

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1177

18.12.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje – utbedring/totalrenovering av bad – utett bad?

Den 2.11.22 meldte sameiet fra om at det hadde oppstått en vannskade i himling over stue i en leilighet i fjerde etasje. Foretaket rekvirerte en takstmann som konkluderte med at skaden i fjerde etasje skyldtes utett bad i femte etasje. Foretaket bekreftet at det ville dekke følgeskadene av utett bad, men ikke utbedring av selve baderommet. Sikrede som var eier av leiligheten i femte etasje, var uenig i at skaden skyldtes utett bad og innhentet en egen sakkyndigvurdering, som ikke klarte å fremprovosere lekkasje, og som også fant det rart at lekkasje oppstod på tidspunkt sikrede var bortreist. Den sakkyndige var derfor uenig i at skaden skyldtes utett bad. Foretaket innhentet en ny takstrapport som konkluderte med at skadeårsak var ukjent, ettersom det ikke var mulig å fremprovosere lekkasje. I samme rapport konkluderte takstmannen med feil utførelse av sluk, samt flere hull i membranen. På bakgrunn av rapporten fastholdt foretaket at skaden i fjerde etasje skyldtes utett våtrom i femte etasje, og at det kun var ansvarlig for følgeskadene. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at det var oppstått en skade på baderommet som var dekningsmessig etter vilkårene.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om foretaket er ansvarlig for å dekke utbedring/totalrenovering av bad, under eiendomsforsikring tegnet av et sameie. Nærmere om hva som erstattes fremgår bl.a. av forsikringsvilkårene pkt. 5.6:

5.6 Vann og skade på ledningssystem

5.6.1 Hva forsikringen omfatter

Vann og annen væske - boligbygning

If svarer for skade som skyldes

- vann og annen væske ved utstrømming fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse,
- vann direkte inn fra terreng eller grunn, dersom dette skjer plutselig og med slik mengde at det blir stående vannspeil på gulvet,
- lekkasje fra utett våtrom (bad, dusjrom og vaskerom),
- plutselig utstrømning av kondensvann,
- oversvømmelse eller lekkasje fra akvarium eller vannseng.

Vanninntrenging via tak

- vann som har trengt inn i bygning via tak eller takgjennomføringer, dersom konstruksjonen/bygningsdelen der vannet trenger inn er yngre enn 40 år. Dersom bygningsdelene på vanninntrengingsstedet har ulik alder, legges eldste alder til grunn.

Ifs ansvar per skade er begrenset opp til 200 000 kr for følgeskaden. Maksimalt erstatningsansvar per forsikringsår 600 000 kr.

Rørbrudd

If svarer for bruddskade på bygningens ledning for vann, gass og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller -beholder, oljetank, septiktank, drenskum, fyrkjele o.l. Spesiell egenandel og aldersfradrag.

5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

Vann og annen væske – boligbygning

- skade på gulv eller vegg i utett våtrom (bad, dusjrom og vaskerom), det vil si bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk,
- skade i form av sopp, herunder muggsopp, råte, bakterier, virus eller parasitter uansett årsaken til slik skade,
- fukt alene dekkes ikke,
- skade som skyldes kondens, med mindre dette skyldes plutselig utstrømning av kondensvann,
- skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under,
- utbedring av den del av bygningen hvor utetthet har oppstått. For tak vil dette si alle sjikt utenfra og inn til takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner,
- skade som skyldes vanninntrenging via åpne vinduer og dører,
- skade som skyldes utstrømning fra utvendig taknedløp/takrenne,
- tap av gass, vann eller annen væske, utover det som er nevnt i kapittel 4.1.2,
- skade på hageanlegg alene dekkes ikke,
- skader etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), av 1.7.2009.

Rørbrudd

- Skade på drehsledning,
- skade på takrenne, utvendig nedløp og taksluk for innvendig nedløp,
- utgifter til tining av utvendig ledning, og
- skade på infiltrasjonsledning, spredeledning, spredegrøft.

Den 2.11.22 meldte sameiet fra om at det hadde oppstått en vannskade i himling over stue i en leilighet i fjerde etasje. Foretaket opprettet skadesak og rekvirerte en takstmann (A) for å besiktige skaden. Fra rapport av 15.12.22 fremgikk følgende:

Årsak til skaden skyldes utett våtrom/bad. Dette foregår i dusjsonen hvor sluk ikke er tilfredsstillende utført iht. rikt monteringsanvisning. Dette fører til lekkasje i 4. Etasje, hver gang beboer i 5. Etasje dusjer, da vann samler seg i sluk og renner videre under membran - videre ned til etasjen under

Foretaket bekreftet etter dette at det ville dekke følgeskadene av utett bad, men ikke utbedring av selve baderommet. Utbetaling ville skje etter at årsaken til skaden var utbedret.

Sikrede, som eide leiligheten i femte etasje, mente skaden på leiligheten i fjerde etasje ikke skyldtes utett våtrom. Det ble derfor bestemt at skadeårsaken skulle undersøkes nærmere av et rørleggerfirma (B). I rapport av 12.4.23 skrev rørlegger følgende:

Lekkasje fra 5.etg ned til 4.etg, kontrollert sluk på utleie leilighet i 5.etg, har hatt 1 fargeprøve i sluken. Det ble ikke påvist noe utslag av denne testen. Etter noen dager var vi tilbake for nytt søk i 5.etg. Gulv i gang i utleieleilighet hevet seg p.g.a fukt, åpnet vegg i gangen, masse vann på betongen i veggen, testet sluker, det ble heller ikke denne gang påvises hvor vann kommer fra. Var tilbake på felles befarings med [A], demontert veggskålen for å filme i dokassen, ingen membran og ingen dreneringshull, vanskelig å se om det var fukt i

kassen. Trykktestet vannledningene med luft, testet rørene som går til hovedbad og bad/kjøkken i utleieleilighet i 5.etg. Manometeret stabilt på 5 bar,ingen trykkfall påvist. Årsak og kilde ikke avdekket. Se vedlagte bilder

B klarte ikke å finne ut av hva skaden skyldtes, men det var en mistanke om at vannskaden kunne skyldes lekkasje fra tak. Sikrede mente fortsatt at årsaken ikke kunne være utett våtrom. I en senere e-post sendt 16.12.23 fra B til sikrede, skrev B i en i oppsummering:

Det er ikke avdekket hvor vannet kommer fra . men det er veldig rart at vannet kommer fra badet , selv om sluk og membran er dårlig har vi ikke klar å få fremprovosert lekkasje fra sluken ved overfylling av slukene. Huseier har vært bortreist i lengre perioder ved begge lekkasje datoene. Det regnet og blåste mye. Byggearbeider pågikk ved nytt nabobygg.

Etter rapporten fra B valgte foretaket å engasjere en ny takstmann (C) for å vurdere skadeomfang og årsak. Det ble konkludert med at vannet ikke kunne komme ovenfra/utenfra. I revidert takstrappport av 8.11.23 skrev C følgende om skadeårsak:

Årsaken til at sameiet melder om skade er at det den 22.11-2023 ble oppdaget en liten bul i en himling av malt betong i 4 etasje. Bulen ble undersøkt av [A] og kort oppsummert ble det konkludert med at bulen var fuktig og at det måtte gjøres ytterligere undersøkelser i 5 etasje for å kunne si noe om årsak til bulen.

I 5 etasje ble det også på et tidspunkt avdekket større skader.

Nå over ett år senere mener takstmann at årsaken er funnet, vi har avdekket feil utførelse og flere hull i membranen som er ført ned i 2 stk sluk på hoved-badet i leiligheten i 5 etasje.

Membran ligger ikke under klemring.

Slukene ble ikke testet av takstmann i frykt for å skade en reparert overflate i etasjen under.

I følge (sikrede) som er eier av leiligheten, skal det kun ha dryppet vann i etasjen under, mens (...) har vært bortreist og (...) får det ikke til å stemme med at det er slukene som er årsak.

Ingen av partene i saken har klart å fremprovosere eller bevise årsak til skader, og takstmann må derfor sette årsak som ukjent.

På bakgrunn av rapporten fastholdt foretaket at det kun var ansvarlig for følgeskadene i tilstøtende rom, og at skaden i fjerde etasje skyldtes utett våtrom i femte etasje. Skade på selve våtrommet var ifølge foretaket unntatt dekning etter forsikringsvilkårene.

Sikrede fremmet etter dette en klage for foretakets kundeombud, som vurderte saken på nytt 13.3.24. Kundeombudet fant ikke grunnlag for å gi sikrede medhold.

Sikrede krever erstatning for utbedring/totalrenovering av bad. Det er ikke dokumentert at baderommene var utett, slik foretaket har konkludert med. Begge badene er testet med fargeprøver i vann, kamera og trykktestet ved å overfylle hele gulvet med vann. Takstmann brukte 22 timer uten å klare å fremprovosere lekkasje fra noen av slukene. For at slukene skal lekke, må badet i tillegg være i bruk. Det er dokumentert at sikrede var bortreist begge gangene det ble meldt om lekkasje i fjerde etasje. Alle er enig i at bad må være i bruk for at det kan forårsake lekkasje. Det har aldri blitt påvist lekkasje etter februar måned til tross for normal bruk av bad. Dersom det ikke kan påvises noe klart årsaksforhold, må det være grunnlag for delt ansvar. Når det er ukjent skadeårsak kan det ikke være slik at sikrede skal ha risiko og forsikringsselskap ikke har ansvar. Det er urimelig. Foretaket krevde at sikrede måtte utbedre slukene og dermed rive badet før det ble utbetalt for følgeskader i gangen. Mesteparten av følgeskadene er det foretaket som har forårsaket. Sikrede ble dermed tvunget til å utbedre badet. Sikrede hadde ikke pusset opp badet om det kunne velge å ikke gjøre det. Sikrede har også måtte dekke taktekker som foretaket krevde at sikrede skulle hyre inn for å sjekke taket.

Forsikringsforetaket avviser at det er ansvarlig for å dekke kostnader for utbedring/totalrenovering av baderom. Når opplysningene i saken tilsier at utett våtrom kan være en mulig forklaring på vannskadene, og det ikke foreligger andre mer sannsynlige forklaringer, så vil dette unntaket få anvendelse. Kostnader til å utbedre selve våtrommet vil således ikke være dekket under forsikringen. Dersom sikrede er uenig i de konklusjoner som trekkes om skadeårsak av de fagkyndige som har vært engasjert i saken, så er det sikrede som må dokumentere og sannsynliggjøre en annen årsak. Det følger av sikker rett og langvarig nemndspraksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger en dekningsmessig skade som foretaket svarer for i henhold til vilkårene, jf. eksempelvis Rt. 2002 s. 1517 og FinKN 2019-656.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om foretaket er ansvarlig for å dekke utbedring/totalrenovering av bad, under eiendomsforsikring tegnet av et sameie.

I sikredes eiendomsforsikring er det i vilkårspkt. 5.6 listet opp hvilke vannskader foretaket er ansvarlig for å dekke, samt hva som er unntatt fra dekning:

5.6 Vann og skade på ledningssystem

5.6.1 Hva forsikringen omfatter

Vann og annen væske - boligbygning

If svarer for skade som skyldes

- vann og annen væske ved utstrømming fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse,
- vann direkte inn fra terreng eller grunn, dersom dette skjer plutselig og med slik mengde at det blir stående vannspeil på gulvet,
- lekkasje fra utett våtrom (bad, dusjrom og vaskerom),
- plutselig utstrømning av kondensvann,
- oversvømmelse eller lekkasje fra akvarium eller vannseng.

Vanninntrenging via tak

- vann som har trengt inn i bygning via tak eller takgjennomføringer, dersom konstruksjonen/bygningsdelen der vannet trenger inn er yngre enn 40 år. Dersom bygningsdelene på vanninntrengingsstedet har ulik alder, legges eldste alder til grunn.

Ifs ansvar per skade er begrenset opp til 200 000 kr for følgeskaden. Maksimalt erstatningsansvar per forsikringsår 600 000 kr.

Rørbrudd

If svarer for bruddskade på bygningens ledning for vann, gass og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller -beholder, oljetank, septiktank, drenskum, fyrkjele o.l. Spesiell egenandel og aldersfradrag.

5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

Vann og annen væske – boligbygning

- skade på gulv eller vegg i utett våtrom (bad, dusjrom og vaskerom), det vil si bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk,
- skade i form av sopp, herunder muggsopp, råte, bakterier, virus eller parasitter uansett årsaken til slik skade,
- fukt alene dekkes ikke,
- skade som skyldes kondens, med mindre dette skyldes plutselig utstrømning av kondensvann,

- skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under,
- utbedring av den del av bygningen hvor utetthet har oppstått. For tak vil dette si alle sjikt utenfra og inn til takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner,
- skade som skyldes vanninntrenging via åpne vinduer og dører,
- skade som skyldes utstrømning fra utvendig taknedløp/takrenne,
- tap av gass, vann eller annen væske, utover det som er nevnt i kapittel 4.1.2,
- skade på hageanlegg alene dekkes ikke,
- skader etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), av 1.7.2009.

Rørbrudd

- Skade på drensledning,
- skade på takrenne, utvendig nedløp og taksluk for innvendig nedløp,
- utgifter til tining av utvendig ledning, og
- skade på infiltrasjonsledning, spredeledning, spredegrøft.

Det følger av alminnelige bevisregler at det er sikrede som har bevisbyrden for at det har oppstått en skade som er omfattet av forsikringen, jf. Rt. 2002 s. 1517, se også f.eks FinKN 2021-128. Dette innebærer at det ikke er opp til foretaket å avdekke skadeomfang eller skadeårsak. Foretaket har altså ikke plikt til å undersøke en innmeldt skade med sikte på om den er omfattet av forsikringen, se nærmere FinKN 2021-128, 2012-180, 2020-748, 2022-407 og 2024-783. Det er sikrede som må dokumentere at det foreligger en skadeårsak forsikringen dekker.

I denne saken har sikrede anført at skadeårsak er ukjent. Forsikringen dekker ikke ukjent skade, men utelukkende eksemplene som er listet opp i vilkårspkt. 5.6.1. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke fremlagt sakkyndigerklæringer som dokumenterer at det har skjedd en skade på baderommet som er omfattet av vilkårpunktene i 5.6.1. Foretaket er ikke ansvarlig for å dekke kostnader til utbedring av sikredes bad.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Birgitte Hagland (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).