

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-88

3.2.2023

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Lekkasjeskade på våtrom – følgeskader – plutselig? – unntak for utett våtrom.

To måneder etter at sikrede overtok og flyttet inn i leiligheten sin, oppdaget hun at det dryppet vann fra stoppekranen til vaskemaskinen ned på gulvet på vaskerommet. Borettslagets vaktmester oppdaget at vannet hadde gått gjennom gulvbelegget og isolasjonen og rent gjennom til etasjen under og meldte skaden til selskapet. Selskapet avsto å dekke vannskaden, da skaderapportene viste at årsaken var utett våtrom og fordi følgeskadene på underliggende rom var under egenandelen. Sikrede mente at hun ikke kunne være ansvarlig for skaden, fordi den måtte ha oppstått før hun overtok leiligheten. Nemnda kom til at sikrede verken hadde dokumentert at vannskaden på vaskerommet hadde oppstått plutselig slik vilkårene krevde, eller at følgeskadene oversteg egenandelen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for lekkasjeskade på vaskerom.

Sikrede har boligforsikring med følgende dekning ved vannskade:

4. Hvilke skader som erstattes

Selskapet erstatter følgende tilfeldige og plutselige skader og utgifter som følge av skade.

(...)

4.2 Vann og annen væske

Dekkes

- Utstrømning av vann eller annen væske ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra
 - bygnings rørledning med tilknyttet utstyr
 - (...)
- (...)
- Vannskade på tilstøtende og underliggende rom som følge av utett våtrom.

Dekkes ikke

- (...)
- Skade på gulv og vegger i våtrom som skyldes at våtrommet ikke er vanntett. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.
- (...)

Sikrede overtok en leilighet 10.9.21, og oppdaget to måneder senere lekkasje fra stoppekranen til vaskemaskinen. Sikrede meldte fra til borettslaget, og borettslagets vaktmester oppdaget at vann fra kranen hadde gått gjennom gulvbelegget og isolasjonen og rent gjennom til etasjen under.

Vaktmesteren orienterte selskapet om skaden 9.11.21:

Her har det vært lekkasje fra pakkboks på stoppekrane til vaskemaskin. Denne har ligget helt inntil avløpsrør som er utett nede ved gulvet og vann har kommet gjennom tak i kjellerbod.

Se vedlagte bilder. (Originalt gulvbelegg fra byggeår) Her har jeg konkludert med utett våtrom som vi ikke dekker. Fukttekniker fra Polygon konkluderte med at han kunne få tørket ut i kjellertaket uten nedriving av eternittplater.

Dette vill koste mindre enn deres egenandel til borettslaget og de vil derfor få tilsendt faktura fra polygon direkte.

Er du enig i dette? Eller vil du komme og ta en titt?

Selskapet bekreftet at sikrede ikke hadde krav på dekning for utgifter i forbindelse med skaden:

Dette er ikke en skadesak for forsikringsselskapet nei.

Reparasjonskostnadene som følge av utett våtrom kommer under egenandel. Da må beboer/andelseier dekke reparasjonen selv.

Forsikringen erstatter heller ikke reparasjon av utett våtrom

Den 10.12.22 ba vaktmesteren på sikredes vegne selskapet om likevel å opprette en skadesak, og borettslaget engasjerte Polygon til å besiktige skaden. Av Polygons rapport av 18.11.12 fremgikk det følgende om skadeårsak og -omfang:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Drypplekkasje fra innvendig kran til vaskemaskin.
Kran sannsynlig fra byggeår

(...)

Skadeomfang

Fukt under våtromsbelegg på vaskerom.
Dårlig tetting i skjøter i belegg og rundt rørgjennomføringer.
Fukt i min.ull i himling pi bod i kjeller.

Selskapets interne takstmann utarbeidet en skaderapport basert på billedokumentasjonen i saken og beskrev skaden slik i sin rapport av 10.12.22:

Utett våtrom fra byggeår.

Lekkasje fra stengeventil til oppvaskmaskin som er plassert på badetrom.
Lekkasjevann har rent ned langs avløpsrør og videre ned igjennom etasjeskillet.
Det er utett forbindelse mellom gulvbelegg og avløpsrør som har resultert i lekkasje til underliggende kjellerbod.

Det fremgikk videre av sakens dokumenter at sikrede 29.3.22 ringte til selskapet og ba om en skriftlig vurdering av skaden:

Ønsker en skriftlig uttalelse fra dere om årsak til skaden, omfang av skaden, eventuelle utbedringskostnader og om dere konkluderer med at dette er en gammel skade eller ny skade.
Derfor vil vi gjerne ha inn en takstmann fra dere.

Selskapet avsto deretter skaden, med henvisning til de to skaderapportene og til forsikringens vilkår for vannskade i pkt. 4.2:

Det fremgår av rapporten at årsak til skade skyldes utett våtrom og lekkasje fra stengeventil til vaskemaskin som var plassert på badetrom. Lekkasjevann har rent ned langs avløpsrør og videre ned gjennom etasjeskillet. Det er utett forbindelse mellom gulvbelegg og avløpsrør som har resultert i lekkasje til underliggende kjellerbod.

(...)

Basert på rapporten legger vi til grunn at skaden skyldes at våtrommet er utett. Skaden på våtrommet er derfor ikke omfattet av forsikringen og vi kan dessverre ikke utbetale erstatning for denne skaden.

Følgeskader i andre rom enn selve våtrommet omfattes av forsikringen med fradrag av egenandel kr 50.000.

Rapport fra firma Polygon beskriver reparasjonsbehov. Følgeskaden vil ikke overstige avtalt egenandel og vi beklager at vi derfor ikke kan utbetale erstatning.

Sikrede brakte så saken inn for Finansklagenemnda.

Sikrede krever erstatning for utgiftene knyttet til vannskaden. Sikrede mener at hun ikke kan være ansvarlig for skaden, fordi hun kun hadde rukket å bo i leiligheten i to måneder før det ble oppdaget at det dryppet vann. Sikrede mener at det ikke er en plutselig skade, men at vannet har dryppet litt og litt over tid, og dermed ført til at betongen og isolasjonen under gulvet ble mettet av vann. Sikrede anfører at gulvbelegget var utett allerede i selgers eiertid.

Selskapet avviser erstatningsansvar. Selskapet viser til at det følger av vilkårenes pkt. 4.2 at forsikringen dekker skade på tilstøtende og underliggende rom som følge av utett våtrom, men at skade på våtrom som skyldes at våtrommet ikke er vanntett er unntatt fra dekning.

Selskapet anfører at skaden på våtrommet derfor ikke er dekningsmessig, men at følgeskader i andre rom omfattes av forsikringen med fradrag av egenandel på kr 50 000, dersom skadene er plutselige og tilfældige. Videre viser selskapet til at det følger av Polygons rapport at skaden kan repareres ved å tørke himlingen, og at reparasjonskostnaden derfor ikke vil overstige den avtalte egenandelen på kr 50 000. Selskapet opprettholder derfor sitt avslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet avgjorde saken i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler, og ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til skaden ikke var dekningsmessig:

Du krever dekning for vannskaden og følgeskadene, samt kostnadene til utbedring av skaden. Vi forstår det slik at du hovedsakelig mener at det er selger av boligen, eller selgers forsikringsselskap, som er ansvarlig for disse kostnadene, men at bygningsforsikringen til borettslaget må stå for kostnadene dersom du ikke får dem dekket hos selger.

Spørsmålet er så om forsikringsselskapet til borettslaget er ansvarlig for utgifter som følge av vannskaden på vaskerommet.

Det følger av sikker rett at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et forsikringstilfelle, jf. blant annet Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2002 s. 1517. Det er derfor sikrede som må sannsynliggjøre at det har oppstått en skade som selskapet svarer for i henhold til forsikringsvilkårene. Det samme fremgår av fast og langvarig nemndspraksis, se for eksempel nemndas avgjørelser i FinKN 2020-263 og 2022-10.

For ordens skyld bemerker vi at vi ved vår vurdering av saken må ta utgangspunkt i de takstrapporter og sakkyndige uttalelser som er fremlagt, da vi ikke selv har slik sakkyndig kompetanse.

"Tilfældige og plutselige" skader

Det fremgår av vilkårs pkt. 4 i bygningsforsikringen at den omfatter "tilfældige og plutselige" skader. Slik vilkåret er bygget opp, er dette et inngangsvilkår som må være oppfylt for at dekningsbeskrivelsene i de påfølgende vilkårs punktene skal komme til anvendelse. Dersom inngangsvilkåret ikke er oppfylt, får det ikke betydning om skaden for øvrig omfattes av vannskadedekningene som følger av vilkårs pkt. 4.2.

Spørsmålet er så om det er dokumentert at vannskaden på vaskerommet har oppstått "tilfældig og plutselig".

Formuleringen "plutselig" tilsier at skaden må oppstå raskt. I nemndspraksis er det lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag må regnes som "plutselig", mens skader som utvikler seg over lengre tid ikke kan regnes som plutselig, jf. for eksempel FinKN 2021-620. Se også nemndas avgjørelse i FinKN 2022-406, hvor nemnda uttalte at:

Sikredes forsikring omfatter "Plutselige skader". Begrepet "plutselig" er ikke definert i vilkårene, men ordet plutselig betyr i utgangspunktet "momentant". Det kan imidlertid også bety "over natten", og rettspraksis og langvarig nemndspraksis har lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom en dag eller 12–13 timer er "plutselig", men ikke skader som utvikler seg over lenger tid, jf. LG-2016-148681 og f.eks. FinKN 2017-375, 2019-1006 og 2020-640 og senest FinKN 2021-853.

Skaderapportene fra Polygon og selskapets interne takstmann konkluderer med at skadeårsak er lekkasje fra stoppekranen til vaskemaskinen, som har rent langs avløpsrør og inn i etasjeskillet. Dette har ført til fukt under våtromsbelegget på vaskerommet. Ingen av de to rapportene sier imidlertid noe om utviklingstiden på vannskaden. Du anfører selv at skaden ikke kan ha skjedd plutselig, fordi vannet har dryppet over tid og ført til at betong og isolasjon har blitt mettet med vann.

Det er etter dette ikke dokumentert at vannskaden på vaskerommet har oppstått plutselig, og inngangsvilkåret i pkt. 4 er derfor ikke oppfylt.

Ettersom inngangsvilkåret ikke er oppfylt, får det ikke betydning for resultatet om dekningsbeskrivelsene under pkt. 4.2 er oppfylt. Vi vil for ordens skyld bemerke at "skade på gulv og vegger i våtrom som skyldes at våtrommet ikke er vanntett" er unntatt fra dekning. Ettersom det i denne saken er snakk om skade på vaskerommets gulv, er denne skaden uansett ikke dekningsmessig i henhold til vilkårene.

Det betyr at du ikke har krav på erstatning for kostnadene knyttet til vannskaden på vaskerommet, eller til utbedring av denne.

Skade på underliggende rom

Vi ser så på spørsmålet om du har krav på dekning av følgeskadene i henhold til bygningsforsikringen.

Det følger også av pkt. 4.2 at forsikringen dekker "vannskade på tilstøtende og underliggende rom som følge av utett våtrom". Vi bemerker at det også under denne dekningen er en forutsetning at skaden har oppstått tilfeldig og plutselig, jf. Pkt. 4.

Det fremgår av skaderapportene at det er fuktskader i himlingen i kjelleren som følge av lekkasjen fra vaskerommet. Vi kan imidlertid ikke se at dokumentasjonen som foreligger i saken tilsier at fuktskaden har oppstått plutselig. Det betyr at heller ikke følgeskaden er dekningsmessig under bygningsforsikringen.

Det er uklart for sekretariatet om selskapet anser følgeskaden som omfattet av forsikringen, all den tid selskapet ikke synes å ha vurdert dette konkret. Selskapet har uansett anført at kostnaden ved å tørke himlingen i kjelleren er mindre enn den avtalte egenandelen på kr 50 000, og du har ikke fremlagt dokumentasjon som viser at reparasjonskostnaden for følgeskaden vil overstige egenandelen. Som nevnt er det du som har bevisbyrden for at selskapet er ansvarlig for skade etter forsikringsavtalen. Dette fremgår av lang og varig praksis, og vi viser i denne sammenheng til FinKN 2017-310, der nemnda blant annet uttalte at:

Sikrede har bevisbyrden for at det foreligger en dekningsmessig skade, og han har ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selskapets takstrapport er gal.

Du har etter dette heller ikke krav på dekning av følgeskadene.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgifter som følge av skaden på vaskerommet.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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