

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-86

2.2.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje og muggsopp i bolig – erstatningsoppgjør.

Sikrede meldte om vannlekkasje fra rør under kjøkkenvasken i sin utleiebolig i januar 2023. Foretaket engasjerte skadesaneringsfirma K. for å besiktige boligen. K. avdekket bl.a. skader ved muggsopp i flere rom i leiligheten. Foretaket bekreftet dekning for selve rørbruddet og skader som skyldtes vannlekkasjen direkte, men avslo dekning for sopp- og muggskader under henvisning til at dette var unntatt i vilkårene. Skaden ble gjort opp iht. kalkylen fra K., hvor det var lagt til grunn at den dekningsmessige skaden kunne utbedres lokalt og uten å måtte rive kjøkkenet. Sikrede var uenig i erstatningsoppgjøret og krevde dekket riving og gjenoppbygging av kjøkkenskroget, samt husleietap som følge av at leiligheten var ubeboelig mens utbedringen pågikk. Til støtte for sitt syn fremla sikrede flere uttalelser, samt en kalkyle, fra takstmann B som fastslo at kjøkkenet måtte rives for å utbedre skadene. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste blant annet til at uttalelsene som sikrede hadde innhentet, ikke sondret klart mellom vannskadene som var omfattet av forsikringen og sopp/råteskadene som ikke var dekningsmessige.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader, herunder sopp- og muggskade, etter vannlekkasje i sikredes utleiebolig.

Sikredes forsikring omfatter bl.a.:

3.2. Merutgifter ved dekningsmessig skade

(...)

3.2.2. Tap av husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. For fritidsbolig dekkes tap inntil 50 000 kroner. (...)

4. Hvilke skader dekkes

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

(...)

4.4. Vann-/gass-/annen væskeskade og rørbrudd

Følgende dekkes:

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

(...)

UNNTATT ER:

(...)

- Skade ved sopp, råte og bakterier, uansett årsak
- Skade ved kondens og damp, uansett årsak

Sikrede meldte om skader i form av muggsopp i sin utleiebolig til foretaket sommeren 2022. Foretaket engasjerte en takstmann (A) som konkluderte med at skadene skyldtes dårlig ventilasjon. Foretaket avslo dekning og skadene ble utbedret for sikredes regning.

Sikrede meldte i januar 2023 om lekkasje under kjøkkenvasken i utleiebolig:

Sommer/høst 2022 hadde vi takstmann fra forsikringsselskapet deres i forbindelse med muggskade/sopp i leiligheten. Han sa at det bare var dårlig ventilasjon som var årsak og vi gikk i gang med å utbedre dette. Det ble ikke sett etter andre årsaker.

Foretaket engasjerte et skadesaneringsfirma (K.) for å besiktige boligen. Ved befaringen hadde sikrede allerede revet kjøkkenet og koblet fra vannrøret hvor de mente lekkasjen stammet fra. Av skaderapporten fremgikk følgende:

FT har koblet fra vannrør og revet kjøkken før befaring. Det er ikke mulig å se hvor bruddet er på kobberrøret. Røret har lagt ute.

(...)

Det har vært lekkasje fra ett kobberør under kjøkkenet. Denne har pågått over lengre tid dersom det har vært vanskelig å oppdage lekkasjen på grunn av plassering. Gulvet og kjøkkenet er skadet i forbindelse med dette. Leietaker har flyttet ut i forbindelse med dårlig innelukk i leiligheten.

Øvrige forhold som ble avdekket under befaringen var soppdannelse på vegger i flere rom i leiligheten.

Videre skrev K. følgende om leilighetens beboelighet:

Beboelighet: Ja

(...)

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Boligen kunne vært utformet til å være beboelig og lekkasjen kunne vært utbedret lokalt.

Foretaket bekreftet 25.1.23 dekning for utbedring av selve rørbruddet og direkte vannskader som følge av lekkasjen. Samtidig ble dekning for skader ved sopp og mugg avslått under henvisning til at forsikringsvilkårene hadde unntak for "skade ved sopp, råte og bakterier, uansett årsak". Foretaket gjorde opp skaden ved kontantoppgjør og sikrede fikk utbetalt kr 18 118 iht. kalkyle fra K.

Sikrede var uenig i skadeoppgjøret og mente at beløpet var satt for lavt. Videre krevde sikrede å få dekket tapt leieinntekt fordi han mente at leiligheten ikke var beboelig.

Foretaket fastholdt sitt tidligere erstatningsoppgjør. Vannskaden som var omfattet av forsikringen hadde ikke ført til at leiligheten var ubeboelig. Rørbruddet og den påfølgende vannskaden kunne ha vært utbedret lokalt uten rivning av kjøkkenet.

Sikrede klaget saken til foretakets interne Kundeombud. I den forbindelse la sikrede frem en uttalelse fra takstmann B, hvor det fremgikk følgende:

Leiligheten er skadet i form av at kobber-rør med tappevann til kjøkkenvask, har lekkasje, som igjen har ført til nedfukting av tilstøtende materialer og innredning.

Nedfuktet gulv i kjøkken/ stue-området. Samt vegger er delvis nedfuktet i nedre del av veggplate, og angrepet av mugg. Vinduer og dører er angrepet av svertesopp/ mugg. Kjøkken-innredning er skadet av vann-påkjønning.

(...)

Kobber-rør for tappevann: Må byttes ut. Gulv i stue/ kjøkken: Må rives og erstattes med nytt. Veggplater i stue/ kjøkken: Må rives og erstattes med nye ihht skisse over. (Noen vegger sopp og muggbehandles, samt males på nytt) Veggplater i soverom: Må sopp mugg-behandles, samt males på nytt. Vindu i stue og soverom: Må muggbehandles og males på nytt Ytterdør: Må sopp og muggbehandles, og lakkes på nytt på innside. Dør til soverom: må rives og erstattes med ny. Kjøkken-innredning rives og erstattes med ny

Kundeombudet fastholdt foretakets tidligere standpunkt.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 15.8.23 vedlagt uttalelse fra takstmann B, datert 25.8.23:

Når årsaken til mugg skyldes hull i vannrør. Og vannrøret ikke blir utbedret i forrige skadetilfelle.

Så vil heller ikke årsaken til fortsettende mugging forsvinne.

Om all mugg ble fjernet etter forrige skadetilfelle, vil det under optimale forhold kun gå 14 dager før muggen igjen har etablert seg, som følge av nedfuktet luft som kondenserer på vegger/ tak/ gulv osv.

Konklusjon:

I dette tilfelle kan det ikke repareres som en partiell/ lokal utbedring, da det beskjedent og nærmest diskre, har pågått en vannlekasje over lengre tid. Dette har ført til at leiligheten nærmest er totalskadet.

Foretaket fastholdt sitt standpunkt.

Sikrede fremla deretter to nye uttalelser fra takstmann B den 14.12.23:

Skaden kan ikke utbedres lokalt. Og leiligheten er således ubeboelig under reparasjonstiden. Kjøkken er en hovedfunksjon i en bolig. Og uten kjøkken, er boligen ubeboelig.

I tillegg er det sopp/ muggskader i store deler av leiligheten. Dette er helsemessig farlig. Og leiligheten er også således ubeboelig, så lenge sanering/ reparasjon ikke er utført.

Kalkylen gjelder i hovedsak vannskade.

Sopp/ mugg, som har oppstått som følge av vannlekkasjen, saneres som en del av følgeskaden.

Og:

Skaden kan ikke utbedres lokalt, når den omfatter hele stuen, kjøkken mm. En lokal utbedring/ partiel utbedring, dreier seg om et mindre omfang, hvor feks bare vannrør og inderste parkettbord byttes ut som skadeårsak med følgeskade.

Når hele gulvet/ hele kjøkkenet, samt vegger er nedfuktet, som følge av vannskaden, er begrepet lokal utbedring uvesentlig. Dette er da en skade av et så stort omfang, at lokal utbedring ikke er tilstrekkelig, for å sette leiligheten tilbake til opprinnelig stand før skaden oppsto Skadene som skal utbedres primært, er knyttet til vannskader.

Foretaket fastholdt sitt tidligere standpunkt den 27.12.23 og anførte at takstmann B ikke skilte klart mellom utbedring av dekningsmessige vannskader, og utbedring av sopp/mugg i leiligheten.

Sikrede krever ytterligere erstatning basert på takst fra B. Sikrede bestriker at skaden kan utbedres lokalt. Det var tvingende nødvendig å fjerne hele kjøkkenskroget, med den følge at leiligheten ble ubeboelig i perioden mens skadene ble utbedret. Dette fremgår klart av uttalelsen til takstmann B. Foretaket plikter dermed å utbetale totalbeløpet iht. takstmann B sin kalkyle. Sikrede har også krav på dekning for tap av leieinntekt, fordi leiligheten var ubeboelig uten kjøkken.

Sikrede anfører at takstmannen som foretaket engasjerte i 2022 burde ha oppdaget lekkasjen. Fordi rørbruddet ikke ble oppdaget, fikk lekkasjen pågå i ett år.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det følger av forsikringsvilkårene at "skade ved sopp, råte og bakterier, uansett årsak" er unntatt dekning. For disse skadene er det

dermed uten betydning om de har oppstått som følge av lekkasjen eller pga. andre forhold – de er uansett ikke dekket. Forsikringen omfatter kun vannskaden som er en direkte følge av rørbruddet. Ifølge vurderingen fra K. førte ikke denne vannskaden til at leiligheten var ubeboelig fordi den kunne utbedres lokalt. Sikrede har dermed ikke krav på erstatning for husleietapet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning.

Sikredes forsikring omfatter vannskade som følge av rørbrudd, men har unntak for skade ved sopp og råte, uansett årsak.

Foretaket har dekket vannskader som er en direkte følge av rørbruddet. Nemnda forstår saken slik at sikrede krever dekning for mugg- og svertesopp som følge av fukt etter lekkasjen fra rørbruddet. Begge de fagkyndige rapportene omtaler skadene som sopp/mugg. Unntaket for sopp og råte gjelder "uansett årsak". Disse skadene er derfor unntatt også dersom de er en følge av en lekkasje som ellers er omfattet av forsikringen, jf. FinKN 2022-298. Skader som består av sopp/mugg i utleieboligen er derfor ikke dekket under forsikringen.

Sikrede krever videre dekning for husleietap. Dekning for husleietap forutsetter at tapet er en følge av en skade som er omfattet av forsikringen, jf. overskriften i pkt. 3.2; "Merutgifter ved dekningsmessig skade". Nemnda forstår saken slik at sikredes leieboer flyttet pga. dårlig inneklima som følge av sopp/mugg. Husleietapet skyldes dermed ikke en dekningsmessig skade, ettersom skade ved sopp er unntatt fra dekning. Ifølge uttalelsen fra K. Entreprenør kunne den dekningsmessige skaden utbedres lokalt og uten at boligen ble ubeboelig. Sikrede har fremlagt flere uttalelser fra B om at partiell utbedring ikke var mulig, men disse uttalelsene sonderer ikke klart mellom vannskaden som er omfattet av forsikringen og sopp/råteskader som ikke er det. Uttalelsene beviser derfor ikke at leiligheten var ubeboelig som følge av vannskaden.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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