

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-4

8.1.2024

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Fuktskader – skadeomfang – erstatning for ubeboelighet.

Sikrede oppdaget fuktskader rundt vindu og meldte fra til foretaket. Foretaket rekvirerte takstmann som besiktet leiligheten. Takstmannen fant ingen åpenbare mangler, men det ble avdekket fuktskadd gips på vegg ved vindu, og det ble anbefalt at det ble engasjert håndverker for ytterligere undersøkelser for å finne lekkasjepunkt. Foretaket bekreftet dekning for innvendige følgeskader, men presiserte at skadeårsaken måtte avdekkes og utbedres først. Foretaket dekket også erstatning for ubeboelighet for totalt fire måneder. Sikrede mente det var større skadeomfang enn foretaket hadde lagt til grunn. Det var også uenighet mellom sikrede som beboer og styret i borettslaget om hvilke tiltak som skulle igangsettes, og dette medførte at utbedringen tok lengre tid enn forventet. Sikrede innhentet etter hvert en egen sakkyndig rapport som avdekket mer omfattende fuktskader. Sikrede krevde etter dette ytterligere dekning, samt erstatning for ubeboelighet for hele utbedringsperioden. Foretaket avsto sikredes krav og viste til at de øvrige skadene/ubeboeligheten, ikke skyldtes dekningsmessig hendelser. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Sikredes forsikring omfatter ifølge forsikringsbeviset "Plutselig og uforutsett skade" men har unntak for:

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer
- Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot.
- Skade ved vanninntrengning gjennom utett bygning.

Dekningen omfatter "Håndverker – og entreprenørfeil":

- Følgeskader på bygning som følge av materialfeil, konstruksjonsfeil, prosjekteringsfeil eller uriktig montasje utført av faglært håndverker eller godkjent/registrert entreprenør, inntil kr 10 000 000
- Følgeskaden må ha oppstått og blitt konstatert i forsikringstiden, innen 10 år fra arbeidet ble utført.

Dekningen omfatter dessuten "Utett bygning":

- Følgeskader som skyldes vanninntrengning fra utsiden av bygningen
- Vannskade som følge av vanninntrengning over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år

For dette punktet fremgår det at blant annet følgende ikke dekkes:

- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner
- Utbedring av selve feilen/mangelen

-Utgifter til vedlikehold og forbedringer

Under erstatningsreglene i vilkårene fremgår det under pkt. 2 at:

Gjensidige avgjør om skaden skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenoppføring eller ved at Gjensidige gjenskaffer tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting. Gjensidige har rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes. Dersom sikrede ønsker kontantoppgjør legges Gjensidiges avtalepriser til grunn. Erstatningen utbetales i takt med reparasjon/gjenoppføring.

Under pkt. 7 fremgår blant annet følgende:

Husleietap og nedgang i husleieinntekter for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes

Forsikringen dekker tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning og forsikrede uteområder.

(...)

Erstatningen er begrenset til sikredes reelle tap i inntil 36 måneder fra skadedagen. Dersom bygningen ikke repareres/gjenoppføres, er erstatningen begrenset til tapet i normal reparasjon-/gjenoppføringstid, maksimalt 3 måneder.

(...)

Tap ved forlenget bygge-/reparasjonstid som følge av forbedring, utvidelse eller andre endringer erstattes ikke.

Sikrede oppdaget i desember 2022 at det dryppet vann inn over stuevinduet hennes. Foretaket rekvirerte takstmann som i rapport av 6.1.23 uttalte at:

Ved besiktigelse ble det ikke oppdaget noen åpenbare mangler ved utvendig bekledning som kunne forklare vanninntrengingen.

Dette kan ha vært et engangstilfelle der nedbør kombinert med uheldig vindretning og vindstyrke har ført til lekkasjen, eller så kan det være en utetthet ved kundes yttervegg eller yttertak.

Rapporten hadde følgende omtale av skadeomfanget:

Fuktskadd gipsplate på vegg rundt vindu.

Høy sannsynlighet for fuktskadd isolasjon i vegg.

Takstmannen anbefalte også følgende:

Borettslaget bør kontakte blikkenslager/taktekker til å gå over tak/beslag/fasade for å se etter eventuelle lekkasjepunkt som bør utbedres.

Foretaket bekreftet i brev 11.1.23 at følgeskaden av vanninntrengingen ville være dekket, men at selve årsaken måtte utbedres før reparasjon av følgeskaden ble påbegynt. Foretaket presiserte at denne kostnaden ikke var dekket av forsikringen.

Sikredes advokat kontaktet foretaket 18.1.23 og varslet at hun var uenig i flere punkter i skaderapporten. Det ble varslet at en egen sakkyndig rapport ville bli innhentet og ettersendt. I samme brev fremmet sikrede krav om dekning av erstatningsbolig grunnet helseplager ved å bo i leiligheten.

Foretaket utbetalte 27.1.23 kr 11 000 for ubeboelighet. I internt notat samme dag fremgikk følgende:

Utbet markedsleie kr 11 000 for feb – info om at ubeboelighet gjelder for innvendige følgeskader.

Sikrede kontaktet foretaket 29.1.23 og informerte om større skader enn det som fremgikk av skaderapporten, og at skadene var forverret over tid.

Foretaket presiserte 2.2.23 at forsikringen ikke dekket skadeårsaken (utett bygning), men kun følgeskadene. Sikrede ble videre bedt om å gi beskjed når skadeårsaken var utbedret, og at K. da

ville starte utbedring av følgeskadene.

K. skrev i notat til foretaket 23.2.23 at sikrede ikke følte seg trygg på deres resonnement vedrørende skadeårsak og derfor ville gjøre videre undersøkelser. K. informerte foretaket om at dette forsinket deres arbeid og prosjektets varighet.

Av notat fra K. 1.3.23 fremgikk det videre at det kun var oppbygging som gjensto, men at dette måtte avvente til skadeårsaken var utbedret. Sikrede hadde opplyst om at hun mente det lakk inn vann ved vinduets underkant. K. hadde bedt en snekker se på dette.

Foretaket informerte 3.5.23 om at skaden ville gjøres opp med kontantoppgjør, og at erstatning for ubeboelighet ikke ville utbetales lenger enn ut mai måned:

Skaden skjedde i desember og K. er fortsatt ikke i gang med innvendig utbedring, etter snart 5 mnd. I tillegg betaler vi for ubeboelighet her, og det er interne uenigheter mellom styret og beboer.

Vi har bedt om kalkyle for innvendige skader, og ettersender denne med følgebrev.

[sikrede] har bedt om utbetaling for ubeboelighet ut juni, men vi dekker kun ut mai. Hadde K kunnet starte den innvendige utbedringen, hadde de gjort seg ferdige på ca 2 uker.

Sikrede innhentet en egen sakkyndig rapport fra takstingeniør W. Han besiktiget leiligheten 8.5.23. Av hans rapport 15.5.23 fremgikk det at ytterveggen på befaringstidspunktet var demontert innvendig fra balkongdør og inn til tilstøtende kjøkkeninnredning. W. beskrev følgende:

Etter avkledd vegg fra innsiden var det synlige tegn til både ny, men også gammel fukt. Mineralullen var fuktig, men alt var tørt da jeg var på besiktigelse. Alt tyder derfor på at det over lang tid har kommet små mengder fukt-/vann inn i kjernekonstruksjonen, men ikke så mye at det kom gjennom innvendig plate, men ble fanget opp i mineralullen og holdt tilbake av plastfolien.

Det kan ikke utelukkes at det har vært fuktinnsig i resten av ytterveggen. Her anbefaler jeg å åpne fra utsiden for ikke å gjøre leiligheten ubeboelig lenger enn nødvendig.

Under punktet for utbedring skrev W. følgende:

Utvendig:

På grunn av elde og svake løsninger utviklet over tid, må ytterveggen mot balkong underlegges komplett fjerning av alle komponenter. Finner byggmester fukti den andre delen av stueveggen må også veggplater innvendig demonteres.

Foruten bindingsverket fornyes hele kjernekonstruksjonen-/yttervegg inkl utvendig overflatebehandling og samtlige beslag

På grunn av betydelig skjevhet i det lille stuevinduet må også det skiftes samtidig.

Innvendig:

Nye gipsplater monteres inn mot den nye plastfolien. Overflatebehandles samme med listverk som monteres

W. anslo samlede utbedringskostnader til kr 65 000 eks. mva. Om ubeboelighet fremgikk følgende:

For øyeblikket er boenheten ikke beboelig både på grunn av søppel, men også lukt fra bl.a. isolasjonen.

Sikrede ba 16.5.23 på nytt om forlenget periode for erstatning for ubeboelighet.

Foretaket avslo samme dag ytterligere dekning:

I denne saken dekkes kun innvendige følgeskader, se kalkyle vedlagt. Eventuelt økt skadeomfang inne, fordi fasaden fortsatt er utett, dekkes ikke. Det er bestemt at innvendige skader utbetelas som et kontantoppgjør, ber om et ktonr for utbetaling. Her har borettslaget har fortsatt et utvendig problem. Utett fasade, kostnader og tilkomst for å tette fasaden dekkes ikke iht vilkår.

I tillegg har vi dekket ubeboelighet ifbm utbedring av dekningsmessig følgeskade (innvendige dekningsmessige skader). Her har allerede beboer fått utbetalt 4 mnd i forskudd. Hadde utbedring blitt tatt

tak i (kundens ansvar) så hadde innvendig skade vært utbedret for lenge siden. Vi dekker ikke mer ubeboelighet i saken.

I henhold til kalkylen ble det utbetalt i underkant av kr 30 000.

Sikrede innhentet en ny skaderapport fra W. som var på befaring 13.6.23. Av denne rapporten fremgikk det at det nå var revet resterende vegg, på motsatt side av balkongdøren, fra utsiden. Det var også åpnet opp fra utsiden på den veggen som tidligere var åpnet fra innsiden.

Under punktet for "Ny utfordringer-/funn" fremgikk blant annet følgende:

Utførende avdekket fuktskader på mineralull, treverk og vindsperre i tillegg til spor av fukt på utvendig side av innvendige gipsplater vegg.

Det ble også avdekket at veggventil manglet gjennomføring ut i ytterveggen. Det har forårsaket kondensering inne i yttervegg. Spor av sopp avdekket. Ved montering av kledning i 1996 ble det ikke hensyntatt gjennomgående lufting bak kledningen. Dermed ble fuktighet bak kledningen ikke utluftet. Det har medført at kledning er skadet av råtetilløp.

Endelig, deler av innvendig plastfolie har sluppet taket i overgang tak slik at det har blitt glipper uten diffusjonstett folie. Det igjen skapet kondensutfordringer.

Under punktet for tilbakeføring fremgikk følgende:

Det vesentlige av stenderverk kan benyttes, men det skiftes ut der hvor det er mistanke og sopp eller fuktskaden er for stor. (...)

Innvendig skiftes gipsplater. Før nye monteres påsettes plastfolie som tapes-/klemmes i overganger-/skjøter.

Innvendig vegg tapetseters og listverk monteres ferdig malt.

Begge vinduene og balkongdøren skiftes samtidig.

W. økte antatte utbedringskostnader fra kr 65 000 til kr 105 000 eks. mva.

Sikrede fremmet krav om ytterligere erstatning i henhold til rapporten, samt ytterligere erstatning som følge av at leiligheten fortsatt var ubeboelig. Det ble oppgitt at det var anslått at arbeidene ville ta ca. fire uker.

Sikredes advokat ble 22.6.23 orientert om at det ikke var dekning for de avdekkede skadene, og at saken var ferdig:

Viser til skaderapporten fra N. takst som avdekket at det funnet gamle håndverkerfeil- og mangler fra 90-tallet som har medført kondensproblematikk over mange år og har medført sopp og råteskader.

Håndverkerfeil og mangler fra 90-tallet dekkes ikke, ei heller følgeskade grunnet dette. Iht vilkår er det kun dekning for følgeskader etter håndverkerfeil som avdekkes innenfor 10 år etter at jobben er utført.

Vi utbetaler ikke noe mer markedsleie i saken. Saken er ferdig fra vår side.

Saken ble deretter klaget inn for sekretariatet for Finansklagenemnda.

Sikrede krever ytterligere erstatning for ubeboelighet, samt dekning av innvendige arbeider etter vannskade i leiligheten. Skaden var langt mer omfattende enn hva den første skaderapporten fra januar 2023 la til grunn. Foretaket kan ikke avslå å dekke markedsleie med henvisning til at sikrede kunne sørget for at skaden ble utbedret langt tidligere. Sikrede har siden februar anført at skaden var større enn den første rapporten viste. Senere rapporter har vist at hun hadde rett. Det er ikke sikrede som har trenert denne saken. Årsaken til at det har tatt tid er styret i borettslaget og foretakets manglende vilje til å avdekke det reelle skadeomfanget og årsak til at vannet kunne trenge inn i boligen.

I alle tilfeller har foretaket gitt et bindende dekningstilsagn: "Det ble informert om at markedsleie dekkes for tiden det tar å utbedre følgeskaden". Det ble ikke tatt forbehold om hvor lang tid det

ville ta å utbedre følgeskaden og heller ikke forbehold om at følgeskaden var større enn det den første skaderapporten avdekket. Et slikt forbehold ville heller ikke vært gyldig etter vilkårene.

Også i foretakets e-post til Obos 7.7.23 ble det gitt et bindende dekningstilsagn:

Grunnen til at vi dekker de innvendige følgeskadene som K. har kalkulert er fordi vi dekker innvendige følgeskader etter utett bygning hvor bygningskomponenten ikke er eldre enn 40 år.

Når det er gitt dekningstilsagn etter vilkårenes punkt om "utett bygning" kan det ikke aksepteres at foretaket, etter at tilsagnet er gitt, anføres at skaden skyldes håndverkerfeil.

Sikrede må ha krav på husleietap for hele perioden. Det er de innvendige reparasjonsarbeidene, altså utbedring av den innvendige følgeskaden, som har ført til at leiligheten har vært ubeboelig.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede ifølge vilkårene har krav på erstatning for husleietap "som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning". Det betyr at det må være årsakssammenheng mellom tapet av husleie/tap av egen bolig og den dekningsmessige skaden. Forsinkelser knyttet til den delen av skaden som ikke dekkes (utvendig) gir ikke rett til erstatningsutbetaling for ubeboelighet i den perioden. Foretaket har erstattet ubeboelighet for fire måneder, totalt kr 44 000. Reparasjonstiden for gjenoppbygning av følgeskaden ble beregnet til ca. to uker. For de sist avdekkede skadene har foretaket vist til unntaket for skade som skyldes kondens mv. I henhold til vilkårene dekkes heller ikke følgeskader etter håndverkerfeil når det er mer enn ti år siden arbeidet ble utført. Arbeidene ble utført i 1996 og er dermed utenfor dekning. Kalkylen som er lagt til grunn for erstatningsoppgjøret hensyntar å utbedre følgeskaden i veggen etter vanninntrengning fra vindu. Kostnader med utbedring av skader utenfor stenderverk, samt utbedring av følgeskader etter kondens, samt årsaken til kondens holdes utenom beregningen i henhold til vilkår. Markedsleie er erstattet for fire måneder, det vil si 3–3,5 måneder lengre enn reparasjonstiden for den delen av skaden som omfattes av forsikringen. Det er ikke dokumentert ytterligere følgeskade relatert til skaden foretaket i utgangspunktet bekreftet dekning for, dvs. vanninntrengning fra rundt vindu.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for vannskade, samt ubeboelighet.

Nemnda forstår saken slik at skaden ble dekket etter vilkåret om "Utett bygning" med dekning for "Vannskade som følge av vanninntrengning over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år". Denne dekningen omfatter vannskader "som følge av" inntrengning av vann, men ikke årsaken til lekkasjen. Spørsmålet er da om det er avdekket mer omfattende følgeskader som følge av denne vanninntrengningen enn det foretaket har dekket gjennom sin kontanterstatning.

Sikrede har fremlagt rapport fra W. datert 15.5.23 som uttaler:

Etter avkledd vegg fra innsiden var det synlige tegn til både ny, men også gammel fukt. Mineralullen var fuktig, men alt var tørt da jeg var på besiktigelse. Alt tyder derfor på at det over lang tid har kommet små mengder fukt-/vann inn i kjernekonstruksjonen, men ikke så mye at det kom gjennom innvendig plate, men ble fanget opp i mineralullen og holdt tilbake av plastfolien.

Det kan ikke utelukkes at det har vært fuktinnslag i resten av ytterveggen. Her anbefaler jeg å åpne fra utsiden for ikke å gjøre leiligheten ubeboelig lenger enn nødvendig.

Under punktet for utbedring uttales videre:

Utvendig:

På grunn av elde og svake løsninger utviklet over tid, må ytterveggen mot balkong underlegges komplett fjerning av alle komponenter. Finner byggmester fukti den andre delen av stueveggen må også veggplater innvendig demonteres.

Foruten bindingsverket fornyes hele kjernekonstruksjonen-/yttervegg inkl utvendig overflatebehandling og samtlige beslag

På grunn av betydelig skjevhet i det lille stuevinduet må også det skiftes samtidig.

Innvendig:

Nye gipsplater monteres inn mot den nye plastfolien. Overflatebehandles samme med listverk som remonteres

Nemnda forstår saken slik at sponplater, listverk isolasjon og maling er hensyntatt i foretakets kalkyle. Videre uttaler foretakets sakkyndige K. at følgeskadene i W.s rapport trolig skyldes kondens etter gammel håndverkerfeil fra ny fasade som kom opp på 90-tallet. Nemnda forstår dette slik at disse fuktskadene ikke skyldes inntrengning av vann gjennom utett bygning som foretaket har akseptert ansvar for, men utgjør en gammel fuktskade som følge av kondens etter håndverkerfeil på 90-tallet, som avdekkes først når veggen åpnes. Skade som følge av håndverkerfeil som er mer enn ti år gammel dekkes ikke av forsikringen. Dette må gjelde selv om foretaket har akseptert ansvar for følgeskade av vanninntrengning i 2022. Det er bare følgeskadene av vannet som trenger inn gjennom utett bygning i 2022 som er dekket under dette punktet, ikke tidligere fuktskader som har bygget seg opp gjennom år.

Rapport fra W. datert 13.6.23 uttaler videre:

Utførende avdekket fuktskader på mineralull, treverk og vindsperre i tillegg til spor av fukt på utvendig side av innvendige gipsplater vegg.

Det ble også avdekket at veggventil manglet gjennomføring ut i ytterveggen. Det har forårsaket kondensering inne i yttervegg. Spor av sopp avdekket. Ved montering av kledning i 1996 ble det ikke hensyntatt gjennomgående lufting bak kledningen. Dermed ble fuktighet bak kledningen ikke utluftet. Det har medført at kledning er skadet av råtetilløp.

Endelig, deler av innvendig plastfolie har sluppet taket i overgang tak slik at det har blitt glipper uten diffusjonstett folie. Det igjen skapt kondensutfordringer.

Her fremgår det klart at det foreligger håndverkerfeil ved montering av kledning i 1996 som har ført til kondensering inne i yttervegg. Dette er en gammel skade som har utviklet seg før vanninntrengningen i form av lekkasje rundt vindu som foretaket har gitt dekningstilsagn for. Nemnda kan ikke se at disse skadene kan regnes som følgeskader av en lekkasje ved vinduet som fant sted i 2022/2023.

Sikrede krever dernest ytterligere erstatning som følge av at leiligheten var ubeboelig en lengre periode enn hva hun har fått dekning for.

Vilkårene omfatter husleietap "som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning". Dette innebærer at husleietap som følge av en skade som ikke er dekket heller ikke er omfattet av forsikringen.

Skaden gjelder både innvendige følgeskader som er omfattet av forsikringen og gamle fuktskadeskader som ikke er det. Sistnevnte gir ikke sikrede krav på erstatning for ubeboelighet.

Sikrede har anført at det ikke var hennes feil at skaden tok lengre tid å utbedre, men at dette skyldtes at både styret i borettslaget og foretaket var uvillige til å avdekke det reelle skadeomfanget og årsak. 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. også f.eks. FinKN 2021-128. Dette innebærer at det ikke er opp til foretaket å avdekke skadeomfang eller skadeårsak. Sikrede bærer selv risikoen for at det har tatt tid å avklare ytterligere skader.

Slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det er dokumentert at utbedring av den delen av skaden som er omfattet av forsikringen ville ta mer enn fire måneder. Sikrede har fått erstatning

for ubeboelighet i denne perioden, og det er da ikke grunnlag for ytterligere husleietap.

Sikrede anfører at foretaket har gitt et dekningstilsagn ved å informere om at "markedsleie dekkes for den tiden det tar å utbedre følgeskaden". Ut fra nemndas forståelse av de fremlagte rapportene har foretaket dekket markedsleie for den perioden det "tar å utbedre følgeskaden", og at de øvrige skadene som er avdekket, ikke har karakter av følgeskader etter inntrengning av vann gjennom lekkasje ved vindu i 2022/2023, men dreier seg om fuktskader utviklet som følge av kondens gjennom lang tid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).