

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-293

19.3.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade og muggsopp – utbedringsmetode – samme stand som før skaden?

Det oppstod en vannskade i sikredes leilighet sommeren 2022. Foretaket bekreftet dekning og engasjerte skadesaneringsfirma A til å utbedre skaden. I forbindelse med utbedringen ble det avdekket muggsopp i sikredes baderomsvegg. Muggsoppen stammet trolig fra en tidligere vannlekkasje som oppstod i 2010. A fikk fjernet det meste av muggsoppen ved sanering. Der man ikke kom til bak stendere og sviller, ble muggsopp kapslet inn med sprøytemaling med sperregrunn. Sikrede var uenig i denne utbedringsmetoden og krevde full riving og gjenoppbygging av baderomsveggen for å få fjernet all muggsoppen. Fagkyndig B ble engasjert for å vurdere muggsoppskaden og A sitt arbeid. B fremla en analyserapport som viste at muggsopp var blitt helt fjernet fra tilgjengelige baderomsplater. B anbefalte likevel full riving og gjenoppbygging for å få fjernet all muggsoppen fullstendig. Foretaket mente at A sin utbedringsmetode satte badet tilbake til samme stand som før vannskaden i 2022 inntraff. Sikrede anførte på sin side at foretaket ikke hadde faglig støtte for denne utbedringsmetoden. Nemnda kom til at foretakets utbedringsmetode satte baderommet tilbake til samme stand som før skaden, og viste blant annet til at total riving og gjenoppbygging også ville omfatte utbedring av muggsoppen, som ikke var dekket under forsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vannskade og spørsmål om boligen er satt tilbake til samme stand som før skaden.

Sikredes leilighet er omfattet av en bygningsforsikring med bl.a. følgende vilkår:

Dekkes

Hvilke skader?

- Plutselig og uforutsett skade

Dekkes ikke

- (...)

- Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot.

(...)

Dekkes

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.

Erstatningsberegningen er regulert i pkt. 6:

(...)

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnader til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff.

Prisene på skadedagen legges til grunn.

Sikredes leilighet ble sommeren 2022 rammet av en vannskade som følge av lekkasje. Skaden ble meldt til foretaket den 19.7.22.

Foretaket bekreftet dekning og engasjerte skadesaneringsfirmaet A for utbedring. I forbindelse med åpning av veggene mot sikredes badерom, ble det avdekket muggsopp som trolig stammet fra en vannlekkasje tilbake i 2010. A fjernet mesteparten av muggsoppen ved sanering. Muggsopp bak stendere og sviller, hvor man ikke kom til, ble imidlertid kapslet igjen med sperregrunning og fuging.

Sikrede krevde erstatning for full riving og gjenoppbygging av badерommet for å få fjernet all muggsoppen, mens foretaket mente at utbedringen som var utført av A satte boligen tilbake til samme stand som før vannskaden i 2022 inntraff.

Fagkyndig B ble engasjert for å vurdere muggsoppen og utbedringsarbeidet som A hadde utført. Rapporten fra B uttalte at man ikke fikk fjernet all muggsoppvekst uten å rive veggplatene, men at den alternative løsningen med sanering og innkapsling av muggsopp var gjort så godt det lot seg gjøre dersom ikke full riving var et alternativ. Analysereprøver og fuktmåling viste også at det ikke var tegn til soppvekst på de tilgjengelige delene av veggplatene:

Undersøkelser viser at det er fukt- og soppskader i veggplatene mot badet. Veggene består av doble gipsplater som har smøremembran og er flislagt på innvendig side. (...) Deleveggene har såpass store muggsoppskader at (B) har anbefalt å rive alle veggene og dermed hele badet, men når det ikke er ønskelig åpnes det opp for å sanere skadene så godt det lar seg gjøre ved å bevare badерommet. (...) Ved å fjerne kartongen og grundig rengjøre platene vil man fjerne mesteparten av muggsoppveksten. Man kommer ikke til bak stendere og sviller, men det er dekket over av sprøytemaling med sperregrunn og fuging mot stenderverk.

(...)

Vår anbefalte løsning er å rive de skadde platene, men alternativ løsning ved sanering og innkapsling av skader er gjort så godt det lar seg gjøre ved å bevare badерommet. Man må være klar over at man ikke får fjernet all muggsoppvekst på denne måten, men så godt det lar seg gjøre uten å rive veggplatene. Fuktmåling og analyseresultat av prøver viser at det ikke er tegn til soppvekst på de tilgjengelige delene av de sanerte platene, men det vil sitte igjen noe på steder der man ikke kommer til.

Foretaket har under klagebehandlingen i Finansklagenemnda fremlagt følgende uttalelse fra takstmann C:

baderom: (A) har med bistand fra (B) sanert vegger mot baderom. Det er ikke påvist skader eller fukt på platelag nr 2 mot bad. Gammel lekkasje er hovedårsak til skader. Siste vannlekkasje har ikke eskalert skade. (A) har sanert og fjernet mugg og sopp i hht (B) sine anvisning. Baderom har generelt behov for oppgradering pga dårlig utført arbeid med flislegging og tilpassinger.

Sikrede krever dekning for kostnadene ved å rive og gjenoppbygge hele badерommet. B anbefalte full riving og gjenoppbygging som den beste løsningen for å få fjernet muggsoppen helt. Foretaket har ikke faglig støtte for sin konklusjon om å delvis utbedre muggsoppskaden. Muggsoppen stammer fra et rørbrudd i 2010 som foretaket uansett svarer for.

Sikrede krever dekning for kostnader til juridisk bistand. På grunn av foretakets mangelfulle saksbehandling og manglende oppfølging, har det vært behov for omfattende kommunikasjon og gjentagende henvendelser til foretaket fra advokatens side.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at forsikringen omfatter kostnader til reparasjon/gjenoppføring «til samme eller vesentlig samme stand som før skaden inntraff». Reparasjon av badersvegg, med vask, desinfisering og innkapsling av muggvekst, vil sette badet tilbake til samme – eller vesentlig samme stand – som før skaden oppsto. Fagkyndig B har konkludert med at reparasjonen som er utført av A vil fjerne mesteparten av muggveksten. Bak stendere og sviller kommer man ikke til, men der er det sprøytemalt med sperregrunn og fuget mot stenderverk, slik at muggsopp blir «kapslet» inn. Analyseresultater og overflateprøver tatt på sanerte veggplater viser ingen tegn til soppvekst.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets utbedring er i samsvar med vilkårene.

Sikredes forsikring omfatter «plutselig og uforutsett skade», men har uttrykkelig unntak for skade som skyldes sopp og råte. Unntaket gjelder uavhengig av årsaken til sopp/råte og gjelder dermed også om det dreier seg om en følgeskade etter en vannlekkasje som er omfattet av forsikringen, jf. FinKN 2021-764 og 2024-105. Foretaket er følgelig ikke ansvarlig for soppskadene eller for kostnadene til utbedring av disse under standardforsikringen.

Sikrede har tilleggsdekning for følgeskader av håndverkerfeil, men denne forutsetter at følgeskaden (her: muggsopp) må ha oppstått og blitt konstatert innen ti år fra da arbeidet ble utført. Det er ikke tilstrekkelig dokumentert at muggsoppen skyldes håndverkerfeil i forbindelse med en evt. utbedring av vannlekkasjen som oppstod i 2010. Uansett er det mer enn ti år fra det evt. arbeidet ble utført i 2010 til muggsoppen ble konstatert i 2022.

Dette innebærer at utbedring av muggsopp skal holdes utenfor erstatningsberegningen.

Sikrede har etter vilkårene krav på utbedring til «samme eller vesentlig samme stand» som før skaden inntraff. Formuleringen «vesentlig samme stand» må ifølge nemndspraksis forstås som en referanse til en kost-nyttevurdering, hvor reparasjonskostnadene sees i forhold til den verdiøkningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjon er nødvendig av funksjonelle eller estetiske hensyn, jf. bl.a. FinKN 2024-747, 2023-822, 2023-204 og 2016-42. Dette betyr at tilbakeføringen må skje slik at badet får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet, egenskaper og visuelt inntrykk som umiddelbart før skaden inntraff. Uttrykket «samme stand» betyr også at forbedringer eller oppgraderinger ikke omfattes.

Det er fremlagt en uttalelse fra takstmann N om at badet hadde «behov for oppgradering pga. dårlig utført arbeid med flislegging og tilpassinger». Dette betyr at riving og gjenoppbygging av hele badet vil innebære en oppgradering som ikke er omfattet av forsikringen. Total riving og gjenoppbygging vil også omfatte utbedring av muggsoppen, som ikke er dekket under forsikringen. Nemnda mener ut fra dette at foretakets utbedringsmetode vil sette badet tilbake til samme stand som før skaden.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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