

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-319

26.3.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskader – kan foretaket gjøre opp kontant?

Sikrede fikk vannskader i boligen etter frostbrudd i vannrør. Foretaket aksepterte å dekke vannskadene med fratrekk av 20 % avkortning og tilbød kontantoppgjør. Sikrede aksepterte avkortningen, men krevde at foretaket sørget for utbedringen mot at han betalte inn det avkortede beløpet. Foretaket avslo kravet under henvisning til at foretaket i henhold til vilkårene kunne bestemme hvilken oppgjørsform som skulle benyttes. Sikrede var uenig og viste til at han ikke kunne avgjøre om kontantoppgjøret var tilstrekkelig til å utbedre skaden. Nemnda kom til at sikrede ikke kunne kreve styrt utbedring, men bemerket at sikrede ikke kunne være bundet av prisene foretaket kunne oppnå dersom disse prisene ikke var mulig å oppnå for sikrede.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vannskader etter rørbrudd.

Etter fravær fra boligen på 1,5 måneder oppdaget sikrede at kopling under vask hadde stått og lekket. Skadedato var angitt til 1.1.23.

Boligen var omfattet av en bygningsforsikring på det angitte skadetidspunktet. Det hitsettes fra forsikringsavtalen som gjaldt i perioden fra 2.5.22–1.5.23.

5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

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.

(...)

If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av Ifs avtalepartnerpriser, eksklusive mva.

Det var ikke vedlagt skademelding til foretaket, men foretaket la ved kopi av et notat som ble gjort da skaden ble registrert den 2.1.23:

Beskrivelse av skaden (kundens forklaring)

Kobling under vasken har falt ut og har stått og lekket. Kunde mener at det ikke er frost som er årsaken. Kunde har vært borte i 1,5 mnd, har leieboer i kjeller, men han har også vært borte i desember. Vann i to etasjer, stor skade. Forsikret fra: 020516Vilkår: byg2-6Sak overføres byggtakst grunnet: stor skade, vann har stått på når kunde har vært borte 1,5 mnd

Etter befaring den 3.1.23 utarbeidet foretakets sakkyndige R skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Type skade ☒Vannlekkasje
Installasjon C. Avløp innvendig åpent
Kilde D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk
Årsak H. Frost
(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Kan ikke se at boligen har hatt tilstrekkelig oppvarming. Vifter som sto rundt i bolig ved befaring, bar veldig preg av og være montert etter Vann skaden ble oppdaget. Kobber rør har presset ut av kobling. Dette skyldes frost. Anbefaler at Varme og Bad også vertigiserer dette med en egen befaring. Rør til blandebatteri på kjøkken
(...)

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒Ja ☐Nei
Tidligere eller utviklet skade: ☐Ja ☒Nei
(...)

Mulig regress?

Nei
Denne vannskaden skyldes at ikke tilstrekkeleg oppvarming av bolig i perioden hvor ingen var tilstedet. Vi har i den perioden hatt minus grader fra - 8 til - 15 c
(...)

Skadeomfang

2 etg. Kjøkken gulv og vegger. Stor gang. Gulv og vegger. Stue. Vegger ved trapp til under etg og parkett hele stue. U etg. Hele bad og bod innenfor. Trappegang. Gipsvegger og tak ess.
Hybel. Badet/ kjøkkenet og stue er skadet av vann. Himling også skadet
(...)

Oppsummering

Ft tror ikke leietaker har forsikring på innbo. Ft sender meg leiekontrakt når hjemme. Er bortreist. Stor skade etter ikke tilstrekkelig oppvarming. Huset er nå i sin helhet ubeboelig. Hoved del og hybel. Mye og få oversikt over under saneringen

Etter ny befaring den 6.2.23 utarbeidet foretakets sakkyndige P skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Øvrig informasjon om objektet

Vannskade i bolig som var fraflyttet i en periode på 3-4 uker.
Sikrede opplyser å ha vært i B(...) fra tidlig desember og oppdaget vannskaden nyttårsaften 2022.
Det har mest sannsynlig vært lekkasje over flere dager, mulig uker siden det rant vann ut av yttervegger.
Hovedstoppekran har stått i åpen stilling og det har ikke vært tilstrekkelig varme i boligen mens den har vært ubebodd.

Leieboer har også vært bortreist i en lenger periode.
På befaring kan vi se varmekilder som: Strålovn på 1000 Watt i baderom, om denne har stått på er usikkert.
Det var også varmekabel på ca. 1000Watt på bad i kjeller, utover disse varmekildene kan vi ikke se spor etter varmekilder i boligen. (Peisovn som ikke var i bruk, siden ingen var i bygget)
(...)

Installasjon A. Vannrør innvendig åpent
Kilde A. Metallrør
Årsak H. Frost
(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vannskaden kan settes i sammenheng med frost og manglende varme. Det er en hovedstoppekran i boligen, denne står i hoveddelen, vaskerom kjeller. Hovedstoppekran stod i åpen stilling når skaden oppstod og vann har rent i dagevis utover fra kjøkkenbenk. Rørdele som hadde frostbrudd var demontert og ikke synlig ved befaring. Rørlegger opplyser å ha lagret rørdeler i en eske som skal befinne seg i huset.

Boligen har vært fraflyttet i en 3-4 ukers periode uten at stoppekran har vært skrudd av og uten tilstrekkelig varme i en periode med minus 9-10 grader over tid. I slutten på desember blir det mildere og frost i vannrør vil da tine og vannutstrømning oppstå. Sikrede opplyser å ha forlatt bygge i starten på desember og oppdaget vannskaden 31/12-22.

Mye av bygningen innvendig er demontert, vi kan på befaring ikke se spor etter varmekilder utover peisovn i stue, strålovn og varmekabel i stue. R opplyser å ikke ha fjernet noe varmekilder ved sanerings-arbeidene.

For å holde denne type bygninger frostfri trenger mann ca. 75W pr. m2. Det vil si at det burde ha vært over 10.000 watt med varmekilder totalt fordelt over hele bygget. (75W x 175m2)

(...)

Skadeomfang

Mye innbo er kastet etter avtale med huseier, innbo er også kjørt til lager for tilkomst.

R har demontert store deler av gulv og tak, pluss mye vegger i bygget. Selvbærende 23mm eik parkett på stuegulv, kjøkken er delvis demontert. Kjøkkeninnredning har vannskader i underskap og må byttes. Alle underskap er løsnet for å få fjernet gulv under innredning. Badrom, vaskerom og tak i kjeller er demontert for tørk. Vegger har vært panelt med furupanel, og kan virke som det har vært ubehandlet.

Det er også vegger med sponplater og tapet som er demontert. Avfuktere og vifter er montert. Hybel kan ikke benyttes som følge av vannskaden.

(..)

Vi anbefaler ikke styrt utbedring av skaden.

(..)

Beboelighet: Nei. Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: kr 7.470 i mnd i husleie inkl strøm. I tillegg deler de på internettet så han betaler kr 200 i tillegg. Annen info: Skadedato 31/12, demontering og tørk ca 8-10 uker. Oppbygging 2-3 mnd. Ubeboelig ca. 4-6 mnd. Kopi av leiekontrakt er ikke oversendt etter det ble etterspurt.

Foretaket aksepterte ansvar for vannskaden 10.2.23 og varslet samtidig avkortning på 20 %. Avkortningen ble begrunnet med at sikrede hadde brutt sikkerhetsforskrift knyttet til oppvarming av bygningen, og at vannet ved fravær utover tre dager skulle vært stengt og tappet ned. Foretaket ville vurdere å gjøre opp erstatningen kontant i henhold til takst og viste til vilkårenes pkt. 5 og retten til å avgjøre oppgjørsform. Reparasjonskostnadene ble satt til kr 674 122 og avkortningen maks kr 134 824.

Foretaket tilkjente sikrede erstatning på kr 308 158 den 16.10.23 og anførte som begrunnelse for kontantoppgjør at det ikke kunne tilbakeføre på grunn av flere svakheter ved drenering/grunnmur. Videre ville det ikke utbetale erstatning for mva. før sikrede la frem dokumentasjon på at avgiften var betalt.

Foretaket justerte oppgjøret og tilbød kr 314 018 den 21.12.23. Dette ble gjort opp 30.5.24. Det utestod da oppgjør for tapt husleie og foretaket bekreftet dekning for dette i normal gjenoppføringstid.

Sikrede orienterte foretaket 15.5.24 om at dreneringen var utbedret, og at synlige fuktmerker var gamle og fra tiden før dreneringen ble utbedret. Sikrede viste videre til at det var klaget på foretakets konklusjon om ikke å sørge for gjenoppbyggingen. Saken ble lagt frem for kundeombudet som opprettholdt foretakets standpunkt om at det hadde rett til å avkorte på grunn av frost og viste til at de sakkyndige hadde konkludert med at frost var årsak. Foretakets rett til å gjøre opp kontant i henhold til vedlagt takst ble også opprettholdt.

Vedlagt var også udatert rapport fra rørlegger M:

2 mulige årsaker til at rør (kobberrør) har ekspandert ut av kobling:

- Frostspreng grunnet mangel på oppvarming i bolig.

- Kobberrør (glødd) mangler støttehylse, kan være en kombinasjon av frostspreng samt manglende støttehylse i kobberrør.

Rør og tilkoblinger i kjøkkenbenk er ikke fagmessig utført, f.eks. er det benyttet gjengeteip på alle koblinger med klemring og konus.

Vedlagt var også udatert rapport fra fuktmåling utført av A & H:

Innvendig fuktmåling på treverk i L.veien XX, Sted.

På bestilling fra kunde har ... gjort fuktmåling på treverk i L(...)

Treverket er innvendig langs mur med hellende grunn inn mot hus.

Merk at her er det ikke optimale forhold for måling siden det ikke var over 15 grader, men målingene viser at det ikke er særlig fuktig på innsiden. Treverk viser en fuktmåling på mellom 13-17 % som er innafor norsk standard for fukt i treverk, men vil anbefale at alt treverk har et fuktinnhold på ned mot 15% før man lukker noen konstruksjoner. Det er noe misfarget tre som viser at fuktinnholdet har nok vært høyere ved en tidligere anledning.

Sikrede krever at foretaket utbedrer skadene og aksepterer ikke at erstatningen er gjort opp kontant. Sikrede tilbyr å forhåndsbetale avkortingsbeløpet. Sikrede anfører at foretakets begrunnelse for kontantoppgjør, at det var feil på dreneringen, er feil og at det derfor bør kunne iverksettes utbedring av skadene. Som bevis tilbyr sikrede rapport fra A. Sikrede er også usikker på om den utmålte erstatningen er høy nok til å utbedre skaden.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at foretaket har en vilkårsfestet rett til å bestemme oppgjørsformen, og at dette er uavhengig av hva årsak til skaden var, jf. vilkårenes pkt. 5.

Sekretariatets vurdering:

Nemndas sekretariat avgjorde saken med delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. punkt 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler. Sikrede fikk ikke medhold:

Innledningsvis bemerker vi at foretaket har akseptert erstatningsansvar for vannskader etter rørbrudd, med 20 % avkortning for brudd på sikkerhetsforskrifter knyttet til oppvarming av boligen og utelatt stenging og nedtapping av rør ved fravær utover tre døgn. Du har slik vi forstår akseptert avkortningen, men krever at foretaket styrer utbedring av skaden. Du var også usikker på om det takserte erstatningsbeløpet vil dekke skaden. Vi ser først på spørsmålet om du har krav på styrt utbedring.

Har sikrede krav på styrt utbedring?

Erstatningsutmålingen er regulert i forsikringsvilkårene. Det følger av vilkårenes pkt. 5 at "If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Utfra ordlyden kan foretaket velge oppgjørsform uavhengig av hva du, som sikret, ønsker. Vilkårene stiller heller ingen krav til at en beslutning om å gi kontant erstatning skal begrunnes. Det vil derfor ikke ha noe å si for oppgjørsformen om dreneringen er et problem eller ikke.

Foretaket opplyste allerede i varslet om avkortning at det ville vurdere å gjøre opp kontant, og vi kan ikke se at det på noe tidspunkt har akseptert å forestå utbedring av skadene.

Du vil derfor ikke nå fram med krav om at foretaket skal sørge for utbedring av skaden, spørsmålet er da om du har fått riktig oppgjør.

Har du fått riktig oppgjør for bygningsskaden?

Det følger av vilkårenes pkt. 5 at 'kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av Ifs avtalepartnerpriser, eksklusive mva.'

Foretaket har lagt fram en takst på skadene og har lagt denne til grunn. Finansklagenemnda har ikke byggfaglig kompetanse og vil legge avgjørende vekt på det de sakkyndige har sagt om omfanget. Du har ikke lagt frem en alternativ takst, og det er sikker rett at det er sikrede, altså du, som har bevisbyrden for kravet, og må sannsynliggjøre at oppgjøret ikke svarer til 'kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen', jf.

vilkårenes pkt. 5. Når det ikke er lagt frem annen sakkyndig vurdering som tilsier at kalkylen er feil, vil den legges til grunn i oppgjøret, jf. f.eks. FinKN 2017-310, 2021-222 og for så vidt også 2022-901 som også gjelder bevisbyrden for kravet:

Selskapet har fremlagt en takst som grunnlag for sitt kontantoppgjør. Nemnda har ikke grunnlag for å avgjøre om dette dekker utbedringen etter tilbakeslaget. Det er sikrede som har bevisbyrden for sitt krav, og som dermed må sannsynliggjøre at oppgjøret ikke er tilstrekkelig til å tilbakestille vaskerommet til vesentlig samme stand som 'umiddelbart' før skaden oppstod, jf. vilkårenes punkt 3.3.1. Sikrede har ikke fremlagt en fagkyndig uttalelse som fastslår at selskapets kostnadsoverslag ikke er tilstrekkelig

Tilsvarende vil gjelde også i din sak. Du vil derfor, slik saken er opplyst, ikke ha krav på erstatning utover den vedlagte kalkylen.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets oppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon, men peker på at det er uklart for nemnda hva slags priser som ligger til grunn for kontantoppgjøret. Vilåårene sier at kontanterstatning ikke kan overstige det beløp foretaket skulle ha betalt for reparasjonen. Det følger av fal. § 4-10 at sikrede i et kontantoppgjør må akseptere billigste reparasjonsalternativ, men sikrede kan ikke være bundet av prisene foretaket kan oppnå dersom denne prisen ikke er mulig å oppnå for sikrede. I denne situasjonen må foretaket velge styrt utbedring for å få de gunstigste prisene, jf. FinKN 2024-437.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).