

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-122

12.2.2024

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Lekkasje fra overliggende leilighet – erstatningsoppgjør.

Sikredes baderom ble vannskadet etter to lekkasjer fra overliggende leilighet. Foretaket rekvirerte takstmann, som oppga at vann hadde rent ned i himling og muligens også kommet ned i vegger på sikredes bad. Takstmannen uttalte senere at overflatemålinger ikke viste tegn til fukt i trekonstruksjonen bak veggflisene. Foretaket erkjente ansvar for skade i himlingen, men avsto sikredes krav om erstatning for fuktskader i veggene. Foretaket viste til at det ikke var dokumentert andre skader enn fukt i himlingen, og at forsikringen ikke dekket skade ved kondens eller sopp. Sikrede var uenig og påpekt at det ikke var utført fuktundersøkelser bak flisene selv om den første rapporten beskrev at det muligens hadde rent vann der. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste blant annet til at det ikke var bevist at det forelå fuktskader i baderommet – utover skadene i himling som foretaket hadde erstattet.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning for skader på baderom etter lekkasje fra overetasjen.

Sikredes forsikring omfatter:

4.4 Vann og annen væske

4.4.1 Codan svarer for skade ved

1. Utstrømming av gass, vann eller annen væske fra rørledning med tilknyttet utstyr:

- ved brudd eller lekkasje.

(...)

Unntatt er:

a) Skade på gulv eller vegg i utett våtrom, dvs. bygnings komponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.

b) Skade ved sopp, herunder muggsopp, råte eller bakterier.

(...)

e) Skade som skyldes kondens.

Sikredes leilighet ble i februar 2023 utsatt for lekkasje fra lufterørsventil til gulvvarmeanlegg i etasjen over leiligheten til sikrede. Dette medførte vannlekkasje ned i himling på bad i sikredes leilighet.

Rørlegger fikk stanset lekkasjen, og skaden ble meldt til foretaket 14.2.23. Takstmann fra firma X ble rekvirert og besiktiget skadestedet 20.2.23. Av rapporten fremgikk det at årsaken til skaden var vannlekkasje fra gulvvarme og:

Vann ned i himling på bad i etasjen under.

Skadeomfanget ble beskrevet slik:

Vann har fulgt rørgjennomføring og ned i himling på bad i etasjen under. Hele himling av gips må rives. Mulig også noe vann har kommet ned i vegger. Dette må sjekkes når himling er revet ned.

Videre fremgikk det at man måtte rive himling og "mulig også åpne noen vegger".

Under bilder i rapporten fremgikk blant annet følgende:

Vann har rent nedover vegger på bad i 2.etg. [feil etasjeangivelse] Mulig også kommet ned noe bak fliser.

Vann kom ut ved dørlister.

Vann kom også ut langs taklister på motsatt side av bad.

Foretaket bekreftet dekning for utbedring av rør i etasjen over, samt skade i himling på badet i sikredes leilighet.

Under riving av himlingen 21.4.23 ble det avdekket tydelig misfarging i trekonstruksjonen under gipsen. Veggene ble ikke sjekket. Ettersom det ikke rant vann, ble det antatt at det var tale om en gammel skade/lekkasje.

I begynnelsen av juni oppdaget sikrede på ny at det lå vann på gulvet på badet, og at det dryppet fra betongen i taket. Takstmann rekvirerte firma Y for befaring 7.6.23. Rapporten fra firma Y anga følgende:

Ved dusjsimulering i dusjonen fremprovoseres lekkasjen. Vann ledes inn i utforet teknisk kasse ved siden av dusj. Vannet ledes videre raskt ned til drypping i taket i leiligheten i 4. etg.

Det ble konkludert med utett våtrom i etasjen over sikredes leilighet, og det fremgikk av rapporten at det ikke hadde vært registrert drypping i taket hos sikrede etter 5.6.23 da beboer over fikk dusjeforbud.

Foretaket tilskrev styreleder i sameiet 23.6.23. Av brevet fremgikk det at tørk av himling på sikredes bad var igangsatt, og at det:

Etter kontrollmålinger ikke [var] avdekket ytterligere skade på bad i 4. etg utover at himling må repareres.

Det ble bekreftet at skaden var dekningsmessig, inkludert fuktskaden i himlingen, og at firma X ville følge opp arbeid med tørk av himling på sikredes bad.

Vedrørende skaden som var avdekket i starten av juni skrev foretaket at denne nye lekkasjen skyldtes utett bad i etasjen over, og at den nye lekkasjen hadde ført til lengre tørketid i himlingen. Videre fremgikk det at:

Det er ikke registrert noen andre fuktskader utover fukt i himlingen på bad i 4.etg.

Foretaket bemerket at rehabilitering av baderommet i etasjen over ikke var dekket av forsikringen, og at det var unntak for skade ved kondens, sopp eller råte uansett årsak, samt skade på gulv og vegger i våtrom som skyldes at disse ikke er vanntette. Det ble anbefalt at himlingen på sikredes bad ikke ble utbedret før badet over var rehabilitert.

Sikrede klaget samme dag til foretaket på takstmannens avgjørelse om at det kun var behov for tørking og utbedring av himling på badet. Det ble påpekt at det ikke var utført fuktundersøkelser bak flisene selv om den første rapporten beskrev at det muligens hadde rent vann der. Sikrede påpekte risikoen for helsemessige skader pga. vannskade og fukt og ba om en revurdering.

Sikrede innhentet en egen vurdering fra takstmann, som ga sin vurdering i e-post 7.7.23. Av denne fremgikk det at reparasjoner som burde gjøres i leiligheten var:

1. De- og montering av himling

2. De- og remontering av dør med listverk og utforinger
3. Vask og tørk, rengjøring med soppdrepende/desinfiserende middel på misfargede materialer.
4. Hvis det er trekonstruksjoner bak flis i område med lekkasje, bør man vurdere åpning av denne

Takstmann rekvirert av foretaket vurderte 31.7.23 saken på ny, herunder med kommentarer til e-posten fra sikredes takstmann. Han påpekte innledningsvis at det var kommet vann ned i leiligheten ved to separate lekkasjer; som følge av rørbrudd og som følge av utett våtrom.

Til de fire punktene kommenterte takstmannen at han var enig i at himlingen måtte de- og monteres, men at dette ikke ble anbefalt gjort før utbedring av baderommet over. Vedørende listverk og utforinger kommenterte han følgende:

Listverk har blitt delvis demontert for å kontrollere oppbygging. Ser ingen grunn for å de/remontere døren og tilhørende belistning.

Han kommenterte videre at byggvask og tørk var/skulle utføres, men at sopp ikke var dekket av forsikringen.

Til punkt fire kommenterte takstmannen følgende:

Trekonstruksjonen er besiktiget fra oversiden og ned. Overflatemålinger (firma X) har gjort viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

I august kontaktet sikrede foretaket og rapporterte om helseutfordringer ved å bli boende i leiligheten. Sikrede innhentet samtidig en rapport for vurdering av fukt og muggsopp-problematikk i boligen. Av rapporten fremgikk det at:

Måling av fuktkvoter i oppbygde vegger. Målt lave/akseptable fuktkvoter i tak konstruksjon av tre.

Videre fremgikk det at det var målt kondenseringsproblematikk i innbygd vegghengt toalett. Det ble i rapporten opplyst at det var utført overflateprøver for muggsopp, og at resultatet var at det i alle prøvene ble registrert at mengden av muggsopp var over normalt nivå.

Av rapporten fremgikk det også følgende:

Tak og vegger har tørket opp. Oppbygging kan utføres, eksisterende tak konstruksjon samt konstruksjon i utforing rundt vegghengt toalett bør rives før ny (med uorganiske materialer) bygges opp.

Styreleder tok kontakt med foretaket 5.9.23 med forespørsel om sikrede kunne pusse opp badet for egen regning uten at dette ville påvirke skadeoppgjøret. Foretaket ble forespurt om det ønsket en ny befaring eller lignende i forkant.

Foretaket bekreftet samme dag at sikrede kunne igangsette rehabilitering av badet for egen regning og informerte samtidig om at det ville utbetales et kontantoppgjør for himlingen som det tidligere var innvilget dekning for. Den 20.9.23 ble det utbetalt kr 28 074 i tråd med kontantoppsett.

Sikrede oversendte senere kopi av legeerklæringer for å dokumentere helseplager som ble antatt å være knyttet til innklima/muggsopp.

Sikrede krever ytterligere erstatning fra foretaket og anfører at saken må vurderes ut fra Tryggs vilkår. Foretaket har i foreliggende sak fraskrevet seg ansvar, unnlatt å utføre helt nødvendig arbeid og ikke utbedret skader slik rapporter i saken tilsier.

Baderomsveggen ble skadet som følge av langvarig lekkasje. Det er urimelig å avvise erstatning for veggen når foretaket allerede har gitt erstatning for tilsvarende organiske materialer brukt i takets himling.

Forsikringsforetaket avviser ansvar for ytterligere erstatning. Foretaket har gitt full dekning for vannskaden som oppstod etter rørbruddet. Muggsopp og kostnader med å fjerne denne er ikke dekket av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Sikrede anfører at saken må avgjøres ut fra Trygs vilkår fordi det er Tryg som har stått for kommunikasjonen i saken. Sikredes forsikringsavtale gjeldende på skadetidspunktet var imidlertid inngått med Codan. Codan er opphørt, og porteføljen overført til Tryg, men det er like fullt avtalen med Codan som gjelder for denne skaden.

Sikredes forsikring omfatter skade ved:

Utstrømming av gass, vann eller annen væske fra rørledning med tilknyttet utstyr:

Ved brudd eller lekkasje

Forsikringen har unntak for:

a) Skade på gulv eller vegg i utett våtrom, dvs. bygningens komponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.

b) Skade ved sopp, herunder muggsopp, råte eller bakterier

(...)

e) Skade som skyldes kondens

Nemnda forstår sikrede slik at hun anfører at foretaket i tillegg til fuktskader i himlingen (som foretaket har utbetalt erstatning for) også er ansvarlig for fuktskader i veggene (bak fliser). Sikrede viser til rapport fra februar 2023 som uttaler at det var mulig at noe vann hadde kommet ned vegger og at dette måtte sjekkes etter at himling var revet ned. Bilder i rapporten har også kommentarer om utsig av vann ved dørlister.

Sikrede anfører at forholdet ikke ble sjekket. Takstmann engasjert av foretaket uttaler imidlertid at "trekonstruksjonen er besiktiget fra oversiden og ned. Overflatemålinger ... har gjort viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen". Sikredes rapport om fukt/muggsopp angir også at "Tak og vegger har tørket opp". Ut fra dette kan nemnda ikke se at det er bevist at det foreligger fuktskader i baderommet – utover skadene i himling som foretaket har erstattet.

Muggsopp i konstruksjonen er for øvrig også unntatt i vilkårenes pkt. 4.4.1.1 bokstav b, hvor det fremgår at skade ved sopp, herunder muggsopp, råte eller bakterier er unntatt. Det samme gjelder for skade som skyldes kondens, jf. bokstav e. Rapporten sikrede har fremlagt fra F. angir at konstruksjon i utforing rundt vegghengt konstruksjon bør rives. Skadeårsaken omtales som "kondenseringsproblematikk inne i innbygd vegghengt toalett", og at "kondens kommer fra uisolerte vannrør". Denne skaden er følgelig unntatt fra dekning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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