

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-693

27.9.2023

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje – utett bad? – erstatningsoppgjør.

Sikrede hadde leid ut en bolig til sin datter. Etter fravær fra boligen i en periode på tre uker, ble det oppdaget vannlekkasje i badrom. Det var damp og fukt i gangen, og det rant vann fra blandebatteriet som tilhørte badekaret. Det hadde også dannet seg mugg på dør, tak og vegger. Etter befaring konkluderte foretakets sakkyndige med at blandebatteriet var defekt, og at det hadde trukket vann ned i etasjen under og i tilstøtende rom. Foretaket aksepterte å dekke skader i underliggende og tilstøtende rom etter lekkasjen og avslo dekning av skade på gulv og vegger i våtrom som skyldtes at disse ikke var vanntette. Foretaket avslo også skade forårsaket av mugg og råte uansett rom. Foretaket engasjerte samarbeidspartner R. til å utbedre skadene som var dekket av forsikringen, og det ble revet vegger og gulv i to badrom. Sikrede hadde ønske om å gjøre endringer på de bestående baderommene, og foretaket tilbød da kontant oppgjør for utbedring av vannskaden. Foretaket aksepterte i forbindelse med kontantoppgjøret å sette rommene i tilsvarende stand som før skaden, siden riving var påbegynt før oppgjøret var helt avklart. Partene ble uenige om fradrag i oppgjøret for utett våtrom. Sikrede anførte at våtrommet ikke var utett og støttet seg til vurdering fra egen sakkyndig. Sikredes sakkyndige mente at det ikke var holdepunkter for at gulvet var utett, og han kunne heller se at det kunne ha oppstått skade på varmekabler som følge av lekkasjen. Foretaket viste til egen sakkyndig som mente baderommet var utett, og at varmekablene måtte byttes på grunn av fukt. Sikrede krevde i tillegg husleietap for hele perioden fra skaden oppstod til badene var satt i stand, sikrede anførte at boligen var utleid på skadetidspunktet og viste til innbetalinger av husleie delvis til konto og kontant, samt bekreftelse fra leietaker. Foretaket anførte at det ikke var sannsynliggjort at boligen var utleid på skadetidspunktet og viste til at leiekontrakten løp ut før skaden skjedde og skaderapport der det stod at boligen ikke var bebodd på skadetidspunktet. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 500 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for utbedring av vannskader og tapte leieinntekter.

Sikrede hadde leid ut den forsikrede boligen til sin datter. Etter tre ukers fravær ble det oppdaget vannlekkasje i badrom.

Det var ikke lagt ved skademelding, men foretaket registrerte saken og sendte orientering om saksgang den 16.3.21. Skadedato ble senere satt til 14.3.21.

På det angitte skadetidspunktet var bygningen omfattet av NITO bygningsforsikring som gjaldt i perioden fra 20.6.20–20.6.21:

Forsikringsbevis:

Enebolig: Eierforhold Privat, ikke utleid, Areal under bakkeplan: Nei, Fredet/verneverdig: Nei

Vilkår:

1. HVA DEKNINGEN OMFATTER

1.4. MERUTGIFTER OG TAP VED ERSTATNINGSMESSIG SKADE PÅ FORSIKRET BYGNING

Ubeboelig bolig og tapt husleieinntekt

Dekningen omfatter erstatning som følge av at egen bolig er ubeboelig. Dekningen omfatter også eventuell tapt husleieinntekt. Dette erstattes i normal reparasjonstid.

2.3. UTSTRØMMING ELLER INNTRENGNING AV VANN, VÆSKE ELLER PULVER

Følgende er dekket

Skade som følge av plutselig utstrømming ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra

- I bygningens rørledninger og tilknyttet utstyr

(...)

Unntak

(...)

- skade på gulv og vegger i våtrom som følge av at disse ikke er vanntette.

2.4. BRUDD PÅ LEDNING, RØR OG TILKNYTTET UTSTYR

Følgende er dekket

Brudd på innvendige rør og tilknyttet utstyr.

(...)

3. SLIK BEREKNES ERSTATNINGEN

Erstatningen beregnes etter reglene nedenfor. Forsikringsavtaleloven paragraf 6-1 gjelder ikke.

3.1. OPPGJØRSMÅTER

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør
- reparasjon eller gjenoppføring
- at selskapet gjenanskaffer tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende, ting.

Kontantoppgjør er begrenset til det beløp selskapet hadde måttet betale for reparasjon, gjenoppføring eller gjenanskaffelse.

Selskapet kan avgjøre hvilken reparatør eller leverandør som skal brukes.

Etter befaring den 18.3.21 utarbeidet foretakets sakkyndige R.s skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Type skade ☒ Vannlekkasje

Installasjon Annen eller ukjent

Kilde D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk

Årsak Annen eller ukjent

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadedato 14.03.2020

Hendelsesforløp:

Leieboer som er FT sinn datter flyttet ut av huset i høst og holder på og ta med innbo til ny bolig. når hun kommer på Søndag 14.03.2021 hun merker da det hun beskriver som damp og fukt i gangen i det hun kommer inn i boligen, hun går da videre inn i gangen og kommer til badene og der står det vann og renner fra blandebatteriet som er tilhørende badekaret. hun stenger hovedkranen.

Bakenforliggende årsak:

her er det mest sannsynlig snakk om defekt blandebatteri, Inspektør fra R(...) setter på vannet under befaringen og da kommer det vann fra blandebatteriet det lar seg ikke stenge på annen måte en å stenge hovedkranen.

(...)

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 9800 NOK

Annen info: her er måles det fukt på begge badene. så om dem rives så er boligen uten muligheter til å benytte wc og dusj.

Oppsummering

- Boligen står i dag tom da leieboer har flyttet ut i høst, den er blitt benyttet som hytte/feriehus siden høsten 2020 for familie under covid-19 perioden.
- Det var planlagt og leie ut boligen men det settes på vent grunnet vannskaden.
- Hovedvannkran har ikke vært avstengt i perioden på ca 3 uker.
- Det har ikke bod folk på eiendommen fast siden høst ut i fra det FT sin datter informerer om på befaringen.
- På det ene badet hvor badekaret står er det blitt mugg på dør, vegger og tak.
- på det ene badet er det lagt poxy gulv med flakes i som danner ett spill i gulvet, usikker på om det er ønskelig med slikt gulv igjen eller om det legges gulvbelegg.

I brev fra 6.4.21 aksepterte foretaket å dekke skader i underliggende og tilstøtende rom etter lekkasjen. Det avsto samtidig skade på gulv og vegger i våtrom som skyldtes at disse ikke var vanntette. Foretaket avsto også skade forårsaket av mugg og råte uansett rom og bekreftet at arbeidet ville settes i gang:

Vi har engasjert vår avtalepartner R(...) til å reparere skaden. Etter utført arbeid vil faktura sendes direkte til oss for betaling. Du kan gjøre endringer i forhold til opprinnelig standard. Endringer som gir merkostnader utover reparasjon av skaden må du selv bekoste. Du vil motta informasjon om innbetaling av egenandel når reparasjonen er utført. Eget arbeid/utlegg vil bli motregnet egenandelen.

Sikrede ba foretaket, den 7.4.21, om å få fremdriftsplan for riving og forutsatte at han fikk beskjed dersom det var arbeider som ikke var omfattet av forsikringen.

Sikrede tok initiativ til felles møte på skadestedet. Etter at veggplater ble revet for utlufting, gjorde sikrede foretaket oppmerksom på at han ønsket å se på muligheter for endringer. I e-post fra 19.4.21 beskrev sikrede et forslag til endring av luftekanal for avløp.

Det ble opprettet kontakt mellom sikrede og R., og han ba om å bli informert når R. skulle inn i huset, og at alle avtaler om utbedring skulle gå via ham, og R. bekreftet den 22.4.21 at de ville ta hensyn til dette.

Den 22.4.21 fikk foretakets sakkyndig R. et prisoverslag fra W. på arbeid med de- og remontering av WC, innredninger og blandebatterier på badet, kr 8 900 eks. mva.

Etter befaring og kontroll av varmekabler den 27.4.21 utarbeidet elektriker V. rapport som beskrev tilstanden slik: (rapporten ble skrevet 17.2.22)

Vår montør var på ... den 27/4-2021 i forbindelse med demontering av elanlegget på badene. Ved måling av varmekablene ble det målt overslag til jord (jordfeil i varmekabelen). Det ble også observert at gulvbelegget var brunsvidd over ett parti som ikke var tildekket. Siden det ligger både kaldt og varmtvannsrør nedstøpt i gulvet, kan en sannsynlig årsak være at varmekabel er lagt over varmtvannsrøret, og at dette gradvis har forverret seg som følge av for høy motstand, frem til kabel ryker som følge av dette (mulig oppstått brudd på kappe/mantel) Varmekabler må byttes.

Sikrede etterlyste kopi av tilbud fra rørlegger og elektriker den 18.5.21 og ba den 10.6.21 om en felles befaring. Deretter var det vedlagt korrespondanse med foretaket om mulighet for å slå sammen to rom, og det ble lagt ved en skisse som viser bad og badstue. Den 18.7.21 foreslo R. å erstatte arbeidet med baderommene kontant.

Sikrede svarte R. den 9.8.21 at han ønsket at R. ferdigstilte baderommene og holdt orden på underleverandørene. Sikrede presiserte at han kunne ta ekstrakostnader direkte. Sikrede orienterte også om at han hadde leietaker på vent.

Videre var det vedlagt pristilbud fra murermeister T. fra 7.10.21:

Pris for fluting av 2 rom, 1 med belegg og veggvinyl på begge kr. 42 913,- ekskl mva

Sikrede sendte e-post til foretaket den 23.11.21 og ba om dekning av kostnader:

Av kostnader jeg har hatt er en reise for befaring av skaden og to reiser i forbindelse med møte med Recover og oppfølging. I tillegg har min datter hatt flere oppfølginger i forbindelse med oppstart og riving av vegger og gulv. Hva kan jeg få dekket av dette.

- Timer brukt i forbindelse med befaring ?

- Utgifter til bil i forbindelse med reise ?

- Timer brukt til oppfølging av reparasjoner ?

- Kostnader til strøm og offentlige avgifter ?

Forstod det slik at tapte leieinntekter vil bli dekket.

Jeg lager en oversikt etter jeg har fått tilbakemelding om hva forsikringen dekker.

Foretaket skrev tilbake 25.11.22 at utgifter for oppmøte ved befaring ikke var regnet som eget arbeid, og derfor ikke dekket av forsikringen. Foretaket opplyste videre at dekning av offentlige utgifter heller ikke var omfattet. Foretaket bekreftet at det ville dekke ekstra strømforbruk i forbindelse med tørking etter oversikt fra R., og orienterte videre om grunnlag for dekning av husleie og ba om mer informasjon i forbindelse med dette.

Nærmere slutten av november skrev sikrede til foretaket og ba det forklare nærmere hva avtalen omfattet og orienterte om at boligen hadde vært utleid hele tiden.

Foretaket svarte den 1.12.21:

Dine spørsmål vedr ferdigstilling og reparasjons metode, har vi sendt videre til R(...) og avventer tilbakemelding derfra. Har også purret på kalkylen

Når det gjelder oversikt over den del av forsikringen som gjelder for slike skader, er litt usikker på hva du mener? I vilkårene går det frem hva som dekkes.

Kostnader for å reise, er normalt ikke dekket, da det er forventet at man stiller opp når det kommer en taksmann. Det som man gjør av eget arbeid, f.eks rydde, vaske ol, erstattes med kr 200,- pr time.

Vi vil få fra R(...), som har telleapparat på sine maskiner, tilbakemelding om hvor mye kwm som er gått med til skaden, og det vil du få utbetalt. Ber om å få tilsendt husleiekontrakt.

Sakkyndige R. oppdaterte sin rapport den 6.12.21 og føyde til kapittelet "*Hva forårsaket skaden, og hvorfor?*":

Oppdatert rapport 25/11-2021:

På grunn av fukt i betong finner ikke elektriker det forsvarlig å benytte eksisterende varmekabler igjen på begge bad. Innstøpte kabler meisles opp. Dører demontert under arbeid for å unngå skade.

Gang:

Da ber om pris estimat hos maler for riv/re tapetsering og maling av vegg i gang. Kommer pris på 10000,- med flere oppmøter. Velger da i samråd med FT å heller legge smartpanel på denne vegg.

El anlegg demontert for kontroll etter skade.

Bad:

Her har vann funnet vei fra bad 2 til gulv under bad. Her ble hele vegg demontert for å finne årsak til dette, årsak mest sannsynlig utett belegg bad2 og ugunstig rørgjennomføring under vegg mellom badene.

Under riving kommer det fram at terraflex belagt gulv med oppbrett på vegg er festet slik at underliggende sponplate og veggbelegg ikke kan ivaretas i akseptabel tilstand når demonteres og må erstattes.

Innkassing i hjørnet ved toalett er kledd på samme vis og kan derfor heller ikke berges.

Videre er vegg belegg limt i overkant til folie belagte himlingsplater slik at de ikke kan fjernes uten å skade takplater og også de må erstattes. Forsøkt å skjære løs vegg belegg, imidlertid lot det seg ikke gjøre uten synlig skade på himlingsplater som taklist ikke klarer å skjule.

Terraflex belagt på pusset betong gulv med innstøpte varmekabler. Mer utfordrende å meisle opp enn antatt.

Betong sammensetting med steinstørrelse D-max 80mm naturstein og hønsenetting. Rester slipt bort.

Bad2:

Her ble det avdekket noe fukt under/i: gulvbelegg, veggbelegg og himlingsplater. Veggbelegg lar seg ikke fjerne fra underliggende sponplate og utskiftes.

Avrettingslag med varmekabler på underliggende betong med innstøpte rør meislet opp. Underliggende flate slipt for å ha tilfredsstillende høyde for fall til sluk ved ny påstøp.

Innstøpt rørpropp kan ikke gjenbrukes og må legges opp nytt. Da sak har blitt mer omfattende en antatt vil FT bygge om bad og bad 2 da bad 2 opprinnelig ble konstruert og tilpasset rullestolbruker i huset.

Foreslår da at alle poster vedrørende gjenoppbygging og UL overføres kunden kontant og r(...) fakturerer kunde direkte for gjenoppbyggingen så forsikringssak kan avsluttes. ICC revidert etter endringer.

(...)

Oppsummering

- Boligen står i dag tom da leieboer har flyttet ut i høst, den er blitt benyttet som hytte/feriehus siden høsten 2020 for familie under covid-19 perioden.
- Det var planlagt og leie ut boligen men det settes på vent grunnet vannskaden.
- Hovedvannkran har ikke vært avstengt i perioden på ca 3 uker.
- Det har ikke bod folk på eiendommen fast siden høst ut ifra det FT sin datter informerer om på befaringen.
- På det ene badet hvor badekaret står er det blitt mugg på dør, vegger og tak.
- på det ene badet er det lagt poxy gulv med flakes i som danner ett spill i gulvet, usikker på om det er ønskelig med slikt gulv igjen eller om det legges gulvbelegg.

Den 17.12.21 orienterte R. sikrede om at badene ikke kunne ferdigstilles før kontantoppgjøret var avklart, og R. spurte samtidig om alder på varmekablene.

Videre var det vedlagt korrespondanse med foretaket angående utleiedekning der foretaket anførte at utleie ikke var registrert på avtalen, og derfor ikke dekket. Sikrede anførte blant annet at dette ikke hadde noe å si så lenge huset var ubeboelig etter skade.

Den 21.12.21 avviste foretaket dekning for husleietap på nytt, men gjorde allikevel opp kr 19 600 for tap av husleie i to måneder.

Mot slutten av desember 2021 ba foretaket på nytt om alder på varmekabler, og sikrede orienterte om at de antakelig var fra 2000-tallet – da tidligere eier hadde pusset opp badene og bygd om taket.

Alder på kablene ble også diskutert av foretaket og R. i begynnelsen av januar 2022:

(...) (B2) /[foretaket]:

Har elektriker noen formening om alder på kabelen? Har FT kommet med info om kablene ble lagt ny i 2000?
Har kablene på begge badene sluttet å virke samtidig?

10.01.2022

(...)R(...):

Elektriker mener kabler kan stamme fra 90 tallet. FT opplyste at tidligere eier pusset opp badene på 2000 tallet, FT viste ikke om kabler ble lagt da. Jordfeil på kabler til begge bad ble oppdaget samtidig i forbindelse med demontering elanlegg.

Den 13.1.22 ba sikrede foretaket om et kostnadsoverslag og gjorde på nytt oppmerksom på at han hadde en leietaker som hadde ventet på å flytte inn i snart et år. Den 17.1.22 sendte sikrede inn oversikt over arbeider som gjenstod i skadesaken.

I foretakets chattelogg fra 21.1.22 stod det i melding fra R. at:

Skadeomfanget er estimert til å ta 4 mnd.

Foretaket skrev den 16.2.22 at det hadde bedt samarbeidspartner ta kontakt med sikrede om kontantoppgjør på gjenstående arbeid og avsto krav om dekning av husleietap. Avslaget ble begrunnet med at det ikke var registrert i avtalen at boligen var utleid, og at denne risikoen derfor ikke var omfattet.

Samme dag skrev sikrede tilbake til foretaket at han hadde ventet i ett år på taksten og ba foretaket angi når den kunne bli ferdig. Sikrede anførte til avslaget på tapt husleie at han hadde opplyst om utleie da avtalen ble tegnet. Sikrede spurte samtidig om forsikringen dekket utgifter til

juridisk bistand.

Den 25.2.22 fremsatte sikrede krav om erstatning for tapte leiekostnader frem til og med 1.3.22 og ba om at dette ble utbetalt omgående og orienterte videre om at krav om husleie vil være løpende til skaden var utbedret. Sikrede viste til at foretakets skadekonsulent E. hadde godkjent dekning av tapte leieinntekter. Sikrede minnet også om at han avventet kostnadsoverslag, og at han ville vurdere dette som kontantoppgjør i løpet av uken. Det var ikke vedlagt e-post fra foretakets skadekonsulent E.

Foretaket utarbeidet arbeidsplan og kalkyle for arbeidet den 18.3.22, pålydende kr 68 591 som senere ble lagt til grunn i erstatningsoppgjøret.

Sikrede ba om prisvurdering fra B., som den 22.3.22 meddelte at de ikke kunne ta denne type prosjekt i det aktuelle område, men anslo at kostnader til å utbedre badet vil ligge i prissjiktet kr 250 000–350 000 avhengig av standard og kompleksitet.

Foretaket oppsummerte saken i brev fra 21.4.22:

Tapte husleie: boligen var ikke bebodd på skadetidspunktet og din datter var flyttet ut. Viser også til inngått kontrakt med din datter. Det finnes dermed ingen tapte husleie. Å gi uriktige opplysninger i en forsikrings sak kan være straffbart, jf forsikringsavtaleloven.

Jeg ser vi tidligere har tilbudt 2 mnd med tapte husleie, vi står fortsatt med dette tilbudet som en minnelig løsning. Ved godkjenning av dette regnes oppgjøret for tapte husleie som endelig oppgjort og ferdig. Svarfrist 05.05.2022

Skaden: Skade på gulv og vegger i våtrom som følge av at de ikke er vanntett er ikke omfattet av forsikringen. Jeg ser at dette er tilfelle i denne saken. I utgangspunktet er det kun følgeskader i gangen som er omfattet av din forsikring. R(...) opptre på vegne av [foretaket] når de er ute hos deg, så det at de har begynt å rive og manglende informasjon/tilbakemeldinger fra gjør at vi tilbyr deg hva det ville kostet å bygge opp badene til samme stand som før skaden. Kalkylen for dette ligger vedlagt. Dette vil bli foretatt som et kontantoppgjør.

Det er ikke aktuelt med en styrt reparasjon videre.

Sikrede klagde til foretaket samme dag og anførte at han ikke forsøkte å svindle og følte seg krenket av dette utsagnet. Sikrede viste til at han hadde lagt frem husleiekontrakt og var ikke kjent med at leietaker var i ferd med å flytte ut. Sikrede viste videre til at avtalen ikke var sagt opp, men leietaker ble fritatt for husleien i forventning om at forsikringen ville dekke dette. Sikrede viste videre til at reparasjonen skulle ferdigstilles i løpet av mai, og at erstatning for to måneders husleie ikke dekket tapet. Sikrede viste også til tilsagn om erstatning fra skadekonsulent E. og refererte til e-post. Sikrede ba foretaket dekke alle kostnader med reparasjonen dersom det ikke styrte reparasjonen til ferdigstillelse og påpekte at foretaket ikke hadde beregnet erstatningen riktig.

Deretter skrev foretaket den 8.6.22:

Forsikringsskadene er kartlagt og taksert og sak gjort opp i henhold til forsikringsvilkår. Dette er bakgrunnen for at saken er avsluttet. Dersom du ønsker å ta en egen takst, kan du sende en rapport med utarbeidelse av kalkyler som svar på denne epost. Dette gjøres for egen regning og risiko. Det er da viktig at takstfirmaet du har engasjert setter pris på postene som ligger i kontantkalkylen du mottok sammen med forslaget om kontantoppgjør, og ikke medtar elementer som ikke skal dekkes av forsikringen.

Sikrede svarte samme dag at han hadde engasjert ny sakkyndig, etter avtale med foretaket, og at det hadde bekreftet at det ville dekke kostnadene med dette. Sikrede opplyste at grunnlaget for ny takst var at arbeidene skal slutføres til samme stand som før skaden oppstod.

Den 20.6.22 oppsummerte foretaket oppgjøret som til da beløp seg til kr 128 231, der kr 103 844 var godkjent. Foretaket anførte at beløpet, som skulle gjøres opp kontant, ble overført den 19.5.22, og at boligen med dette ville kunne tilbakeføres til vesentlig samme stand som før skaden

inntraff. Foretaket opplyste videre at sikrede kunne innhente prisinformasjon fra en tredjepart, og at det ville gjennomgå slik informasjon så snart den ble mottatt.

Etter befaring 2.6.22 utarbeidet sakkyndig T. rapport – datert 30.6.22. Reparasjonskostnadene var estimert til kr 160 487 uten riving:

Mitt oppdrag er å vurdere reparasjonskostnader etter skaden der skadeobjektet skal tilbakeføres til samme stand eller tilnærmet samme stand som før skade.

Ved befaring var 2 stk bad strippet. Sanitærutstyr var demontert, gulv var med fjernet et lag betong og guvvarme i betonggulv, veggplater begge bad var fjernet og himlingsplater begge bad var fjernet. Delingsvegg mellom bad var revet og veggplater i gang på vegg mot bad var revet. Reparasjon beregnet til kr 160.487,- eks mva. Da er ikke rivingsarbeider som Recover har utført medtatt i kalkulasjon.

Sikrede sendte over sakkyndig vurdering fra T., datert 30.6.22, og foretaket ville vurdere oppgjøret på nytt. Vurderingen uteble, og sikrede skrev til foretaket på nytt den 29.8.22 og oppsummerte sin forståelse av status og hva foretaket hadde akseptert.

Foretaket oppsummerte samme dag og opprettholdt sitt standpunkt om at skaden var oppgjort i henhold til gjeldende vilkår. Rapport fra T. var ikke kommentert i dette brevet.

Sikrede klagde til foretaket den 1.9.22 og opprettholdt sine anførsler om at boligen fremdeles var utleid, og at han ikke hadde bedt om oppgradering eller sammenslåing av baderommene. Sikrede ba videre om at foretaket skulle gå igjennom all e-postkorrespondanse slik at det ikke trakk feil konklusjon.

Foretaket opprettholdt avslaget den 2.11.22 og føyde til anførslene at kalkyle fra T. ikke kunne legges til grunn i sin helhet da denne fremstod som rehabilitering av begge bad med ny oppbygging. Foretaket oppjusterte likevel kalkylen til kr 110 000 eks. mva. og tilbød erstatning i henhold til dette dersom saken kunne avsluttes. Akseptfrist ble satt til 2.12.22.

Sikrede skrev tilbake den 14.11.22 at han ikke aksepterte tilbudet og ba foretaket følge opp reparasjon av skadene. Sikrede tilbakeviste at de hadde bedt om kontant oppgjør og viste til at foretaket hadde styrt utbedringen hele veien. Sikrede viste også til at rapport fra 6.12.21 og 17.2.22 ikke var lagt frem tidligere.

Foretaket svarte den 21.11.22 at det ikke ville styre utbedring av skaden og viste til at sikrede hadde valgt å gjøre endringer som medførte kostnader utover det forsikringen dekket. Foretaket viste videre til at det bestemmer oppgjørsform, og at sikrede ikke kan kreve at foretaket skal styre reparasjonen. Det viste videre til at det var vanlig med kontantoppgjør når sikrede vil gjøre endringer eller forbedringer i forbindelse med reparasjonen.

Sikrede sendte deretter inn sin datters og egne timelister med krav om erstatning på kr 93 850 for oppfølging i perioden fra 18.3.21–26.2.23.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 24.2.23.

Etter at klagen ble mottatt har sikrede sendt inn bekreftelse fra leietaker med utskrift fra konto, tilbud på rengjøring kr 7 760 og tilleggsnotat til skaderapport datert 5.4.23 fra T. som var på befaring den 2.6.22:

Min vurdering under legger til grunn befaring av 02.06.2022 samt R(...) sin rapport av 06.12.2021.

Ved min befaring var 2 stk bad strippet. Sanitærutstyr var demontert, gulv var med fjernet et lag betong og gulvvarme i betonggulv, veggplater på begge bad var fjernet og himlingsplater på begge bad var fjernet.

Delingsvegg mellom badene var revet og veggplater i gang på vegg mot bad var revet.

Jeg synes R(...)sin rapport fremstår noe merkelig og beskrevet skadeomfang harmonerer ikke med virkeligheten .

Leietager oppdaget damp og fuktig luft da hun kom til stedet den 14.03.2021, oppdaget så rennende vann fra blandebatteri til badekar på bad. Vann rant da ned i badekaret. I R(...) sin rapport står det ingen ting om at vann har runnet ned på gulv og leietager har heller ikke opplyst om at det var vann på gulv. Jeg undersøkte etasjeskiller av tre under badene fra kryperom og det ble da ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til at vann har runnet ned fra baderommene og ned til etasjeskiller/kryperom under badene. Det er derfor underlig at R(...) avdekker store fuktskader i betonggulv og at gulvvarmekabler må skiftes. Jeg har heller ikke forståelse for at gulvvarmekabler må skiftes på grunn av at disse er skadet av vann, noe elektriker jeg kontaktet i ettertid ikke skjønner behovet for. Mye tyder på at det her har oppstått høy luftfuktighet og damp på bad og i gang som følge av at vann har stått og runnet fra blandebatteriet på bad, høyst sannsynlig har det også runnet varmt vann fra blandebatteri, noe som gir damp og høy luftfuktighet.

Konklusjon :

Ut fra min vurdering har R(...) utført en skadebeskrivelse og satt i gang en reparasjon som ikke har sammenheng med faktiske forhold.

At denne skaden skal føre til så omfattende omfang er for meg vanskelig å forstå så lenge det ikke er skader på trekonstruksjoner under badene og i vegger og himlinger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på svakheter i badenes overflater.

Undertegnede foretok til orientering en verditakst av eiendommen 15.07.2020, det ble da ikke registrert mangler eller avvik på baderommene som har sammenheng med opplysninger i R(...) sin skaderapport.

Foretaket kommenterte deretter, den 18.4.23:

Det at en visuell befarig ved verditakst i forkant av en skade ikke avdekket mangler ved vanntetthet på et bad kan vanskelig tas til inntekt for at slike mangler ikke eksisterer.

Fuktmåling foretatt av R(...) viste fukt. Det er i rapport tatt bilder av fuktmålingers utslag.

Den 24.4.23 sendte sikrede inn nytt tilbud på arbeidene fra K., pålydende kr 237 065 for utbedring av de to badene, samt vedlagt leieavtale som gjaldt i perioden fra 9.3.17–9.3.20 "*uten forutgående oppsigelse*".

Sikrede krever at foretaket setter badene tilbake til samme stand som før skaden, eller dekker alle kostnader med gjenoppbygging av badene og tilstøtende rom til samme standard som før skaden.

Som bevis har sikrede tilbudt skaderapporter og notat fra T. samt pristilbud for arbeidet fra K. – pålydende kr 284 447 – etter at foretakets kontantoppgjør er trukket ut.

Sikrede krever erstatning for tapt husleie kr 210 800 fra skadetidspunktet, (medio mars 21) til skaden ble ferdig utbedret, og viser til tilsagn om erstatning fra skadekonsulent E., samt at boligen har vært utleid til sikredes datter. Sikrede har tilbudt som bevis husleiekontrakt, kontoutskrifter og bekreftelse fra datteren om leie i perioden 2017–mars 2021.

Sikrede krever også saksomkostninger, herunder erstatning for utlegg i skadesaken og utarbeidelse av klage til Finansklagenemnda.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede har fått oppgjør i henhold til gjeldende vilkår.

Når det gjelder husleietap anfører foretaket at boligen ikke var utleid på skadetidspunktet, og sikrede har derfor ikke krav på erstatning for dette. Foretaket viser til at leiekontrakten gikk ut i 2020 uten oppsigelse. Foretaket viser til at det allikevel har kompensert sikrede med kr 79 200 for ubeboelighet og anfører at dette overstiger husleie i normal reparasjonstid som av sakkyndig er estimert til fire måneder. Foretaket kompenserer ikke for faktisk tidsbruk.

Når det gjelder utbedring av skaden anfører foretaket at forsikringen ikke dekker skader som skyldes at badet er utett og må holdes utenfor beregningen. Det anfører videre at taksten fra K. ikke tar hensyn til hva som er unntatt fra dekning og kan derfor ikke legges til grunn.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

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

Partene er uenige om baderommet var utett. Det er fremlagt flere sakkyndige vurderinger. Foretakets sakkyndige R. har beskrevet at:

her er det mest sannsynlig snakk om defekt blandebatteri

her er måles det fukt på begge badene. så om dem rives så er boligen uten muligheter til å benytte wc og dusj. (...)

Bad: Her har vann funnet vei fra bad 2 til gulv under bad. Her ble hele vegg demontert for å finne årsak til dette, årsak mest sannsynlig utett belegg bad2 og ugunstig. rørgjennomføring under vegg mellom badene.

Sikredes sakkyndige T. oppsummerte status slik da han gjorde sin vurdering:

Ved min befaring var 2 stk bad strippet. Sanitærutstyr var demontert, gulv var med fjernet et lag betong og gulvvarme i betonggulv, veggplater på begge bad var fjernet og himlingsplater på begge bad var fjernet. Delingsvegg mellom badene var revet og veggplater i gang på vegg mot bad var revet.

T, vurderte skadeårsak slik:

(...)Vann rant da ned i badekaret. I R(...) sin rapport står det ingen ting om at vann har runnet ned på gulv og leietager har heller ikke opplyst om at det var vann på gulv. Jeg undersøkte etasjeskiller av tre under badene fra kryperom og det ble da ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til at vann har runnet ned fra baderommene og ned til etasjeskiller/kryperom under badene. Det er derfor underlig at R(...) avdekker store fuktskader i betonggulv og at gulvvarmekabler må skiftes. Jeg har heller ikke forståelse for at gulvvarmekabler må skiftes på grunn av at disse er skadet av vann, noe elektriker jeg kontaktet i ettertid ikke skjønner behovet for. Mye tyder på at det her har oppstått høy luftfuktighet og damp på bad og i gang som følge av at vann har stått og runnet fra blandebatteriet på bad, høyst sannsynlig har det også runnet varmt vann fra blandebatteri, noe som gir damp og høy luftfuktighet.

(...)

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på svakheter i badenes overflater.

R. mener gulvet er utett. T. er uenig i dette og ser ikke at det kan ha vært behov for å rive gulv og bytte varmekabler på grunn av vannskade, og begrunner dette med at det ikke er vann i etasjeskiller og kryperom under badene. T. støtter seg også til elektriker som deler hans oppfatning. Det var vedlagt uttalelse fra elektriker V. fra 17.2.22. Han skrev at han hadde vært på befaring i forbindelse med demontering av det elektriske anlegget på baderommene i slutten av april 21, og oppsummerer at det var jordfeil på kabelen, og beskriver årsak slik:

Det ble også observert at gulvbelegget var brunsvidd over ett parti som ikke var tildekket.

Siden det ligger både kaldt og varmtvannsrør nedstøpt i gulvet, kan en sannsynlig årsak være at varmekabel er lagt over varmtvannsrøret, og at dette gradvis har forverret seg som følge av for høy motstand, frem til kabel ryker som følge av dette (mulig oppstått brudd på kappe/mantel)

Varmekabler må byttes.

Nemnda har ikke kompetanse til å vurdere hvem som har rett mht. hva som var skadet og om gulvet var utett. Disse spørsmålene bør derfor belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling, jf. også FinKN 2020-581, 2022-262, 2022-106, 2022-5 og 2018-555. Det er også lagt forskjellige kostnadsoverslag som nemnda ikke har grunnlag for å ta stilling til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).