

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-119

12.2.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Brudd på vannrør og følgeskader – erstatningsoppgjør.

Foretaket erkjente ansvar for bruddskade på vannrør og følgeskader av dette, og utbetalte erstatning i henhold til kalkyle utarbeidet av egen sakkyndig, med kr 90 000. Foretaket anførte til oppgjøret at skade på tilfarere, som ifølge sakkyndige var angrepet av råte, ikke var omfattet av forsikringen og derfor trukket ut av oppgjøret. Foretaket viste også til at det ikke var dokumentert at en større post for elektrikerarbeid kunne knyttes til vannlekkasjen. Sikrede var uenig i oppgjøret og anførte at tapet, i henhold til kostnadsvurdering fra utførende håndverker og egen sakkyndig, beløp seg til kr 450 000 pluss husleietap på kr 9 500 pr måned i fem–seks måneder. Det ble vist til sakkyndig vurdering til støtte for vurderingen, og at det i henhold til denne ikke var råteskader på tilfarerne, og at elektrikerarbeid var knyttet til lekkasjen. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 360 000

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter brudd på vannrør og etterfølgende vannlekkasje.

Den aktuelle skaden skjedde den 18.11.21. Bygningen var omfattet av bygningsforsikring, og det hitsettes fra forsikringsavtalen som gjaldt i perioden fra 7.9.21–25.4.22.

4 HVILKE SKADER DEKKES

Forsikringen gjelder fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.

(...)

4.4 Vann-/gass-/annen væskeskade og rørbrudd

Følgende dekkes:

- Skade som følge av lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.

- Skade som følge av utstrømming av vann, gass og annen væske fra vannseng, akvarium og brannslukningsapparat.

- Bruddskade på bygningens rørledning for gass, vann og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller beholder, oljetank, septiktank, vann- og avløppspumper, drenskum, fyrkjele og lignende.

(...)

Unntatt er:

(...)

- Skade ved sopp, råte, bakterier.

(...)

- Vann som trenger inn i bygningen utenfra på annen måte enn nevnt over.

(...)

Foretakets sakkyndige F., utarbeidet en skaderapport der skadens årsak og omfang ble beskrevet slik:

Årsak til skade

Type skade ☒ Vannlekkasje

Installasjon B. Vannrør innvendig skjult

Kilde G. Anlegg for romtemperaturregulering

Årsak E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje fra eldre anlegg til radiatorer med vannvarme.

Ved tidligere bruk har VVB vært koblet til vannvarme som fører vann til radiatorer. Slik at ved oppheting av vann og ekspansjon kan det ventileres ut i anlegget.

Varmeanlegg til radiatorer er nå kappet vekk i store deler av boligen.

Trolig er ikke trykkventilen utløst tidligere, det kan være at det har blitt høyere vanntrykk nå enn tidligere.

Vann har nå rent ut av avkappet rør i bod.

(...)

Skadeomfang

Bod:

- Laminatgulv svellet og synlig fuktskadet. Fuktsøk med tramex gir utslag på forhøyede verdier ca 3m2.
- panelvegger er flekket og har forhøyet fuktinnhold.
- Listverk på gulv er blitt mørkt.

Stue:

- Heltregulv er svellet og bøyer seg. Fuktutslag i ett område på ca 5m2.
- Ikke registrert fukt på panel. Vurderes når panel i bod åpnes.

Gulvet ble revet og etter ny vurdering utarbeidet F. (udatert) følgende rapport:

(...) Etter riving av gulv ble det avdekket feil i konstruksjon/byggemåte som har ført til fuktopptrekk og råte i materialer. Det har derfor blitt avklart med FT (forsikringstager), at de må utbedre oppbyggingsmetode før videre forsikringsarbeider utføres. Det som har blitt observert på skadestedet er følgende:

- Råte på tilfarergulv etter manglende fuktsperre mot støpt plate på grunn
- Plasting av innvendige vegger mot kald mur. (Forårsaker tettesjikt som kan føre til kondensdannelse på innside. Bemerk at ingen vegger er åpnet for kontroll, da dette ikke er en del av forsikringsaken.)
- Det er observert råteskader på tilfarergulv i områder som er åpnet, og bunnsviller på yttervegg der disse er synlige.

Skade som er dekket av forsikring er følgende:

- Riving av oppfuktet areal etter lekkasje fra rør i bod. (utført)
- Riving av heltregulv, Underlag, demontering av kjøkken. (utført)
- Avfukting av skadeområdet. (Pågår)
- Tilbakeføring til eksisterende standard som er revet.

Firma som skal utføre jobben må gjøre følgende vurderinger:

- Oppbygging av gulv for å sikre korrekt konstruksjon for planlagt bruk av leilighet.
- Vurdere oppbygging av vegger og evt. hvilke endringer som må gjøres for å sikre mot kondens/fuktinntrenging.
- Det må gjøres en helhetlig vurdering av bygningsmasse for å avdekke feil og mangler og hva som må gjøres for utbedring. FBS sine utsagn på saken skal ikke anses som førende for en komplett vurdering av feil ved konstruksjon da vi ikke har kartlagt det totale omfanget. Dette er noe utførende entreprenør må undersøke og gi garanti for ved utførelse.

Foretaket aksepterte den 17.12.21 erstatningsansvar for rørskaden, og for vannskaden som hadde oppstått som en følge av rørskaden. Råteskader som ifølge F. måtte utbedres for å fullføre reparasjonen av vannskaden ble avslått. Foretaket viste til at råteskader var unntatt i avtalen og tilbød alternativt at F. ga tilbud på reparasjon av råteskaden før gulvet ble lagt på nytt, eller at

foretaket gjorde opp kontant for de gjenstående arbeidene. Det ble utbetalt kr 16 500 for tap av husleie etter at egenandel på kr 12 000 var trukket.

Sikrede ba den 26.1.22 om at foretaket vurderte saken på nytt. Hun anførte at det ikke var feil på bygningskonstruksjonen og viste til sakkyndig vurdering fra E. Det ble deretter lagt frem e-post fra E. datert 8.4.22:

Der vises at yi har løftet opp avfukteren som ett forsøk på å få avrenning, og etter hvert satt en bøtte under den for å fange opp vannet som bare renne ut av den pga skade. Dette viste seg nytteløst og vi skaffet en avfukter som var i orden.

På samme bilde ser man at tilfarere er friske.

Bildet er tatt etter vi kom inn i bildet og har fjernet den klissvåte forhudningspappen som lå over betongen og sperret for opptørking.

På nærbildene vises at det er steder med dårlig treverk. Nå var vel problemet her en massiv vannlekkasje, og ikke råteskader.

Noe dårlig treverk er ikke unormalt å se når man åpner gamle konstruksjoner, så her kan det nok ha vært en skade av eldre dato. Vi opplevde ikke at tilfarere i det området var så skadet at det var merkbart fra oversiden.

Sikrede føyer til anførselene den 31.5.23 at sakkyndig fastholdt at dette var en vannskade, og at det vesentligste av kostandene var knyttet til denne.

Den 20.6.22 anførte foretaket at skade som følge av rørbruddet var erstattet kontant, og at skade som følge av råde var unntatt. Foretaket anførte videre til at det ikke hadde noe å si for resultatet at avfukteren lakk.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 3.7.23. Etter mottak av klagesvaret bemerket sikrede følgende;

(...) Poenget er ikke om det i vilkårene står at råteskade ikke er dekket under kundens forsikring. Poenget er at det ikke er råteskader som [sikrede] krever dekning for. Jeg viser igjen til uttalelsen fra utførende tømmermester (...) [E] som har vært på stedet flere ganger og konstatert at tilfarene er friske, og at problemene var en massiv vannlekkasje og ikke råteskade.(...)

Sikrede påpekte dernest at det ikke var skade på radiatorrør, men et vanlig vannrør. Videre ble det påpekt at det var dampsperre under betongen og følgelig ikke konstruksjonsfeil. Rapport fra utførende håndverker/sakkyndig E engasjert av sikrede var vedlagt:

Denne skaden ble som kjent først behandlet av ett annet firma.

Etter hvert da det ikke var framdrift i skadeutbedringene og heller ikke bedre klima i leiligheten ble vi kontaktet av huseier.

Ved vår første befaring så ser vi at en avfukter satt ut dette firmaet som skulle utbedre skaden er defekt, og bare slipper fukten ned på gulvet igjen. Vi er ukjente med hvor lenge denne har stått slik, men den utførte ikke sin oppgave, heller det motsatte.

Fukten fikk da god tid til å spre seg i hele gulvkonstruksjonen og opp langs yttervegg bak påføring i vegg mot øst.

Etter det vi er opplyst var det feil på en bereder og om lag 400 liter vann har lekket ut i gulvet på kort tid. Dette medførte at hele stuen, ett soverom og en bod var omfattet av vannutblåsningen.

IF henviser til en lekkasje i et radiatorrør. Til orientering er all oppvarming i bygget med strøm, og det finnes ikke en vannbåren radiator.

Som opplyst tidligere kunne også vi se spor av en tidligere skade på ett lite område hvor noe av treverket hadde misfarging og påbegynt råde

Tiltak for å bedre situasjonen i leiligheten av tatt for en del år siden ved at det ble gravd opp på utsiden og isolert med 100 mm og lagt drenering.

Uten at det kan fastslås, så kan tilstanden godt ha vært at det misfargede treverket var helt tørt på innsiden av grunnmur.

Tilbake til slik vi opplevde situasjonen når vi ble bedt av huseier om å utbedre skaden, så var som tidligere opplyst vann spredt over store deler av leiligheten, og fått mulighet til å trekke seg opp bak innvendig påføring på yttervegg.

Når påføringen er oppsatt er ukjent for oss, men dette var ikke en uvanlig konstruksjon å bygge i tidligere tider.

Etter det jeg kan erindre så har jeg tegnet inn på plantegning utbredelsen av fukt når vi åpnet alle konstruksjonene. Denne skal jeg lete mer etter dersom dere ikke har den.

Foretaket anførte til dette at forsendelsen ikke inneholdt dokumentasjon som tilsa et høyere erstatningsbeløp for vannskaden enn det som allerede var utmålt.

Sikrede skrev til Finansklagenemnda den 1.11.23 og krevde erstatning i henhold til kostnadsvurdering fra utførende håndverker og sakkyndig E., kr 450 000 og husleietap på kr 9 500 pr måned i fem–seks måneder.

Foretaket besvarte kommentaren den 3.11.23 og viste til at forsikringen dekket kostnader basert på hva foretaket ville betalt for å reparere de skadene som var omfattet av forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 5, og at det hadde erstattet utbedringskostnader for vannskade i henhold til kalkyle, kr 90 000. Foretaket påpekte at kr 70 000 for ny påstøp svarte til erstatning for tilfarergulvet, og at dette ikke var omfattet avtalen, på grunn av at det var funnet råte i dette. Foretaket påpekte videre at det var beregnet ca. kr 70 000 for elektriske arbeider, og at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at dette var en følge av vannlekkasjen.

Sikrede kommenterte ytterligere, den 14.11.23, og la ved uttalelser fra utførende håndverker og sakkyndig E:

Vann i denne veggen kunne vært unngått dersom nødvendige tiltak hadde blitt iverksatt umiddelbart etter oppstått vannlekkasje.

E(...) opplevde ikke svikt i gulvkonstruksjoner, eller synlige skader på bakvegg før eller under rivningen. Etter at våte gulv-, og veggkonstruksjoner var revet, ble luftavfukter innleid og påsatt.

Det ble gjort undersøkelser for å se på oppbyggingen av betonggulvet. Det ble det funnet dampsperre, bilde vedlagt.

Gjenoppbygging etter uttørking ble utført som følgende:

- Gulv: Isolert sparkelplate med vinylbelegg og innebygget varme. Tidligere lå det parkett
- Vegg: 10 cm pusset leca med 10 cm XPS mot eksisterende grunnmur av betong. Overflate ble malt, mot at det tidligere var en ubehandlet panelkledning her.

Ovennevnte løsninger var forslag fra E(...)for å bygge nye konstruksjoner som er mer holdbart og vedlikeholdsvennlighet i en utleieenhet. Huseier ønsket disse robuste løsningene. Løsningene er noe mer kostbare å utføre enn eksisterende konstruksjoner som ble tatt ut.

Disse "delta-kostandene" er kalkulert og det har kommet frem til at den økte kostanden tilsvarer kr 29.000,- inkl mva.

Videre ble det på kjøkken satt inn nye underskap og oppvaskmaskin som beløp seg til kr 51 . 700,-, og det ble laget en åpning mellom enheten og huseiers kjeller, som beløp seg til kr 12.650,- inkl mva.

Vår totale byggetid på prosjektet inkl. tørketid er 8 uker.

Vi har fakturert 178,25 timeverk på egne håndverkere og 4 timer prosjektering og administrasjon.

Totalt har vi fakturert kr 572.736,81 inkl. mva. med våre underleverandører.

Oppgraderinger som ikke direkte kan relateres til vannskaden er da kr 93.350,- inkl 25%mva.

Sikrede innhentet videre følgende kommentar fra sin sakkyndige den 15.11.23:

Konkret så er vår vurdering at dette ikke var noe råteskade og derfor ble ikke omfanget av evt. råte definert. Som nevnt i møtet var det kun observert noe misfarging på trevirket på et punkt/område i gulvet.

Vi ble kontaktet og informert om en vannskade. Noe som også var beviselig på befarings før arbeidene påbegynte. "Ferskt" vann hadde trukket seg inn i konstruksjonen i gulv og opp i bakvegg. I bakgrunn av tidligere aktør sin manglende oppfølging mellom November-Januar mente vi det var hensiktsmessig å ta bort

alt treverket og materialer som hadde vært vått over så lang tid.

I dialog med byggherren kom vi med forslag til utbedring for å sikre en god fremtidig og robust løsning.

Sikrede krever ytterligere erstatning for vannskade som oppstod i november 2021 med kr 380 000 og anfører at reparasjonsarbeidene etter vannskaden ikke kan utbedres for erstatningen på kr 98 000 som ble utbetalt kontant. Det anføres videre at foretakets konklusjon om at tilfarerne var råteskadet ikke er riktig. Sikrede tilbyr som bevis sakkyndig vurdering fra E. som har beskrevet at tilfarerne var friske, og at utskifting av disse må være omfattet av forsikringen. Sikrede viser videre til at E. vurderer at saken dreier seg om massiv vannskade, ikke gamle råteskader.

Sikrede tilbyr som grunnlag for kravet kostnadsoverslag fra utførende håndverker og sakkyndig E. som viser hva som er innberegnet. Det er vedlagt en kommentar fra E. på hva som etter hans syn er forbedringer og skal holdes utenfor oppgjøret.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at skaden er oppgjort i henhold til gjeldene vilkår, jf. pkt. 5, og anfører at det er avdekket råteskader som ikke er omfattet av forsikringen. Foretaket tilbyr som bevis sakkyndig vurdering fra F. Til sikredes anførsel og den sakkyndige vurderingen som konkludere med at treverket var friskt, anfører foretaket at det ikke ville vært behov for å bytte ut tilfarerne om de bare var våte. Det ville da være tilstrekkelig med tørk. Foretaket anfører videre at treverket var sterk nedbrutt, og at det ikke var tvil om at råteskaden hadde pågått over mange år. Foretaket viser til at råteskadene som allerede var der, er unntatt fra avtalen, jf. vilkårets pkt. 4.4 og 4.6.

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) 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.

Foretaket har akseptert å erstatte rørbruddet, og vannskadene som deres sakkyndige mener er en følge av dette, men partene er uenige om omfanget av skadene, og om skaden på tilfarere er omfattet av forsikringen som vannskade, eller om de er angrepet av råte slik at unntaket for råte vil komme til anvendelse.

Det er fremlagt to sakkyndige rapporter som begge påviser råte, men det er ikke spesifisert på en slik måte at det er mulig å ta stilling til hva forskjellen består i. Sakkyndig F. har sett råte på tilfarere, og (...) E. [har] observert at tilfarere er friske. De fremlagte bildene viser misfarging, men gir ikke grunnlag for å ta stilling til hvorvidt tilfarere eller øvrig konstruksjon er angrepet av råte, slik at det kan gjøres fradrag i erstatningen. Slik saken er opplyst, har nemnda ikke grunnlag for å ta stilling til hva som eventuelt skal holdes utenfor oppgjøret.

Nemnda har heller ikke grunnlag for å ta stilling til erstatningsutmålingen. Sikrede har fremlagt tilbud og oppsummert hva utbedring av vannskaden kostet ifølge sakkyndig E. Kravet lød på kr totalt kr 470 000, og fratrasket foretakets utbetaling er restkravet kr 380 000. Tilbud og faktiske kostnader betyr imidlertid ikke at hele skaden er dekket av forsikringen, og det er ikke mulig for nemnda å sammenligne dette beløpet med foretakets beregning av erstatning på ca. kr 94 000. Både spørsmålet om omfanget av råteskadene og utmålingen av erstatningen bør belyses med

mundtlige forklaringer fra sakkyndige under en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).