

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-712

27.6.2025

Protector Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje – utett bad – rørbrudd tilkomstutgifter – ansvar for uaktsom rådgivning?

Sikrede hadde leilighet i eierseksjonssameie G. Det ble 24.7.23 meldt inn skade i sikredes leilighet, samt i leiligheten under sikredes, og basert på uttalelser fra sakkyndige la foretaket til grunn at årsaken til vannlekkasje var utetthet i sikredes bad, og at det ved bruk rant vann ned til leiligheten under. Foretaket vurderte at skaden på sikredes bad ikke var dekket av sameiets forsikring, men at følgeskadene i leiligheten under var dekket. Sikrede hevdet hun som følge av uriktig råd fra foretakets engasjerte sakkyndige ble påført unødige kostnader til totalrehabilitering av sitt bad. Dette fordi det fremkom i prosessen med stripping av badet at lekkasjen skyldtes dryppskade på rør i sameiets konstruksjoner, og ikke i hennes leilighet, samt at hun ikke hadde dårlig membran. Hun fremsatte derfor krav om at foretaket erstattet kostnadene hun hadde hatt på over kr 400 000 til rehabilitering av badet og husleietap. Hun viste til uttalelser fra sakkyndig hun selv hadde engasjert, samt fra rivningsfirmaet, som støttet opp under hennes påstand, herunder at skadeårsaken var rørbruddet. Foretaket avviste kravet og hevdet det var sannsynlig at lekkasjen på rør oppsto under rivningsarbeidet på badet, og ikke utgjorde en uforutsett skade, samt at en evt. erstatning uansett måtte ha blitt satt til null pga. badets alder. Foretaket bestred også at det hadde ansvar for evt. råd fra sakkyndige det hadde engasjert, og hevdet uansett klagen måtte avvises fordi saken hadde vært til behandling i Forliksrådet. Sikrede hevdet klagen ikke kunne avvises fordi Forliksrådet hadde innstilt saken fordi foretaket hadde fremsatt krav om det. Nemnda kom til at saken ikke var «under behandling», og at den heller ikke er «blitt behandlet» av forliksrådet, slik at saken ikke kunne avvises iht. vedtektenes pkt. 4 bokstav c. Nemnda kom likevel til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om utett våtrom var årsak til vannlekkasje, herunder om sikrede har hatt nødvendige kostnader for rehabilitering av badet fordi det ikke var utett, og om foretaket er ansvarlig for kostnadene under sameiets forsikring og/eller pga. takstmenns rådgivning.

Sikrede har hatt leilighet i eierseksjonssameie G, som har hatt forsikring i foretaket. Fra disse forsikringsvilkårene hitsettes:

- 1.0 Hvilke skader som dekkes
Forsikringen omfatter plutselig og uforutsett fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden.
Utgifter til vedlikehold eller forbedringer omfattes ikke
- [....]
- 1.3 Rørbrudd
- 1.3.1 Selskapet svarer for bruddskade på:
 - bygningsledning for vann og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller -beholder, oljetank, septiktank, drenskum, fyrkjele og lignende.
 - Aldersfradrag, se punkt 3.6.
- [....]

- 1.4 Vann, annen væske og gass
- 1.4.1 Selskapet svarer for skade ved:
 - vann, annen væske og gass
- 1.4.2 Unntatt er:
 - skade i våtrom på gulv eller vegg som skal tåle vann.

Det ble 24.7.23 meldt om skade i sikredes leilighet H0401, samt i leilighet H0301, under sameiets forsikring. I skademeldingen, utfylt av beboer i leilighet H0301, sto det at hendelsen skjedde 23.7.23, og videre at:

I september 2021 hadde jeg vannlekasje på badet forårsaket av leiligheten over meg. Skadenummer: ... Nå har det begynt å 'bule' ut på veggen over toalettet der lekkasjen var, samt at jeg kan se synlige striper av tørket væske på veggen. I midten av juni begynte det også å sprekke opp i fugen ved vasken/servanten. Da jeg kom hjem fra ferie i går hadde hele servanten løsnet fra veggen, og det var svært fuktig på veggen bak. Jeg har snakket med eier av leiligheten over meg, H401, og hun forteller at de har hørt en rar lyd fra vasken/ved servanten når de vasker seg/pusser tenner. De forteller også om en rar lukt fra badet. Dusjen på badet har ikke vært i bruk siden jeg sa i fra om ny lekkasje i begynnelsen av juli, men de har brukt vasken og toalettet. De påpeker også at det kommer vann der de har tatt bort en flis ved dusjen, og mistenker ny skade med ødelagt vannrør i vegg eller gulv.

Det ble foretatt besiktigelse 27.7.23 og 30.8.23 av firma P, som opprettet skaderapport 1.9.23 hvor det bl.a. sto om leilighet H0401 at «bad pusset opp i 1979». Videre at:

H0301

Beboer merket tidlig juli at det begynte å boble og bule i maling før hun dro på ferie.

Etter å ha kommet tilbake fra ferie oppdaget beboer H..3.. at vasken og skapet hadde løsnet fra veggen og falt ned på baderoms gulvet.

H0401

her ser en tydelig skade på våtrom, etter ekstensiv lekkasjesøk med rørlegger har vi funnet ut at skade må være fra utetthet i våtrom.

30.8

H0403

etter ny befaring da kunde har revet bad oppdaget de en lekkasje på vannrør bak vegg. befaring ble utført sammen med rørlegger. vi kan ikke fastslå om dette er hovedårsak da både rørlegger og jeg mener våtrom var utett.

her burde en spesialist se på sak før vi fastsetter hovedårsak.

[....]

30.8

da lekkasje bak vegg i rørkasse ble oppdaget under kundes oppussing av bad mener jeg denne lekkasjen også kan ha gått over lenger tid.

[.....]

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

utbedre utetthet i våtrom H0401

utbedre lekkasje i H0401

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

[...]

under lekkasjesøk sjekket vi både avløp til toalett og til dusj, men ingen av dem ga tegn til lekkasje. noe som medfører til at vi konkluderer at perforert membran i dusj sone er hovedårsak til vannskade.

30.8

etter befaring med rørlegger så mener vi fortsatt at hovedårsak til vannskade er utett våtrom, her var det tydelig fuktig når det ble gått 1.gangs befaring med rørlegger

[....]

Annen info: kunde H0401 er informert om at utett våtrom ikke dekkes av forsikring annet enn følgeskader.

kunde H0401 mener de vil ha kompensasjon for bad da de mener mindre lekkasje bak vegg er grunnen til skade i etasje under, her mener både rørlegger og jeg at våtrom var synlig utett og er like mye om ikke mer grunn til fukt i H0301

H0401

kunde ønsker kontant på punktrepasjon av rør bak vegg i dusj sone

Rørleggerfirma V, som hadde besiktiget skaden sammen med firma P, uttalte 7.9.23 at det ved første oppmøte ble målt høy fukt på hele badegulvet i din leilighet. Det ble vist til at det i dusjsonen manglet en flis, at det der var synlig vann, og at de oransje knappene som vistes på bilde av dette under flisen var underlaget til varmekabler. V bemerket at det ved det andre oppmøtet, så var ditt bad revet, og det var «funnet en lekkasje på 15 mm kobber rør under riving av bad», og videre at:

Lekkasjepunkt er inni rør/ventilasjonskasse. Lekkasjevann her er på utsiden av badets våtsone.

Jeg mener lekkasje ned til H0301 er grunnet utett våtrom, vann har gått ned i støp på gulv grunnet dårlig/defekt membran, deretter fulgt knoppeisolasjon til varmekabler og kommet ned langs vegg og gjennom wc rør.

Meget fuktig bunnsvill bak og ved siden av wc

Foretaket engasjerte firma D som utarbeidet rapporter av 11.9.23 og 6.10.23. I sistnevnte sto det:

Først til membranløsningen. På det opprinnelige tregulvet lå det et lag med linoleum. Det produktet betraktes ikke som en membran, og har heller aldri blitt benyttet til det formålet. Selve linoleumsduken er nok ganske tett, men skjøtene er utette. I dette tilfellet er i tillegg linoleumen skåret opp der rør bryter gjennom, så vann vil renne ned til underliggende rom.

Vi kan altså med sikkerhet konkludere med at det ikke var noen bunnmembran på badet i H0401.

Jeg har mottatt en stor mengde bilder fra rivningen av badet, men det er ikke mulig å finne noen som viser en tydelig toppmembran. Men det er grunn til å tro at det er en eller annen form for påstrykningsmembran rett under gulvflisene.

Men som det går fram av bilder under, var den i ferd med å gå i oppløsning. Da P... og V... var på stedet første gang, før badet ble revet, var en gulvflis inne i dusjen på forhånd fjernet. Den var altså så løs at den kunne tas opp for hånd. Bildet under viser synlige varmekabler der flisa lå, og ingen membran.

Hver gang det har kommet vann på gulvet, har altså vannet hatt fri vei inn i støpen, og videre ned til linoleumen.

Siden linoleumsduken er ganske tett, har ikke tregulvet under fått vesentlig skade. Alt lekkasjevann har strømmet videre ned i hullene i linoleumen.

At vi har et særdeles utett bad, er altså klart.

Når det gjelder drypplekkasjen på røret, så var den på ca. 1 drypp i minuttet ved mitt besøk.

For det første er den for liten til å lage de skadene vi ser i badet under, og skadene ligger heller ikke der lekkasjevannet ville kommet. Lekkasjen er inne i sjakta, og sjakta er helt åpen. Her ville lekkasjevann fra bendet dryppet ned i sjakta, og ikke blitt ledet under bunnsvill og videre ut på badet. Jeg viser også på nytt til det faktum at gamle sølvloddinger lett får drypplekkasje ved bevegelser.

Uten på noen måte klandre de som har revet veggen, så er det sannsynlig at noe bevegelser har oppstått når vegg rundt rørene har blitt revet, og at drypplekkasjen oppsto da. Hvis en lekkasje på 1 drypp i sekundet har pågått i måneder og år, ville også treverk i det området ha vært svært råttent. Det er ikke blitt lagt fram noen bilder som viser råttent treverk.

Min konklusjon blir altså at utett våtrom er årsaken til skadene på bad i 3. etg.

Badet i 4. etg. var altså kondemnabelt, og en eventuell drypplekkasje fra rør kan ikke ha vært årsaken til badets dårlige tilstand. Badet er bygget opp med for dårlig membranløsning i utgangspunktet.

Foretaket konkluderte med at skaden skyldtes utetthet i sikredes bad, og at det ved bruk rant vann ned til leiligheten under. Det vurderte at skaden på sikredes bad ikke var dekket av sameiets forsikring, men at følgeskadene i leiligheten under var dekket.

På vegne av sikrede ble det 29.11.23 fremsatt krav mot foretaket fordi det uriktig hadde konkludert med at vannlekkasjen skyldtes utettheter i sikredes bad, noe som hadde påført sikrede unødvendige kostnader på ca. kr 300 000 til utbedring av badet, kr 35 000 i tapte leieinntekter og ca. kr 40 000 i kostnader til byggteknisk og juridisk bistand. Det ble hevdet at skadeårsaken var lekkasje fra sameiets felles røropplegg, og at rivning og gjenoppbygging av badet måtte anses som en følge av skaden på røropplegget. Sikrede hevdet skaden var omfattet av sameiets forsikring som dekket rørbrudd, og at foretaket uansett svarte for sine takstmenns uaktsomme rådgivning, herunder for uriktige anbefalinger gitt av firma P og V. Dersom disse hadde lyttet til informasjon sikrede ga, ville de funnet korrekt skadeårsak og ikke konkludert med at badet måtte rives. Sikrede krevde erstattet kostnadene til rehabiliteringen av badet pga. lekkasjen som en tilkomstkostnad under forsikringen. Sikrede bemerket at firma V, som var på befaring 30.8.23, hadde konstatert lekkasje i innebygd felles rør i ventilasjonskasse, men likevel konkludert med at årsaken var utett våtrom. Sikrede viste til at også rivningsfirmaet R, som deltok på befaringen, tilbød fotografier og rivningsmateriale, men at firma P og V var uinteressert, og henviste til at det burde oppnevnes en uavhengig sakkyndig.

Etter det engasjerte foretaket firma D som uttalte 6.10.23 at det ikke var bunnmembran, men grunn til å tro at det hadde vært en form for påstrykningsmembran rett under gulvflisene. Sikrede påpekte at firma D hadde fått innsyn i rapporter fra firma R og entreprenør O, som påvist både bane- og smøremembran i gulvet. Til tross for dette konkluderte alle fagkyndige engasjert av foretaket med at skaden skyldes utett våtrom. Sikrede viste til at ingen kunne dokumentere feil eller utettheter ved badet, mens det var påvist lekkasje ved felles rør i sjakt over leilighet H0301. Sikrede hevdet firma P skulle ha undersøkt informasjonen sikrede hadde gitt om suselyder og drypplyder fra felles røropplegg, idet det da kunne ha funnet lekkasjen og redusert skadeomfanget. Sikrede bemerket at det over det opprinnelige linoleumsbelegget var etablert badegulv med banemembran, og senere nytt bad med varmekabler og smøremembran, slik at det var usannsynlig at det var lekkasje fra badet. Konklusjonen om at det ikke var etablert bunnmembran var uriktig, og sikrede viste til følgende uttalelse 18.9.23 fra firma R:

Videre inspeksjon av smøremembranen viste ingen synlige feil. Betongstrukturen under viste heller ingen tegn til fukt- eller vannskader. Både banemembranen og klemringen rundt dusjnedløpet var intakte. Etter fullført rivning og rengjøring av gulvet, var treverket under i utmerket tilstand uten noen indikasjoner på fukt.

Firma R hadde konkludert slik:

Med over 35 års erfaring i bransjen og omfattende teknisk kunnskap om badets konstruksjon, kan jeg bekrefte at membranen i det aktuelle badet ikke hadde noen feil. Imidlertid ble det avdekket skader og lekkasjer i det felles rørsystemet under rivningsprosessen.

[....]

Jeg deltok i en befaring sammen med en takstmann og rørlegger den 30.08.2023. Selv om jeg presenterte mine tekniske vurderinger, viste de liten interesse for den dokumentasjonen jeg hadde samlet. Jeg kan presentere fotodokumentasjon, inkludert bilder og videoer, i et oppfølgingsmøte.

I tillegg viste sikrede til uttalelse av 18.9.23 fra entreprenør O, som hadde foretatt befaring 5.9.23:

Alt er revet ned til plankegulv, vår rørlegger E.. vedlikehold bisto med fjerning og pugging av rør.

Det blir avdekket en leksje i sjakt som står og drypper, alt tyder på at dette har vært langvarig og også gitt skader på underliggende bad. Hvor langt ned i etasjene dette har skader blir spekulasjoner, men etter hvor mye vann dette gir fara seg vil jeg anta at dette har gått hele veien ned.

Når det gjelder den eksisterende membran som er blitt fjernet så er det ingen tegn i underliggende tregulv at det har vært det minste av fukt der. Derfor konkluderer jeg med at det er ikke noen holdepunkter for å rette skaden mot tidligere membran som det har blitt antatt tidligere.

Om dette blir et problem opp mot forsikringen vil jeg anbefale å få på plass en trede part for en kontroll og evaluering. Gjerne en oppnevnt fra Byggmesterforbundet eller Fagrådet for våtrom.

Sikrede innhentet også en vurdering fra Fagrådet for våtrom (heretter kalt firma F), som etter befarig 26.10.23 uttalte i sin rapport 6.11.23:

Vurdering:

Ved befarig har vi konstatert at konstruksjon av gulv er bygd opp med membran-duk under påstøp med støp med varmekabler over. Ved vanntilførsel på badegulv er det da naturlig at sement under fliser vil bli noe våt, men underliggende membran er tett, og tilført vann i konstruksjonen vil derfor bli tørket opp av varmekabler og gjennom fugemasse. Vi har i tillegg kontrollert rivningsmasse og kan konstatere at denne er helt tørr under membran. Vi har også kontrollert gulv på våtrommet etter rivning, og finner ingen tegn på fukt under membran.

Oppsummering:

Lekkasjen er i vannrør i sjakt, og man kunne her begrense rivningen til sjakt for utbedring av skade, og rivning av hele badet kunne vært unngått. Ved utbedring så anbefaler F... at eksisterende stigeledninger for kaldt- og varmtvann byttes ut fra underliggende etasje, samt at man bytter ut alle interne fordelings- og koblingsledninger knyttet opp mot badet, dette pga. alder på røranlegget (eier av leiligheten opplyste om at røranlegget er fra starten på 80 tallet, dvs. ca. 40 år). Utskifting av røranlegget vil være en liten kostnad opp mot totalkostnaden vedr. full rehabilitering av badet, men risikoen for at det skal kunne oppstå nye vannlekkasjer fra eksisterende røranlegg blir større og større for hver år som går.

Foretaket påpekte 1.12.23 at det ikke kunne se at hverken firma V, P, D eller foretaket på noe tidspunkt hadde konkludert med at badet måtte rives og ba om dokumentasjon på det.

Sikredes advokat anførte igjen ovenfor foretaket 7.12.23 at lekkasjen skyldtes rørbrudd og ikke utett våtrom, og at det var dokumentert at foretakets vurderinger var uriktig. Det ble vist til at:

..Firma P.. skiver følgende i sin rapport:

her ser en tydelig skade på våtrom, etter ekstensiv lekkasjesøk med rørlegger har vi funnet ut at skade må være fra utetthet i våtrom.

Ut over en løs flis var det imidlertid ikke påvist 'skade' noe sted på våtrommet. ..Firma P... skriver likevel følgende om tiltak for å hindre skader:

utbedre utetthet i våtrom H0401

For å utbedre utettheter i våtsonen måtte hele badet rehabiliteres. Dette ble også bekreftet av ..firma D.., som skrev følgende i rapport av 6. oktober 2023:

Badet i 4. etg. var altså kondemnabelt, og en eventuell drypplekkasje fra rør kan ikke ha vært årsaken til badets dårlige tilstand.

Dette kan ikke oppfattes på annen måte enn at både ..firma P.. og ..firma D.. mente badet måtte totalrehabiliteres. [...]

Foretaket innhentet etter dette en ny uttalelse av 6.12.23 fra firma D hvor det sto:

Først til dette med membran i gulvet. På gjentatte forespørsler fikk vi tilsendt 40 bilder fra rivningen av badet. De skulle dokumentere at det var en bunnmembran. Ikke på ett eneste bilde var det en bunnmembran!

Så dukker det flere uker etterpå opp bilder fra en avfalls plass som viser deler av en banemembran. Vi vet ikke noe om kvaliteten på den, da det ikke er tatt noen bilder mens den ligger på plass. Det er rett og slett ikke mulig å vurdere kvaliteten på en membran som ligger i søpla.

..Firma F.. har utarbeidet en rapport på saken 26.oktober, og der finner vi følgende:

Etter at badet var revet ble det konstatert lekkasje på et kobberrør i sjakt. Vann har gått ned i støp grunnet defekt membran. Det er senere konstatert at denne membranen ikke er utett, og tidligere konklusjon vedr. defekt membran derfor ikke stemmer.

Dette er vanskelig å forstå. Meg bekjent har F... kun hatt mulighet til å besiktige en membran i søpla. Hvis det er konstatert at membranen ikke er utett, må jeg få oversendt denne dokumentasjonen.

Siterer videre fra rapporten til F...:

Det vises videre til skaderapport fra P... 28.07.23. Det konkluderes her at våtrom er utett, men at det ved lekkasjesøk av avløp til toalett og sluk ikke finner tegn til lekkasje, men konkluderer med at det er en perforert membran som er årsak til lekkasje. Dette er en konklusjon som bygger på en antagelse da konstruksjonen ikke er undersøkt, men kun overflate.

Dette er jeg ikke enig i. P... opplyser at gulvflis inne dusjnise var satt opp mot vegg da de kom til stedet. Under flisa, og over varmekabel ser de noe de mistenker kan være rester etter en toppmembran, men de usikre. De fikk ingen opplysninger om bunnmembran.

Så til dette med rørlekkasjen. Bilder på mine tidligere rapporter dokumenter godt at rørlekkasjen fra rørbuen som nå har en drypplekkasje, ikke har dryppet ned på innsiden av en oppbrett på en gulvmembran. Hvis den har dryppet før riving, må den ha dryppet ned på utsiden av en membran:

[...bilder...]

Disse to bildene er sakset fra min rapport datert 6. oktober. Pilene peker på albuen som har drypplekkasje. En eventuell oppbrett på en bunnmembran kan ikke ha vært lagt slik at dryppingen går på innsiden av membranen. Vi ser tydelig at deler av gipsveggen fremdeles er på plass. En oppbrett på en bunnmembran kan ikke ha gått på baksiden av gipsplatene.

Det betyr at hvis lekkasjen på kobberrøret har medvirket til skadene vi ser i bad under, så har det dryppet ned på utsiden av oppbrett på membran. Det er også merkelig når tregulvet ikke på noen måte bærer preg av fuktskade.

Og hvis det nå skulle være slik at drypplekkasjen har dryppet ned på innsiden av membranen, så skulle jo membranen ha fanget opp vannet, og skade skulle ikke oppstått.

Og en membran som ikke klarer å holde tilbake en liten drypplekkasje må utbedres. I dette tilfellet neppe annen løsning enn å rive hele badet. Det har for øvrig tidligere blitt opplyst at badet er fra 1980, med en oppgradering på slutten av 90-tallet. Da vil de aller fleste fagfolk si at badet uansett har levet den tid som kan forventes. En 43 år gammel foliemembran er det normalt liten grunn til å stole på.

Vil også på nytt understreke det faktum at albuen med drypplekkasje er en sølvloddet albue. Sølvlodding med høy varme er typisk for 70-tallet, og hadde så godt som tatt slutt i 1980. Det var fordi vi hadde så dårlig erfaring. Den høye loddetemperaturen forringet kvaliteten på kobberet, og forkortet levetiden. Det er kjent at bevegelser på denne type lodding ofte lager små drypplekkasjer. Av den grunn er det absolutt sannsynlig at lekkasjen oppsto under rivningen av badet.

Skadebildet i badet under gir ingen indikasjon på at drypplekkasjen i sjakta er kilden. Skaden er størst på andre siden av det badet, mot WC og dør.

Foretaket opprettholdt 14.12.23 sitt avslag, viste til notat av 6.12.23 fra firma D, og påpekte:

Slik vi ser saken er det ikke fremlagt dokumentasjon, hverken før eller etter riving av badet, som tilsier at badet var tett. Videre har våre fagfolk som har befart skaden før riving konkludert med at skadene skyldes utettheter i våtrom.

Når det kommer lekkasjen på røret konkluderer ..firma D.. med at det er sannsynlighetsovervekt for at .. denne lekkasjen har oppstått i forbindelse med riving av badet. Det konkluderes med dette på bakgrunn av rørets plassering, type og mangel på følgeskader.

Videre viser vi til punkt 1.4.2 hvor følgende objektive unntak fremgår:

Unntatt er:

skade i våtrom på gulv eller vegg som skal tåle vann.

Da vi ikke har fått dokumentasjon som tilsier at rørbuddet er årsak for skaden opprettholder vi vår tidligere avgjørelse med at skaden skyldes utett våtrom og at skadeårsak faller utenfor dekning her hos oss.

Fra en ny rapport av 10.1.24 som sikrede innhentet fra firma F hitsettes:

Drypplekkasje i kassen på kobberrør er reell, men vi kan ikke se at denne lekkasjen kommer under membransjikt da gulvene er tørre, og har nok dryppet direkte ned til etasjen under og har derfor ikke noe med membranen å gjøre.

Ved befarings av F... ble det konstatert at gulv under membran var tørre og ingen tegn på tidligere fuktskader.

I rapport fra ..firma D.. den 6.12.23 står det:

Det betyr at hvis lekkasjen på kobberrøret har medvirket til skadene vi ser i bad under, så har det dryppet ned på utsiden av oppbrett på membranen. Det er også merkelig når tregulvet ikke på noen måte bærer preg av fuktskade.

Ut ifra ovenstående står det at underliggende tregulvet er tørt og uten skader som vi også mener. ..Firma D.. mener videre at vann har dryppet ned på undersiden av oppbrett på membranen samtidig som gulvet ikke bærer preg av fuktskade. - Dette henger ikke sammen.

På vår befarings kunne vi kun konstatere en lekkasje i et rørbend i kasse hvor lekkasjen kan gå videre ned i konstruksjon. Vi er enige i at drypping fra lokalisert sted ikke kan komme under oppbrett på membran.

Vi er uenige om at løsningen her er å rive hele badet, da badet fortsatt er funksjonelt og det hadde i dette tilfelle vært nok å rive kassen, reparere lekkasjen og bygd ny flislagt kasse.

Ja, badet er gammelt, men membranen er konstatert tett, og er funksjonelt.

Protector har ikke mandat til å skrive hva de fleste fagfolk er enige om, og levetid på en membran er i utgangspunktet så lenge denne er tett og funksjonelt. Det blir derfor feil å ta en avgjørelse om å rive hele badet på vegne av byggherre som da pålegger byggherre ekstra kostnader.

..Firma P.. nevner at de ikke fikk noen opplysninger vedr. bunnmembran, men det hevdet av byggherre at dette er ukorrekt, da de fikk disse opplysningene på den første befarings 26.07.2023.

Bilder av membran

Under det første bilde sto det «Bildet viser hel membran», under det andre at «Bildet viser membranen under ved sluk som viser at denne er tett også her, og ingen tegn til skader» og under det tredje «Bilde viser flisene på badet».

Sikrede sendte 27.1.25 klage til Finansklagenemnda, og foretaket sendte inn tilsvaret 18.2.25.

Ytterligere kommentarer i anledning klagen ble sendt av sikrede 21.2.25 og 27.2.25, og 26.5.25, og av foretaket 26.2.25.

Sikrede har i det vesentlige anført at skaden knyttet til sikredes bad er dekket av forsikringen, idet årsaken til skaden på badet under sikredes leilighet er knyttet til vannlekkasje fra felles røropplegg i vegg utenfor hennes bad, og ikke utett membran i hennes bad. Pga. rapporten fra firma P fra juli 2023 foretok sikrede en unødvendig oppgradering av badet, og krever derfor erstattet av foretaket oppussingsutgifter og tapte leieinntekter på over kr 400 000. Dersom firma P hadde lyttet til informasjon hun ga ved befarings 26.7.23 om at hun hadde dobbel membran, og at susing i rør kunne tyde på rørskaade, så kunne man valgt en annen og rimeligere utbedringsløsning. Informasjonen ble gjentatt ved befarings 28.7.23, da også rørlegger var til stede, men P ga henne likevel etter befarings muntlig beskjed om å sørge for tett bad. Da hun fikk strippet badet bemerket firma som utførte det, at det ikke var fukt på gulvet som underbygget P sin påstand om dårlig membran og behov for totalrenovering. Det var derimot dryppskade på sameiets rør hvor det lekket ca. en liter i døgnet. Pga. dette ble det avholdt ny befarings 30.8.23 med P, rørlegger og rivemannskap, og P fastholdt at det var utett bad selv om sikredes fagfolk var uenig. Sikrede hevder arbeidet med å strippe badet ble iverksatt fordi P ensidig fokuserte på dårlig membran, mens materialrester har vist at hun hadde dobbelt membran. Rørskaden ble oppdaget pga.

strippingen og fotodokumentasjon viser at det ikke er en type skade som oppstår pga. riving.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at saken må avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav c, idet saken har blitt behandlet av forliksrådet. Subsidiært hevder foretaket det ikke er en skade på badet som omfattes av vilkårene, og uansett at det ikke er noe økonomisk tap da badet er modent for utskiftning. Det hevder det ikke er årsakssammenheng mellom påstått økonomisk tap og ansvarsgrunnlag, og ved en eventuell utmåling må det uansett gjøres et vesentlig aldersfradrag og erstatningen må settes til null. Foretaket hevder videre det ikke dreier seg om en plutselig skade på badet, men om en utetthet i et baderom fra 1979, som har utviklet seg over en lengre periode pga. naturlig elde og slitasje. Det viser til HR-2024-2024-A og FinKN 2023-709 hvor det fremgår at et tidsintervall over 12–13 timer ikke er ansett som en «plutselig» skade. Det viser også til at vilkåret har objektivt unntak for skade som skyldes annen tæring, samt at badet iht. firma D har «levet den tid som kan forventes», slik at en utbedring/oppussing ikke er uforutsett, noe som også er unntatt fra dekning. Forsikringen dekker ikke vedlikehold, og oppussing/rehabilitering av et bad som er 45 år, dvs. over forventet levetid, må anses som vedlikehold. Foretaket viser videre til pkt. 1.4.2 som sier at forsikringen ikke dekker skade i våtrom på gulv eller vegg som skal tåle vann, slik at skaden på baderommet av den grunn også er objektivt unntatt. Vedrørende rørbruddet viser det til firma D sin rapport om at bevegelser på denne typen loddning/rør ofte lager små drypplekkasjer, og at det er sannsynlig at lekkasjen oppsto under rivningsarbeidet på badet, og ikke utgjør en uforutsett skade. Foretaket viser til at badet er fra 1979/1980, at det skal være oppusset på 1990-tallet, men at det ikke er kjent hva oppussingen bestod av, slik at bakenforliggende konstruksjoner er av ukjent alder og utførelse. Av den grunn mener foretaket at en evt. erstatning uansett måtte ha blitt satt til null pga. et betydelig aldersfradrag fordi badet er 45 år, og det er påregnelig med vedlikehold/renovering. Foretaket tilbakeviser at det har ansvar for evt. råd fra firma P og V, herunder at det foreligger et ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utgifter til rehabilitering av bad.

Foretaket hevder prinsipalt at klagesaken må avises fordi den har vært behandlet i forliksrådet, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav c: «En sak kan avvises dersom: ..c) saken er under behandling eller har blitt behandlet av eller av domstol, herunder forliksrådet».

Det følger av forliksrådets rettsbok av 16.9.24 at saken ble innstilt etter krav fra foretaket fordi saken ikke var avsluttet innen tre måneder etter at forliksklagen ble forkynt. Dette betyr at saken ikke er «under behandling», og at den heller ikke er «blitt behandlet» av forliksrådet. Saken kan derfor ikke kan avvises iht. vedtektenes punkt 4 bokstav c.

Spørsmålet blir da om foretaket er ansvarlig for rehabiliteringsutgiftene.

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.

Nemnda forstår saken slik at sikrede ikke bestrider at det dreier seg om et utett bad som ikke er omfattet av forsikringen, men anfører at foretaket er ansvarlig for rehabiliteringsutgiftene fordi de 1) må anses for en tilkomstutgift fordi årsaken til skaden var brudd i sameiets felles røropplegg

og/eller 2) foretaket er ansvarlig for sine takstmenns uaktsomme rådgivning, herunder rådene fra firma P og V.

Det er fremlagt en rekke sakkyndige rapporter og uttalelser som viser at de sakkyndige er uenige om lekkasjen skyldtes rørbrudd eller utett våtrom og også at de har forskjellige forklaring på årsaksforholdet. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hvilken rapport som gir den mest sannsynlige forklaringen på skadeårsaken. Det er derfor uklart for nemnda om rørbruddet kan ha forårsaket skaden meldt 24.7.23, eller om rørbruddet først oppsto ved rivning av badet. Dette spørsmålet bør belyses med muntlige forklaringer fra partene og de sakkyndige i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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