

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-642

10.7.2024

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Tilbakeslag fra avløp - erstatning for forurensning i betonggulv og grunn.

Sikrede fikk tilbakeslag av kloakk i alle rom i kjelleretasjen. Foretaket aksepterte ansvar for bygningsskadene, men det oppsto uenighet om skaden var tilstrekkelig utbedret, og om sikrede hadde krav på erstatning for forurensning i betongdekke i kjelleretasjen og fyllmassene under denne. Foretaket avviste ytterligere ansvar og anførte at det hadde gjort opp for husleietap og egeninnsats, samt arbeid utført av P. i forbindelse med skaden. Foretaket anførte videre at forsikringen dekket fysiske skader, og ikke "tenkte situasjoner" som sikrede beskrev. Foretaket avviste også sikredes krav om erstatning for 580 timer egeninnsats og anførte at P. hadde utbedret skadene, og at det ikke var grunnlag for dekning av arbeider utover dette. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, herunder at forsikringen uansett ikke omfattet grunnen under bygningen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 875 000 inkl. mva. + egeninnsats 580 timer.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter tilbakeslag av kloakk.

Sikrede har bygningsforsikring med følgende vilkår:

B.3.1 Bygning(er) som angitt i forsikringsbeviset

Til bygningen medregnes fastmontert utstyr som er vanlig for bygningens formål. Forsikringen omfatter kunstnerisk utsmykning med inntil 200 000 kroner.

(...)

B.4 Hvilke skader forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder fysisk skade på forsikret bygning/ bygningsdeler inntruffet i forsikringstiden.

Forsikringen dekker ikke:

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer

Forsikringen gjelder ved følgende skader:

(...)

B.4.7 Gass, vann og annen væske

Forsikringen gjelder for skade ved:

– Lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens væskeførende rørledning med tilknyttet utstyr

(...)

Forsikringen dekker ikke:

(...)

– Skade ved sopp, råte eller bakterier uansett årsak

(...)

– Skade alene på bærende konstruksjoner under laveste gulv

Sikrede fikk 9.8.22 tilbakeslag av kloakk i alle rom i kjelleretasjen. Skaden ble meldt til foretaket uten skademelding, men etter befaring 9.8.22 utarbeidet foretakets sakkyndige B. skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

SKADEÅRSÅK:

Skadeårsaken er tilbakeslag som følge av stopp i avløp.

HENDELSFORLØP:

Beboer var på jobb ca. 0920. Sønnen til ft ringer og sier ifra at det er noen lyder ifra badet hvorpå han får beskjed av ft å gå å sjekke. Det er lyder i fra alle avløpspunkter, klukkelyder. Ft drar hjem og får melding ifra kommunen at det er pågående arbeid med spyling av rør. Når hun kommer hjem er det vann på alle gulvflater i underetasjen.

SKADEÅRSÅKSBESKRIVELSE:

Skadeårsaken er tilbakeslag som følge av stopp i avløp.

Tilbakeslag i avløpsanlegg. Avløpsvann har slått tilbake opp av sluk på bad etter kommunale arbeider. Spyling av kommunalt avløpsanlegg har medført til tilbakeslag i flere boliger som er tilknyttet anlegget. Avløpsvann har rent utover baderomsgulvet og fylt seg opp til over terskel.

Vannet har deretter rent ut i alle rom i underetasjen.

(...)

Regressbeskrivelse

Det er grunnlag for mulig regress.

Arbeider ved spyling av kommunalt avløpsanlegg var sannsynlig årsak til tilbakeslag.

Etter befaring den 11.8.22 utarbeidet foretakets sakkyndige P., skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Skadeårsak Annet

Tilbakeslag som følge av spyling av rør. vann rent utover i samtlig rom i kjeller

Regressbeskrivelse

Det er grunnlag for mulig regress.

Arbeider ved spyling av kommunalt avløpsanlegg var sannsynlig årsak til tilbakeslag.

(...)

Forslag til tiltak For å begrense vannskader som følge av tilbakeslag på avløpsledningen og konsekvensene av dem, kan man vurdere en del grep som for eksempel:

- Kontroller om overhøyden på nederste avløpsåpning er stor nok i forhold til tilkoblingspunktet på offentlig avløpsledning til å være sikret mot tilbakeslag.
- Monter om nødvendig tilbakeslagsventil på avløpsledningen fra bygningen.
- Vedlikehold av avløpsledninger med høytrykksspyling og rørinspeksjon.

Deler av brannskille mellom boenheten kan være berørt og må i så tilfelle brytes ved utbedring av følgeskader. Dette kan medføre at reparasjonen blir et søknadspiktig tiltak til kommunen og at beboeligheten kan endres. Krav fra kommunen grunnet brudd på brannskillet kan påvirke tidsrommet for ubeboelighet i reparasjonstiden. Dette kan også medføre til behov for å iverksettes ekstra tiltak i forbindelse med brannvarsling og/eller slukkingstiltak.

(...)

Beboelighet Nei

iht takstmannsvurdering

Tap av leieinntekt per måned 15500

Forventet tid til beboelig 90

Foretaket aksepterte ansvar for skadene og fremsatte 18.8.22 tilbud om at skadene kunne utbedres av en av deres samarbeidspartnere eller evt. dekkes gjennom kontantoppgjør. Foretaket orienterte om ytterligere utbetaling av husleietap på grunn av ubeboelighet med kr 15 500 som dekket tre måneder.

Sikrede kontaktet 20.11.22 foretaket med bekymring for inneklimaet etter vannlekkasjen og opplyste at hun hadde både astma og allergi. Sikrede viste videre til at sakkyndig M. hos P. ikke hadde kjennskap til norske standarder og veiledninger knyttet til vannlekkasjer. Sikrede hadde kontaktet NAAF som delte hennes bekymring, og ifølge sikrede ga henne råd om å kontakte foretaket på nytt, slik at inneklimaet ble ivarettatt med tanke på sopp- og muggsporer. Sikrede mente foretaket burde se nærmere på mugg- og soppvekst, skade på matvarer i fryser, rengjøring av bunnsviller/underliggere, isolasjon, dørstokker og dører og fjerning av søppel og videre utredning av skadeomfanget. Sikrede var ikke fornøyd med den sakkyndige som var ansvarlig for utbedringen.

Etter befaring 9.1.23 utarbeidet M. skaderapport der skaden ble beskrevet slik:

2 Observasjoner

-Følgende forhold ble observert ved inspeksjonen:

-Vegger var skåret opp i nedre deler og tilgjengelige for inspeksjon (se foto 1).

-I all hovedsak var det ingen synlig misfarging eller synlige tegn til muggsoppvekst på undersøkte overflater. Betonggulv, bunnsviller og nedre deler av stendere ble undersøkt ved stikkprøvekontroll og visuell sjekk (se foto 2).

-På bunnsviller ble det flere steder registrert støv og smuss på overflatene (se foto 3).

-I delevegg mellom berederrom og garderobe ble det registrert synlig misfarging på bunnsvill (se foto 4). Prøve tatt av overflaten viste også muggsoppvekst. Her er også spiker rusten, og det kan ikke utelukkes at skader på denne svillen er en kombinasjon av nye og eldre skader.

-Det ble ikke målt gjenværende fuktighet på overflater (undersøkt med fuktindikator). For detaljerte fuktmålinger viser vi til Ps undersøkelser og fuktmålingsprotokoll.

-I vegg under trapp ble det registrert en gammel råteskade i bunnsvill, se foto 5. Det ble ikke målt forhøyet fukt, og det antas at skaden ikke er i aktiv utvikling. Vi kjenner ikke til årsaken til denne skaden.

-Vegg mot bad ble undersøkt i område fra trappeside. Det ble ikke registrert tegn til muggsopp-skader i avdekket område, se foto 6

(...)

3.2 Samlet vurdering

Vår vurdering er at vannskaden i hovedsak er tilstrekkelig og tilfredsstillende utbedret. Det er i enkelte områder påvist noe muggsoppvekst på sviller som har vært mest utsatt for fukt (område ved bereder). Skade på svill ved bereder er mest sannsynlig en kombinasjon av nye og eldre skader. Her ble det påvist misfarging på svill og rustne spiker som indikerer en eldre skade. Det er også forekomst av midd i muggsopp-prøven, noe som tyder på at skaden er utviklet over tid. Drypp fra bereder eller annen lokal oppfukning kan være medvirkende årsak til skaden. Ved bereder og i gangen anbefaler vi at sviller skiftes ut lokalt for enkelthets skyld. Begrenset muggsoppvekst på underside av bunnsviller vil ikke være et problem i framtiden. Skaden er tørket ut og muggsopp vil ikke vokse videre. I tillegg skal konstruksjonen lukkes. Dette innebærer at risiko for påvirkning av inneklimaet som følge av begrenset, lokal muggsoppvekst anses som svært liten. Det var heller ingen gjenværende lukt av muggsopp eller kloakk ved inspeksjonen. Enkelte tiltak anbefales likevel utført, se

neste kapittel.

(...)

4 Tiltak

Vi anbefaler at følgende tiltak utføres:

-Bunnsvill kappes i delevegg mellom bereder og garderobe og i gang mellom rom inn til garderobe og ro inn til bad.

-Betonggulv i områder der bunnsviller kappes rengjøres / støvsuges.

-Generell støvsuging av bunnsvillenes overside anbefales før konstruksjoner lukkes.

-Generell byggeplassrengjøring anbefales før videre gjenoppbygging.

-Råteskade i delevegg mot naboileilighet anbefales utbedret. Bunnsvill kappes ca. 20 cm inn i friskt virke på side mot trapp og så langt det lar seg gjøre på side mot bad. Deler av skaden er lokalisert inn og bak badevegg. Det er uklart hvor langt innover skaden strekker seg. Det påpekes at denne skaden ikke har sammenheng med vannskaden fra august 2022. Vi anbefaler at omfang av denne skaden undersøkes nærmere og om den for eksempel kan stamme fra bad i naboileilighet.

Etter befaring 16.5.23 utarbeidet sikredes sakkyndige S. skaderapport der han påpekte mangler ved utbedringen som var gjort i garderobe- og vaskerom. Han beskrev den delen av skadene som gjaldt betongdekke og pukk slik:

DRENERING

Drenering er sjekket og funnet i orden.

Erfaring viser at betong og pukk/kult som har vært utsatt for fekal forurensing, vil få bakterier som skaper uønsket lukt. Denne lukten forsvinner når konstruksjonen tørkes ut.

Imidlertid kan slike uhell med tilbakeslag fra avløpsvann, som selv i en kortere periode har ligget i grunnen, føre til ulemper senere.

Gulvkonstruksjonen i underetasjen i ... består av betong og under et drenerende lag av pukk/kult og isolasjon. Man har i denne skadesaken valgt å ikke åpne betonggulvet. Forurensset betong og kult vil dermed ha bakterier. Man kan fortsatt kjenne noe ubehagelig lukt i underetasjen. Denne lukten vil mest sannsynlig forsvinne. Dette er et lite problem så lenge grunnen eller gulvet ikke tilføres fuktighet på nytt.

Dersom gulvet eller grunnen på nytt tilføres fuktighet, vil skjemmende lukt på nytt kunne oppstå. Det kan være til stor ulempe og er en verdireduksjon på boligen.

Det er forsket mye i SINTEF og ved NMBU (Norges miljø- og biovitenskapelige universitet) rundt dette.

Metoden for å utbedre dette, er å hugge opp betonggulvet, skille ut pukk og isolasjon under, og legge nytt gulv. Dette er en stor kostnad! Og det skal dekkes av forsikringen under denne skadesaken!

(...)

Siden det her er valgt å ikke åpne konstruksjonen og skille ut forurensset konstruksjon, anbefales det at det legges inn et forbehold hos forsikringsselskapet om at dersom det oppstår ulemper på et senere tidspunkt, vet man hvorfor, og en eventuell utbedring må da gjøres.

Det kan også være at huseier ved et salg bør nevne at der har vært en forurensning i grunnen. Slik kan ny eier være kjent med saken.

Min anbefaling er at dette forholdet tas opp med forsikringsselskapet som må vurdere om det skal gjøres noe. Fuktighet i grunnen vil i mange tilfeller ikke være grunn for dekning over forsikring, men i dette tilfelle kan slik fuktighet ha større konsekvenser forårsaket denne konkrete saken med tilbakeslag av avløpsvann, og dermed denne forsikringsaken.

Sikrede kontaktet foretaket på nytt 9.6.23 og deretter 19.6.23 med krav om erstatning på henholdsvis kr 68 220 for strøm, kjøring og vask og kr 700 000 + mva. for verdiforringelse, og viste til rapport fra S. der det ble beskrevet at det ville oppstå bakterievekst i betonggulvet som ville

danne lukt dersom massene ble tilført fuktighet på nytt.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 2.1.24 og det ble fremlagt følgende e-post fra sakkyndig S. datert 20.3.24:

I rapporten skrives bare om utfordring som kan være til stede. Fordi grunnen ikke ble utbedret av P.! Jeg mente at du F. måtte vurdere hvordan utfordringen skulle fremmes overfor Storebrand. Jeg så to måter:

1. hogge opp gulvet, skifte ut all forurenset masse. Det er den beste løsningen siden man da skal forvente å være kvitt problemet.

2. Hvis man velger ikke å rengjøre/skifte ut masse, vil man kunne forvente en verdiforringelse ved et salg. En reduksjon jeg mente ... skulle sikres mot. Det igjen kunne gjøres på flere måter, f.eks:

2a. et engangsbeløp på 700 000 kr eks mva.

2b. et dokument fra Storebrand som gir ... en fremtidig sikkerhet for at alle kostnader med ulempen skulle dekkes uten noe fradrag for egenandel eller alle andre kostnader til f.eks leie av husvære, rengjøring, eget arbeid osv. Da mener jeg ulempen ved enten redusert verdi ved salg eller kostnadene ved utbedring senere.

Mitt beløp var et anslag på hva utbedringen vil kunne koste i 2023, og som sådan være et signal om størrelsen på verdireduksjonen..

Det er ikke tilstrekkelig å tenke at dette ikke er noe problem om man ikke vet at denne forurensningen. Det er i det minste umoralsk å unnlate å nevne overfor en ny eier. Det er ikke sikkert at alle forstår hvilken stor ulempe dette kan være. Jeg vil sammenligne med at dersom kommunen har mistanke om forurenset grunn, kreves det undersøkelser. Finner man forurensning, skal grunnen utbedres før man kan gjøre noe som helst annet. (Tenk f.eks tomt etter bensinstasjon eller maling industri.) Ved et salg vil kostnadene til utbedring avspeile hva eiendommen er verdt.

Håper dette er forståelig. Hvis dere vil, kan jeg godt sette inn et tall i rapporten, evt utdype dette mer.

Sikrede krever erstatning pålydende kr 700 000 for verdiforringelse/opp-pigging av betonggulv og utskifting av masser under bolig etter tilbakeslag fra kloakk, og anfører at betonggulvet i kjelleretasjen er forurenset. Dette vil føre til bakterievekst som utvikler skjemmende lukt dersom gulvet igjen blir tilført fuktighet. Dette forholdet medfører en verdiforringelse og erstatningsbeløpet svarer til kostnadene ved å pigge opp gulvet og bytte ut massene under gulvet.

Videre krever sikrede erstatning for 580 timer egeninnsats i forbindelse med skaden, og anfører at dette ikke er arbeid som P. har utført. Timer for egeninnsats gjelder førstehjelp etter skaden og pakking av eiendeler som kunne reddes siden P. ikke hadde kapasitet. Sikrede viser til at hun pakket 50 esker. Noen av disse ble båret i sikkerhet i tredje etasje, og noen ble oppbevart hos P.

Sikrede anfører at FinKN ikke har anledning til å avgjøre saken på andre grunnlag enn de anførte, og viser til at dette strider mot det kontradiktoriske prinsipp.

Sikrede bestrider at unntaket for sopp, råte og bakterier kan komme til anvendelse når dette er en følge av en skade som foretaket har erkjent ansvar for.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det har gjort opp for husleietap og egeninnsats, samt bekostning av arbeid utført av P. i forbindelse med skaden. Foretaket anfører at forsikringen dekker fysiske skader, og ikke "tenkte situasjoner" som sikrede beskriver.

Foretaket avviser sikredes krav om erstatning for 580 timer egeninnsats, og anfører at P. har utbedret skadene, og at det ikke er grunnlag for dekning av arbeider utover dette.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør etter tilbakeslag er korrekt.

Sikrede anfører at nemnda ikke kan påberope seg andre anførsler enn de foretaket har påberopt seg. Det følger av saksbehandlingsreglene pkt. 13 tredje ledd at nemnda ikke er bundet av

partenes anførsler. Sikrede viser til det kontradiktoriske prinsipp, men sikrede er gitt anledning til å uttale seg om sekretariatets anførsler i sin anmodning om nemndsbehandling. Det kontradiktoriske prinsipp er i så måte ivarettatt.

Sikrede krever dekning for kr 700 000 for verdiforringelse/opp-pigging av betonggulv og utskifting av masser under bolig etter tilbakeslag fra kloakk, og anfører at betonggulvet i kjelleretasjen er forurenset.

Sikredes bygningsforsikring omfatter "[b]ygninger som angitt i forsikringsbeviset. Til bygning medregnes fastmontert utstyr som er vanlig for bygningens formål", jf. vilkårenes pkt. B.3.1. Utfra ordlyden er det kun selve bygningen som er forsikret. Dette betyr at grunnen under bygningen ikke er omfattet av forsikringen, jf. også FinKN 2021-1090. Forsikringen omfatter derfor ikke forurensning av pukk under betongsålen for bygget.

Betongdekket i kjelleren er derimot en del av bygningen. Forsikringen dekker "fysisk skade på forsikret bygning/ bygningsdeler inntruffet i forsikringstiden", herunder "(...) tilbakeslag fra bygningens væskeførende rørledning med tilknyttet utstyr" jf. vilkårenes pkt. B.4.7. Spørsmålet er derfor om det foreligger "fysisk skade" på betonggulvet. Uttrykket "fysisk skade" betyr at betonggulvet fysisk må være ødelagt, dvs. det må være en påvisbar fysisk ødeleggelse i gulvet.

Det er fremlagt uttalelser fra P. som var på skadestedet i akuttfasen, og fra M. som vurderte skadestedet etter at P. gjorde seg ferdige med saneringsarbeidet. Det er også fremlagt rapport fra sakkyndig S. som har fulgt opp Ps arbeider.

M. oppsummerte utbedringen slik:

Vår vurdering er at vannskaden i hovedsak er tilstrekkelig og tilfredsstillende utbedret. Det er i enkelte områder påvist noe muggsoppvekst på sviller som har vært mest utsatt for fukt (område ved bereder). Skade på svill ved bereder er mest sannsynlig en kombinasjon av nye og eldre skader. Her ble det påvist misfarging på svill og rustne spiker som indikerer en eldre skade. Det er også forekomst av midd i muggsopp-prøven, noe som tyder på at skaden er utviklet over tid. Drypp fra bereder eller annen lokal oppfukning kan være medvirkende årsak til skaden. Ved bereder og i gangen anbefaler vi at sviller skiftes ut lokalt for enkelthets skyld. Begrenset muggsoppvekst på underside av bunnsviller vil ikke være et problem i framtiden. Skaden er tørket ut og muggsopp vil ikke vokse videre. I tillegg skal konstruksjonen lukkes. Dette innebærer at risiko for påvirkning av inn klimaet som følge av begrenset, lokal muggsoppvekst anses som svært liten. Det var heller ingen gjenværende lukt av muggsopp eller kloakk ved inspeksjonen.

Nemnda kan ikke se at dette gir grunnlag for å anta at det er ureparerte fysiske skader i betongdekket.

Sikredes sakkyndige S, rapporterte slik:

Erfaring viser at betong og pukk/kult som har vært utsatt for fekal forurensning, vil få bakterier som skaper uønsket lukt. Denne lukten forsvinner når konstruksjonen tørkes ut.

Imidlertid kan slike uhell med tilbakeslag fra avløpsvann, som selv i en kortere periode har ligget i grunnen, føre til ulemper senere.

Gulvkonstruksjonen i underetasjen i ... består av betong og under et drenerende lag av pukk/kult og isolasjon. Man har i denne skadesaken valgt å ikke åpne betonggulvet. Forurenset betong og kult vil dermed ha bakterier. Man kan fortsatt kjenne noe ubehagelig lukt i underetasjen. Denne lukten vil mest sannsynlig forsvinne. Dette er et lite problem så lenge grunnen eller gulvet ikke tilføres fuktighet på nytt.

Nemnda forstår denne rapporten slik at betonggulvet ikke er åpnet, men at betongen har vært forurenset og derfor får bakterier som skaper uønsket lukt. De sakkyndige er enige om at lukt etter hvert vil forsvinne når konstruksjonen tørker helt ut, men de er uenige om skaden er tilfredsstillende utbedret. M. mener skaden er tilfredsstillende utbedret, men med noe muggsoppdannelse knyttet til den aktuelle skaden. S. mener det gjenstår forurensning i

betonggulvet og i grunnen som bør fjernes på grunn av bakterier som vil begynne å lukte dersom væske tilføres på nytt. Bakterier er imidlertid ikke i seg selv en skade, og det er heller ikke en skade at det kan være risiko for lukt om betongen blir tilført væske på nytt. Dette vil kunne dekkes som ny skade dersom det skjer en ny vannskade, men en slik skaderisiko er ikke omfattet av forsikringen før skade inntreffer.

Nemnda peker for øvrig også på at skade ved mugg, sopp og bakterier er unntatt i forsikringen, jf. pkt. B.4.7. Sikrede anfører at unntaket for sopp, råte og bakterier, ikke kan komme til anvendelse når dette er en følge av en skade som foretaket har erkjent ansvar for. Erkjennelsen av ansvar gjelder bare så langt ansvaret er dekket av en ansvarsbærende klausul. Foretaket kan alltid påberope seg unntak som etter ordlyden gjelder den aktuelle skaden. Unntaket er absolutt utformet og inneholder ikke noen begrensning slik sikrede anfører, jf. også FinKN 2019-103. Det er derfor heller ikke grunnlag for erstatning for bakterier i betongdekket.

Sikrede krever erstatning for 580 timer for eget arbeid i forbindelse med skaden. Foretaket har etter det opplyste erstattet kr 40 000 for utvask, men sikrede anfører at det ikke kompensert for egeninnsats i forbindelse med pakking av innbo i akutfasen. Nemnda kan imidlertid ikke se at dette kravet er tilstrekkelig dokumentert.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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