

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-93

5.2.2024

If Skadeforsikring NUF

Næringsliv

Vannskade på feilkonstruert gulv – utbedring til samme stand som før skaden?

Det oppstod en vannlekkasje som følge av rørbrudd i sikredes forretningsbygg i desember 2022. Bygget var under totalrenovering på skadetidspunktet. Vannlekkasjen førte til skade på bl.a. et nylig lagt gulv i byggets første etasje. Det viste seg imidlertid at dette gulvet var lagt feil med for tykk betongstøp. Sikrede krevde dekket legging av varmekabler, støp og parkett på nytt over hele gulvet. Etter sikredes oppfatning var det umulig å foreta en partiell utbedring av kun den skadde delen av gulvet. Foretaket anførte at sikrede kun hadde krav på å få dekket partiell utbedring av det aktuelle gulvet. Etter foretakets syn hadde partiell utbedring latt seg gjøre, dersom ikke gulvet var feilkonstruert i utgangspunktet. Foretaket avviste derfor ansvar for omlegging av det feilkonstruerte gulvet utenom vannskadet område og viste til at dette ansvaret påhvile utførende håndverker. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter vannskade.

Sikrede har bygningsforsikring som omfatter:

5 Forsikringens omfang

5.1 Forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter fysisk skade på eller tyveri av ting inntruffet i forsikringstiden.

If svarer for plutselig og uforutsett skade som rammer ting.

(...)

5.2 Hva forsikringen ikke omfatter

(...)

5.2.3 Sopp eller råte

Forsikringen omfatter ikke skade ved sopp, råte eller annen biologisk innvirkning.

(...)

5.2.6 Feil på ting

Forsikringen omfatter ikke skade på forsikret ting eller del av ting som skyldes at den for sitt formål er feilaktig konstruert, dimensjonert eller beheftet med materialfeil, samt kostnader ved omgjøring av feilaktig eller på annen måte ikke kontraktsmessig utført arbeid.

Unntaket gjelder bare slike kostnader som ville ha påløpt dersom feilen hadde blitt rettet umiddelbart før skadens inntreden.

Forsikringen har følgende vilkår for erstatningsoppgjøret:

10.8 Oppgjørsmåter

If kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør,
- reparasjon,
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller at If fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende ting.

Ved beregning av kontantoppgjøret gjelder vilkårspkt. 10.1:

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen/gjenanskaffelsesprisen før skaden fratrasket verdien etter skaden.

Sikredes forretningsbygg ble i desember 2022 utsatt for vannlekkasje etter rørbrudd. Bygget var på dette tidspunktet under totalrenovering. Vannskaden berørte bl.a. et nylig lagt gulv i byggets første etasje. På skadetidspunktet var det lagt parkett i hele denne etasjen. Under parkettgulvet var det lagt en påstøp over en sammenhengende sløyfe med varmekabler.

Vannskaden ble 19.12.22 meldt til foretaket, som rekvirerte takstfirma A. for besiktigelse. A.s skaderapport hadde følgende beskrivelse av skaden:

Vanntilførselene til utslagsservant på bøttekottet har løsnet slik at det fosset vann med fullt vanntrykk fra bøttekottet og videre ned i konstruksjonen. Det er ikke sluk i gulvet på bøttekottet. Dørene var lukket slik at vannet rant gjennom gulvet og videre ned i etasjene.

A. uttalte videre om skadeomfanget i første etasje:

1. etasje/ bakkeplan:

Berørte butikklokaler under oppføring. Synlige vannskader på himlingsplater og vegger samt på nymontert hellimt eikeparkettgulv.

A. fastslo også at gulvet i første etasjen var feilkonstruert:

(...) Gulvet i 1. etasje et bygget opp feil i forbindelse med helrenovering av bygården, noe som gir utslag på både bæringen og den elektriske gulvvarmen.

Gulvet har varierende mengder med avretningsmasse, alt fra anslagsvis 5 til 17 cm. I prosjekteringsgrunnlaget før renoveringen er det regnet ut at bæringen i etasjeskillet maks kan belastes med ca. 3 cm. påstøp pr. kvm. (...)

I tillegg til at bæringen ikke tåler belastningen er også varmekablene lagt under avretningsmassen (montert på eksisterende gulvbord). Det vil si at stedvis lå varmekablene under anslagsvis 14- 17 cm. påstøp på det meste.

(...)

Vi forhørte oss som nevnt innledningsvis om å få oversendt soneinndelingsoversikt med tanke på å begrense skadene på varmekablene, men når det viste seg at den lå under ca. 17 cm. med avretningsmasse ville det uansett ikke gått og lokalisere soneinndelingen.

Foretaket bekreftet dekning for vannskaden, men partene ble ikke enige om omfanget av foretakets ansvar for utbedringen av gulvet i bygningens første etasje. Sikrede krevde dekning for kostnadene ved å legge varmekabler, ny påstøp og parkett over hele gulvet, selv om det kun var påvist vannskade på en avgrenset del. Sikrede viste til følgende e-post fra elektriker E.:

Jeg mener det er for stor risiko til å legge varmekabler kun i skadet sone, til at det er verdt det. I praksis vil hele varmekabelsystemet stå med såkalt "ut døra garanti" siden det er så mange usikkerhetsfaktorer som kan få store konsekvenser senere. Varmekabelen som er intakt nå, kan holde til ut garantitiden, og det kan holde 3 dager. Er alt for stor usikkerhet rundt dette. [...]

Min anbefaling er å bytte varmekabelen i sin helhet, altså pigge ned og bygge opp iglen gulvet på nytt.

Foretaket besluttet å gjøre opp skaden ved kontantoppgjør basert på en partiell utbedring av det aktuelle gulvet. Foretaket avviste omgjøring av hele gulvet under henvisning til at forsikringen ikke dekket konstruksjonsfeil. Sikrede mottok bl.a. følgende informasjon i foretakets brev av 3.5.23:

If Forsikring dekker ikke konstruksjonsfeil, mulig forsikringen kunne gitt avslag på alt, men If dekker de gulvarealer som er berørt av vannskaden i 1 etasje, For det var jo et gulv der. Og If gjør opp dette med kontanterstatning som utgjør 237 150 kroner eksklusiv mva.

Foretakets kontantoppgjør var basert på kalkylen fra A.

Foretaket forklarte at en partiell utbedring av varmekabler i gulvets "sone 2" ikke ble medtatt i denne kalkylen fordi sikrede ikke hadde fremlagt dokumentasjon på hvordan disse i utgangspunktet var lagt. Foretaket etterspurte slik dokumentasjon, men mottok aldri noe svar. Foretaket anførte at det derfor var umulig å beregne utbedringskostnaden for varmekablene. Videre bemerket foretaket:

(Takstmann A) har fått bekreftet at reparasjon at varmekabler med denne typen med denne type skade vil være fult mulig. Før en slik reparasjon kunne ha funnet sted trenger man tegninger/bilder over hvordan eksisterende kabler var lagt. Slik dokumentasjon har If etterspurt, men ikke fått utlevert av klager. Slik If har forstått det får ikke klager denne dokumentasjonen fra utførende elektrikerfirma som følge av en uenighet rundt oppgjør for arbeider.

(...)

Det er dog ikke kalkulert med en partiell utbedring av kablene i sone 2 som følge av at det ikke har blitt fremlagt dokumentasjon på hvordan disse var lagt, dette igjen medfører at det ikke har vært mulig å si noe om utbedringskostnaden.

Sikrede klaget på erstatningsoppgjøret og fremholdt bl.a. at det ikke ville være mulig å gjenoppbygge gulvet i første etasjen med nye fungerende varmekabler kun i deler av denne etasjen. Ifølge sikrede, lot ikke varmekablene seg skjøte uten at de ble lagt i en sammenhengende sløyfe. For å få utbedret den skadde sonen av gulvet, mente sikrede at det måtte legges helt ny gulvvarme, med ny oppbygning og ny parkett, i hele den aktuelle etasjen.

Foretaket fastholdt sin vurdering og engasjerte skadesaneringsfirma R. for å utbedre skaden. I etterkant av arbeidet innhentet sikrede en vurdering av gulvet fra Mycoteam, som konkluderte med at det var muggsoppvekst mellom gulvbordene:

1. etasje

Det ble åpnet i gulv og yttervegg for kontroll (se figur 4). Det ble påvist større råtesoppskader i gamle spikerslag i yttervegg, men ingen tegn til ny muggsoppvekst. I gulv ble det også åpnet og det er mye, ny muggsoppvekst mellom gulvbordene og det ligger på ca 24 vekt-% trefuktighet i bjelkelaget.

Sikrede klaget saken inn til foretakets interne klageorgan, Kundeombudet, som avsto klagen den 3.7.23.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 10.7.23.

Sikrede krever dekning for utgifter til legging av varmekabler over hele gulvet, herunder ny påstøp og parkett, og anfører at foretakets erstatningsoppgjør ikke vil sette bygningen tilbake til samme stand som før skaden. Før skaden var det lagt en sammenhengende sløyfe med varmekabler under parkettgulvet i første etasjen. Det er ikke mulig å gjenoppbygge gulvet med nye fungerende varmekabler kun i deler av etasjen. Varmekablene lar seg ikke skjøte, men må legges i en sammenhengende sløyfe.

Det må uansett legges ny parkett i hele første etasje for å opprettholde den standard og utføring det var før skaden inntraff. Det er ikke mulig å skjøte parketten uten at dette vil synes.

At omlegging av varmekabler må gjennomføres på hele gulvet, gjelder helt uavhengig av at det muligens er lagt noen centimeter for tykk påstøp i etasjen. Foretaket må ta bygget som var før skaden.

Det er dessuten ingen som vet nøyaktig hvor store deler av varmekablene som er berørt av vannskaden. Foretakets påstand om at det kun er én sone som er berørt kan ikke verifiseres uten at ytterligere parkettgulv og påstøp rives opp.

Sikrede anfører videre at foretaket er ansvarlig for utbedring av muggsopp-skader som følge av vannskaden og foretakets mangelfulle sanering. Foretaket v/R. sørget ikke for å pigge opp gulvet tilstrekkelig for å finne all fukt og få tørket dette på en tilfredsstillende måte. Mycoteam har funnet store mengder ny muggsoppvekst som følge av for dårlig sanering av store arealer i første etasje.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Det er kun 45 kvadratmeter av gulvarealet i første etasje som er vannskadet. Forsikringen dekker tilbakeføring til samme eller vesentlig samme stand som før skaden inntraff. Det skal dermed legges til grunn en reparasjon slik at gulvet blir tilbakeført til slik det var før skaden, selv om dette innebærer en feilkonstruksjon. Merkostnader som følge av feilkonstruksjonen, dvs. retting av byggefeil er således ikke en del av skadekostnaden i tilknytning til vannlekkasjen. Foretaket er derfor i utgangspunktet kun ansvarlig for partiell utbedring av gulvet. Dersom det aktuelle gulvet hadde vært korrekt utført, ville det vært uproblematisk å legge nye varmekabler på det vannskadede arealet. Tregulvet er av en type som lar seg utbedre partielt ved at man enkelt skjøter seg inn på det uskadde gulvet.

I vilkårspkt. 5.2.6 er det gjort uttrykkelig unntak for feil på ting: "Forsikringen omfatter ikke skade på forsikret ting eller del av ting som skyldes at den for sitt formål er feilaktig konstruert, dimensjonert eller beheftet med materialfeil, samt kostnader ved omgjøring av feilaktig eller på annen måte ikke kontraktsmessig utført arbeid."

Skade som følge av sopp og råte er unntatt fra dekning i vilkårspkt. 5.2.3.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsberegning 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 og 2018-077.

Partene er enige om at forsikringen dekker skader som følger av vannlekkasjen, og om at det er påvist vannskade på kun en avgrenset del av gulvet i første etasje. Derimot er partene uenige om foretaket er ansvarlig for å erstatte utskiftning av hele gulvet, herunder omlegging av varmekabler, påstøp og parkett også på de deler av gulvet hvor det ikke er dokumentert vannskadet.

Etter forsikringsvilkårene er foretaket ansvarlig for å dekke sikredes utgifter til reparasjon av gulvet til samme, eller vesentlig samme stand, som før skaden inntraff.

Formuleringen "vesentlig samme stand" må ifølge nemndspraksis forstås som en referanse til en kost-nytte-vurdering, hvor reparasjonskostnadene sees i forhold til den verdiøkningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjonen er nødvendig av funksjonelle eller estetiske

hensyn, jf. blant annet FinKN 2019-155, 2019-448, 2021-806 og 2023-253.

Foretaket har fremlagt følgende:

(Takstmann A) har fått bekreftet at reparasjon at varmekabler med denne typen med denne type skade vil være fult mulig. Før en slik reparasjon kunne ha funnet sted trenger man tegninger/bilder over hvordan eksisterende kabler var lagt. Slik dokumentasjon har If etterspurt, men ikke fått utlevert av klager. Slik If har forstått det får ikke klager denne dokumentasjonen fra utførende elektrikerfirma som følge av en uenighet rundt oppgjør for arbeider.

Nemnda kan vanskelig se at denne uttalelsen er tilstrekkelig til å dokumentere at partiell reparasjon vil sette gulvet tilbake i vesentlig samme stand som før skaden.

Sikrede viser til følgende e-post fra elektriker E.:

Jeg mener det er for stor risiko til å legge varmekabler kun i skadet sone, til at det er verdt det. I praksis vil hele varmekabelsystemet stå med såkalt "ut døra garanti" siden det er så mange usikkerhetsfaktorer som kan få store konsekvenser senere. Varmekabelen som er intakt nå, kan holde til ut garantitiden, og det kan holde 3 dager. Er alt for stor usikkerhet rundt dette. [...]

Forsikringen dekker "skade på (...) ting". Med begrepet "skade" menes negativ fysisk påvirkning på den forsikrede gjenstand. Forsikringen omfatter dermed ikke "risiko" eller fare for at en skade kan oppstå, jf. bl.a. FinKN 2014-224 og 2019-354, med mindre det dreier seg om redningstiltak etter fal. § 6-4. Nemnda kan ikke se at denne uttalelsen er tilstrekkelig til å bevise at hele gulvet, inkludert varmekabler og støp, må legges om. Det er også uklart for nemnda om den konstruksjonsfeilen som er påvist måtte repareres uavhengig av vannskaden og derfor er et spørsmål om reklamasjon mot utførende håndverker som ikke faller inn under foretakets ansvar.

Disse spørsmålene bør belyses nærmere med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Johannes Straume (næringsrepresentant).