inn gjennom taket i spa-avdelingen.

Faktum i lagmannsrettens avgjørelse er tilnærmet likt som i denne saken. Skaderapporten utarbeidet av sikredes takstmann konkluderte med at det anses mest sannsynlig at vanninntrengingen skyldtes stormskade. Undersøkelser av metallplaten som sto ved vanninntrengingsområdet viste skader forenelige med at den har blitt truffet av en gjenstand. Skaden på metallrøret har resultert i utett bygg, som igjen har medført at vann har rent inn i bygningen. Når isolasjonen har blitt mettet med vann, har det overskytende vannet fortsatt å renne ned langs bygningens vegger. Ettersom trykket fra oppsamlingen av vannet har blitt for høyt, har skaden deretter oppstått plutselig ved at vannet har fosset ut av vegger og tak. Dette er et forhold som forsikringen er ment å dekke.

Unntaket for utett bygning kommer ikke til anvendelse. Bygningen er utett når den ikke tåler "de belastninger som normalt må påregnes", noe som ikke vil være tilfellet dersom vannskaden skyldes "helt ekstraordinære forhold", jf. FSN 7590. Unntaket omfatter ikke vanninntrengning gjennom utett bygning som blir utett som følge av et skadetilfelle, men rammer kun vanninntrengning gjennom en bygning som er utett allerede før skaden skjer, jf. LA-2020-186926. For at unntaket skal komme til anvendelse, må altså bygningen før skadetidspunktet ha vært utett som følge av ikke-ekstraordinære forhold.

Det fremkommer av skaderapport utarbeidet at skade som følge av storm er den mest sannsynlige årsaken til vanninntrengningen. Skaden skyldes mest sannsynlig treff av luftbåren gjenstand. Dette er klart et helt ekstraordinært forhold, som ikke er å anse som en belastning som normalt må påberegnes. En reduksjon i erstatningen på 15 % anses som et forholdsmessig fradrag for feil ved vinduene.

Vurderingen av bevisbyrdespørsmålet må nyanseres. Skaden ble ikke undersøkt på adekvat vis før taket ble revet. Sikrede bad foretaket å sende en takstmann dagen etter at skaden ble oppdaget. Foretaket rekvirerte imidlertid P., som ikke er sertifisert takstmann i Norsk takst. Videre besiktiget ikke P. verken tak eller yttervegger, eller foretok andre undersøkelser for å fastlegge skadeårsaken. Det tok nærmere ett år etter at skaden hadde inntrådt før foretaket sendte en takstmann. På dette tidspunktet var taket revet. Hadde sikredes opprinnelige anmodning om å undersøke taket med takstmann blitt etterfulgt, ville sakens bevismessige stilling vært en helt annen. Dette kan ikke slå ut i sikredes disfavør. Basert på dette må det ut fra den foreliggende dokumentasjonen anses sannsynliggjort at skaden har oppstått "plutselig".

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at skaden ikke har inntruffet plutselig og uforutsett, som betyr at skade inntreffer som følge av en konkret hendelse og ikke utvikler seg over tid.

Foretaket har lagt til grunn uttalelser fra fagkyndige personer ved sin vurdering, herunder intern takstmann som har uttalt følgende:

Gjennomgang av kundens rapport: Her nevnes det opp flere mulige skadeårsaker. 1.Vindkast som skaper sug og løfter, - Dersom eldre taktekket blir løftet indikerer dette at taket allerede er utett. Dersom gammelt tekke blir løftet av kast i storm styrket, ville dette ikke lagt seg pent tilbake. Dette ville blitt flerret av. Det blir

heller ikke vurdert hvilken vindretning som det var for at dette fenomenet angivelig skulle oppstå.

2. Treffskader. - Det er ikke noe på tekking som viser at det er en treffskade. 3. Belastning som ferdsel på taket. - Ferdsel på taket er bare en hypotese - det er ingenting som taler for dette. 4. Bakenforliggende årsak er råde slik at det oppstår sugkrefter av vindbelastning på bygningen. - Dette indikerer resten av tilstanden på yttertaket, som er manglende vedlikehold, samt at dette er utett. Det er ingen vindmålinger som viser stormstyrke i tidsrommet som er nevnt. Jeg er enig med at årsak er utetthet i forbindelse med varmekabel og sluk. Jeg kan ikke se at dette skyldes storm.

Basert på bildene som viser omfattende råteskade i området rundt taksluk fremstår det som mest sannsynlig at skaden har utviklet seg over lang tid. Det er motstridene rapporter i saken.

Konklusjonen til A.O. bygger på hva som kan ha ført til skade ut ifra flere hypoteser, og ikke en konkret vurdering av hva som høyst sannsynlig har skjedd (kun sannsynlig). Foretaket mener derfor denne rapporten har begrenset bevisverdi. Det er ikke mer sannsynlig at skaden skyldes treffskade enn at den skyldes dokumenterte råteskader og utettheter i et yttertak som er midlertidig tettet flere steder.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for vannskade.

Sikredes forsikring omfatter "Plutselig og uforutsett skade" og "Naturskade", men unntar:

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer
- Skade som følge av korrosjon/oksidasjon/slitasje som er en naturlig følge av bruk eller annen gradvis forringelse. Likevel dekkes utstrømming av væske eller gass fra rørledning.
- (...)
- Skade ved vanninntrengning gjennom utett bygning

Foretakets rapport etter befaring 3.9.21 sier:

Vanninntrengning gjennom utett yttertak. Lekkasje flere plasser. Vannet har runnet ned langs søyler og åpninger flere plasser. Det er vann helt ned fra 4. etg og ned til 1. etg. flere rom i hver etg. er berørt. Mistenker at dette kan ha stått over tid, selv om det har vært mye nedbør gjennom hele sommeren. Det har vært gjort tetting på taket i mai/juni. og FT opplyser at hele taket skal skiftes om bare kort tid.

Yttertaket er ut i fra bilder jeg har fått fra FT gammelt og det kan se ut som om dette er modent for utskiftning. Det har vært forsøkt tettet flere plasser på yttertaket i mai/juni, men dette har ikke holdt eller at det er flere lekkasjepunkter.

...

08.09.21: FT har kontaktet meg og opplyser at det har regnet godt i går og i natt og at det nå renner en del vann ned langs yttervegger i 4. etg. Det er påbegynt arbeid med å legge nytt yttertak av entreprenør som er på stedet.

Nemnda forstår denne rapporten slik at det dreier det seg om vanninntrengning gjennom "utett yttertak", som må regnes som del av bygningen. Taksten sier videre at det er "Lekkasje flere plasser", og at det ser ut som taket er "modent for utskiftning". Dette tilsier også at yttertaket var utett.

Sikrede viser til at takstmannen ikke er sertifisert, og at sikrede ba foretaket sende ny takst. Foretaket har ingen plikt til å sende takstmann. Det er sikrede som har bevisbyrden for at det er inntruffet et forsikringstilfelle som er omfattet av forsikringen, og som må innhente tilstrekkelig dokumentasjon på dette om han ikke er enig i foretakets takst.

Sikredes takst er datert 8.10.21 og er gjort på grunnlag av befaring etter at taktekke var revet og montering av nytt tak var påbegynt. Den har derfor begrenset verdi som dokumentasjon for yttertakets beskaffenhet. Sikredes takstmann hadde tilgang til foretakets rapport, samt bilder av

taktekket tatt (av sikrede) 6.9.21. Skaderapporten sier følgende om skadeårsak:

Skade på taktekke har sannsynlig oppstått mellom mai/juni og skadedato. Det kan vanskelig konkluderes med eksakt skadeårsak, men det anses som mest sannsynlig at dette kan være en mulig stormskade.

Sannsynlig skadeårsak til følgeskade i yttervegg på fire underliggende etasjer;

- Vann har trengt inn på takets laveste punkt, under taktekket, gjennom skade ved tilknytningspunkt for varmekabel
- Etter å ha fylt opp underliggende isolasjon, har vannet tatt vei gjennom hull i betong på omkransende del av yttervegg over tak-nivå og videre ned i fire underliggende etasjer.
- Vann har fulgt utvendig plate og trengt inn i hvert av de underliggende etasjeskillene med påfølgende skader.

Det må tillegges at det i perioden mellom foretatt tetting i mai/juni og skadedato kom større nedbørsmengder på skadestedet.

Forsikringstaker var klar over begrenset lekkasje fra taket i mai/juni og foretok nødvendige forebyggende tiltak i påvente av montering av nytt taktekke/takkonstruksjon. Dette for å sikre de tiltak som relativt nylig er blitt foretatt ved renovering av 2. og 3. etg.

Denne taksten sier at det "anses mest sannsynlig at dette kan være en mulig stormskade". Det er uklart for nemnda om dette betyr sannsynlighet for eller mulighet for stormskade, og taksten sier også at "Det kan vanskelig konkluderes med eksakt skadeårsak". Taksten forklarer ikke hvorfor det er sannsynlig at storm har ført til skade på yttertaket, og det er ikke fremlagt bilder som kan støtte denne hypotesen. Taksten forklarer heller ikke at stormskaden har ført til lekkasje flere steder. Nemnda kan ikke se at denne taksten er tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at vanninntrengningen er forårsaket av storm.

Foretaket har videre fremlagt naturskadetakst etter befaring juni 2022:

Lekkasje gjennom yttertaket med påfølgende innvendige vannskader i alle byggets fire etasjer.

Taksten sier videre at taktekket var ca. 50 år gammel og var "generelt sterkt preget av elde og slitasje". Rapporten har følgende konklusjon:

Skade som følge av utett yttertak. Svikt i taktekke (papptak) grunnet elde og slitasje. (...)

Det er ikke påvist skade på taket i form av avrivninger, deformasjoner eller treffskader som tilsier at dette er en stormskade.

Ut fra disse takstene kan nemnda ikke se at det er bevist at det foreligger stormskade, men at det tvert om er mest sannsynlig at skaden skyldes utett tak pga. elde og slitasje.

Sikrede anfører at unntaket for utett bygning bare kommer til anvendelse hvis bygningen ikke tåler "de belastninger som normalt må påregnes". Dette er ikke tilfellet dersom vannskaden skyldes "helt ekstraordinære forhold", jf. FSN 7590. Nemnda er enig i at unntaket ikke kommer til anvendelse for utettheter som skyldes en skade som er omfattet av forsikringen. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er bevist at taket ble utett pga. en stormskade, og mener ut fra den fremlagte dokumentasjon at det er mest sannsynlig at taket var utett pga. elde og slitasje.

Skaden er i så fall ikke omfattet av forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Heike Kristine Bentsen (næringsrepresentant).