

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-174

8.3.2018

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vesentlig samme stand – lydgjennomgang mellom etasjer etter reparasjon.

Sikredes leilighet i et sameie var utsatt for en brannskade og ble utbedret før hans eiertid. Reparasjonen bestod bl.a. i arbeider med skillekonstruksjonen mot leiligheten i etasjen over. Etter sikrede overtok leiligheten noen måneder etter utbedring, reagerte han på lydgjennomgangen fra etasjen over, særlig trinnlyd. Det var etter dette dialog med selskapet om utbedringen var tilfredsstillende, og det ble gjennomført flere befaringer med involverte parter og firmaer. Sikrede innhentet en lydmålingsrapport som viste høyere lydgjennomgang på de aller laveste lydfrekvensene i utbedret område, sammenlignet med område som ikke var utbedret mot etasjen under. På øvrige frekvenser var resultatet bedre, hvilket det også var samlet sett. Spørsmål om bygningsdelen er satt tilbake i "vesentlig samme stand" i vilkårenes forstand. Nemnda kom til at skaden var utbedret i tråd med vilkårene.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for tiltak til å redusere lydgjennomgang fra leiligheten over sikredes seksjon og utgifter til en sakkyndig rapport.

Sikrede overtok en leilighet i et sameie i april 2017. Den aktuelle bygningen var utsatt for en brann i januar 2016. Sameiet hadde forsikringsavtale gjeldende fra 1.1.16 med følgende dekning i pkt. 6 femte avsnitt:

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

Selskapet dekket utgifter til utbedring av skille-/dekkekonstruksjonen mellom daværende eiers leilighet og leiligheten over. Sikrede anfører at utbedringen ikke satte bygningsdelen tilbake i "vesentlig samme stand" som før skaden. Selskapet har ikke bestridt at sikrede har rett til å påberope seg sameiets forsikring.

Utbedringen i 2016 ble etter avtale med sameiet styrt av selskapet. Tilbudsgrunnlag ble utarbeidet av byggeteknisk konsulent i selskapet, mens ansvarlig prosjekterende og søker var et arkitektfirma.

Firma H fikk oppdraget som hovedentreprenør. Arbeidet besto bl.a. i å utbedre skillekonstruksjonene mellom sikredes leilighets tak og overliggende leilighets gulv. Det er lagt frem en detaljert beskrivelse av hva som er gjort.

Arbeidene ble ferdigstilt 21.9.16. Etter det opplyste ble leiligheten utleid etter dette i perioden frem til sikrede kjøpte seksjonen med overtakelse i april 2017.

Etter overtakelse reagerte sikrede på lydgjennomgang/-forplantninger, først og fremst trinnlyd fra leiligheten over (seksjon 131), men også annen resonanslyd (vibrasjoner).

Det var dialog mellom partene, og det ble gjennomført flere befaringer med involverte parter og firmaer.

Etter befaring 11.5.17 ble det utarbeidet et skadenotat av selskapets byggetekniske konsulent. Det ble foretatt en "lydtest" ved at noen gikk i leiligheten over. Selskapets konklusjon var at sikredes seksjon/konstruksjonen var satt tilbake i vesentlig samme stand:

Under møte 09.05.17 ble det foretatt en "lydtest" der dekkekonstruksjon i 131 ble belastet på "normal måte" ved å gå/bevege seg frem og tilbake i kjøkken og stuedel. Under denne "test" kunne det registreres en form for "tung bass lyd" ned til seksjon 111. Det kunne også registreres noe bevegelse i fastmontert taklampe som sitter i himlingen over sittegruppe i stuedel.

Videre ble utførelsen av dekkekonstruksjonen belyst via bildedokumentasjon i kombinasjon med informasjon fra prosjektert løsning. Det ble også vurdert om en provisorisk stempling av deler av dekkekonstruksjonen kunne gi oss noe avklaring, men sett i ettertid lot ikke forslaget seg gjennomføre i praksis grunnet dekkets oppbygning.

Med utgangspunkt befaring 09.05.17 og vedlagte dokumentasjon kan vi ikke se at seksjon 111/konstruksjonen ikke er satt tilbake i samme eller vesentlig samme stand for skaden oppstod.

Selskapet anførte etter dette i e-post 11.5.17 at det på bakgrunn av notatet og dokumentasjon var av "den oppfatning at gjenoppbyggingen er ivaretatt på en faglig og forsvarlig måte", og at sikrede eventuelt måtte legge frem faglige vurderinger som tilsa noe annet.

Sikrede anførte i e-post 11.5.17 at det først og fremst var lydforholdene som ikke var dokumentert.

Selskapet tilbød etter dette en ny gjennomgang/befaring med en konsulent fra et spesialfirma i akustikk, B, uten at det ble lovet noen lydmåling, jf. e-post 18.5.17.

Det ble gjennomført slik befaring/møte 9.6.17. Fra "Skadenotat 2" datert 9.6.17 hitsettes:

Som avtalt har Gjensidige Forsikring rekvirert B for å få avklart om det anbefales lydmåling etter gjenoppbyggingen.

Med utgangspunkt i ovennevnte anbefalte ... lydmåling der referansepunktet tas i en seksjon som har uberørt dekkekonstruksjon fra bygningens byggeår. Resultat fra en slik måling vil gi et konkret resultat som partene vil kunne diskutere ansvar ut i fra.

En lydmåling (inkl rapport) komplett vil koste ca 45.000,- inkl mva. Som opplyst vil Gjensidige påberope seg rettigheten til å få utlegg for lydmålingen refundert fra "ansvarlig part". Før lydmåling rekvireres av Gjensidige imøtesees en bekreftelse fra den enkelte på dette.

Ifølge fremlagt korrespondanse mellom sikrede og sameiet mente sameiet at leiligheten mest sannsynlig var satt i bedre stand enn tidligere. Sameiet mente det ikke var naturlig at det skulle dekke kostnaden med lydmåling, jf. e-post 27.6.17. Det ble også påpekt at det var veldig lytt i sameiet:

Styret har diskutert saken på et styremøte, og kom da til at det forholder seg til det som er selskapets vurdering, og opplever følgelig ikke at det er grunnlag for å mistenke at oppbyggingen ikke er gjort i henhold til det som er dokumentert. Det vil si at leiligheten er i samme eller bedre stand enn tidligere. Styret var inne på at det er veldig lytt i sameiet, og at det må aksepteres trinnlyder og annen støy fra leiligheter, uten at det er å anse som en bygningsmessig feil, eller at det overskrider grensen for hva som kan aksepteres.

Vi hadde håpet at selskapet tok kostnaden med målingen, men finner det ikke naturlig at sameiet skal ta den. Det betyr ikke at dere har eller tar feil, men at det er dere som seksjonseiere som har bevisbyrden i saken. Slik jeg ser det så har dere to naturlige alternativer. Det ene er å legge ut for en lydmåling/testrapport. Risikoen er at dere taper dette beløpet dersom det ikke er gjort feil fra prosjekterende eller entreprenør. Rapporten kan kanskje være et dokument som kan følge leiligheten ved senere overdragelse, og sånn sett ikke bortkastet. Dersom rapporten gir dere bevis for at det er klart mer lytt mellom etasjene nå enn tidligere,

så vil dere få kostnaden og utbedringen dekket. Det andre alternativet er at dere klager forsikringselskapets vurdering inn til finansklagenemda. Styret vil gi dere fullmakt til dette.

Det ble i første omgang ikke innhentet noen lydrapport som anbefalt fra konsulent i B, jf. skadenotatet 9.6.17 sitert ovenfor.

Sikrede innhentet en rapport fra firma M. Rapporten er datert 2.10.17 og bygger på målinger av trinnlyd foretatt 20.9.17. Målingene er gjort i det reparerte området mellom stuen i sikredes leilighet og stuen i etasjen over, og mellom soverommet i sikredes leilighet og tilsvarende i leiligheten i etasjen under, for å kunne sammenligne utbedret konstruksjon med en som ikke var berørt av brannen i 2016. Fra sammendraget i rapporten hitsettes:

Det er foretatt måling av utbedret skillekonstruksjon mellom stue i 3. etg. og stue i 2. etg. og for eksisterende konstruksjon mellom stort soverom i 2. etg. og stort soverom i 1. etg.

Ut fra målingene kan det konkluderes som følger:

Utbedret konstruksjon er dårligere enn eksisterende konstruksjon fra og med 63 Hz og nedover. Ved 50 Hz er trinnlydnivået målt til å være 11,7 dB høyere enn for eksisterende konstruksjon.

Målt trinnlydnivå ($L_{\dots}$ 50 dB) på utbedret skillekonstruksjon tilfredsstiller gjeldende grenseverdi i NS8175/TEK10 ($L_{\dots}$ 53 dB).

Målt trinnlydnivå ($L_{\dots}$ 67 dB) på eksisterende skillekonstruksjon tilfredsstiller ikke gjeldende grenseverdi i NS 8175/TEK10.

Om årsaken til et dårligere resultat for de laveste frekvensene står det:

Utbedret etasjeskille er dårligere enn eksisterende etasjeskille ved 50 og 63 Hz. Det antas at svekkelsen primært skyldes fjerning av stubbloftsleiren i etasjeskillet etter brann.

Sikrede har bedt om at selskapet betaler kostnadene til lydmålingen utført av Multiconsult, angitt til å være kr 22.500, jf. skriv 22.10.17.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev datert 25.10.18. Kravet om dekning av kostnadene til Multiconsult ble avvist i brev datert 30.10.17.

Sikrede la etter dette frem en artikkel fra SINTEF v/SH med tittel "Unngå byggskader" med undertittel "Lydisolasjonskvalitet i boliger".

Sikrede henvendte seg per e-post til SINTEF v/SH med forespørsel om han kunne gi en kommentar til lydmålingen som var foretatt av Multiconsult.

SH svarte i e-post 12.11.17:

Jeg er litt usikker på forespørselen. Jeg går ut fra at det er fokus på lavfrekvent trinnlyd i artikkelen du refererer til, og at bedømmelse av frekvensene 50, 63 og 80 Hz er viktig for opplevd trinnlydisolasjon. Det er derfor anbefalt at disse frekvensene skal inkluderes før sammenligning av grenseverdien 53 dB i dagens TEK for nybygg. Resultatet før utbedring var $L_{\dots}$ 67 dB (68 dB inkl. lavfrekvensbedømmelse). Resultatet etter utbedring var $L_{\dots}$ 50 dB (54 dB inkl. lavfrekvensbedømmelse). Resultatet etter utbedring innebærer en betydelig forbedring av lydisolasjonen med 17 dB av entallsverdien, og med et resultat etter utbedring som nesten også tilfredsstiller grenseverdien for nybygg inkludert lavfrekvensbedømmelsen. Jeg går ut fra at det er svekkelsen ved 50 Hz og 63 Hz som du ber om kommentar til. Vi kan jo ikke se bort fra at økningen ved 50 Hz kan oppleves som generende (svært lavfrekvent trinnlyd), men dette vil i stor grad skyldes at lydisolasjonen er blitt så mye bedre i hele resten av lavfrekvensområdet fra 80 Hz og oppover, derved blitt mer fremtredende og tidligere var delvis kamuflert. Sett mot situasjonen før utbedring må man jo si at utbedringen totalt sett har vært vellykket.

Sikrede anfører at selskapet er ansvarlig for utbedring/omgjøring av dekkekonstruksjonen for å redusere lyd fra naboseksjonen over hans seksjon. Den utbedringen som er foretatt oppfyller ikke vilkårenes krav om at den skadede bygningsdelen skal settes tilbake til "vesentlig samme stand"

som før skaden. Dette gjelder særlig dokumentert støynivå på lave frekvenser. Dersom selskapet legger flytende gulv i leiligheten over, vil lydisoleringen være tilstrekkelig.

Sikrede krever også at utgifter til rapporten innhentet fra Multiconsult dekkes av selskapet.

Selskapet anfører at utbedringen er i samsvar med forsikringsavtalen, slik at sikrede ikke kan kreve ytterligere utbedring og heller ikke har krav på dekning av utgifter til innhenting av rapport fra Multiconsult. Både den innhentete rapporten fra Multiconsult og uttalelsen fra SINTEF tilsier at konstruksjonen er satt tilbake til minst "vesentlig samme stand".

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikredes leilighet ble satt tilbake i vesentlig samme stand ved utbedring etter brannskade.

Nemnda forstår saken slik at selskapet aksepterer at sikrede kan ha et krav under sameiets forsikring såfremt reparasjonen ikke oppfyller selskapets forpliktelser etter forsikringsavtalen.

Utgangspunktet i vilkårene er at skillekonstruksjonen mellom de to leilighetene skal settes tilbake i "vesentlig samme stand" som før skaden. Dette betyr at tilbakeføringen må skje slik at etasjeskillet får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet og egenskaper som umiddelbart forut for skaden, jf. FinKN 2017-357. Det aktuelle bygget er ifølge forsikringsbeviset fra 1924. Det kan derfor ikke kreves at reparasjonen skulle utføres etter TEK 10.

Selskapet/arkitekt/utførende entreprenør har redegjort for utbedringsmetoden for dekkekonstruksjonene. Selskapet anfører at metoden er i samsvar med preaksepterte løsninger etter standard fra NBI (Norges byggforskningsinstitutt, nå SINTEF Byggforsk).

Uten dokumentasjon fra sikrede om at arbeidet ikke er utført som det skal etter denne standarden, må nemnda legge til grunn at utbedringen byggteknisk i utgangspunktet oppfyller vilkårene for vesentlig samme stand.

Sikrede har lagt frem uttalelser som bl.a. går ut på at metoden kunne ha vært noe annerledes for å oppnå et bedre resultat, jf. uttalelser som indikerer at en redusert egenvekt på skillekonstruksjonen kan medføre svakere lydisolasjon. Nemnda har ikke mulighet til å vurdere nærmere hvilken metode som ville være best, og sikrede har heller ikke krav på at den "beste" metoden skal anvendes, kun at resultatet oppfyller kravet om "vesentlig samme stand" som før skaden. Ut fra dette er det ikke dokumentert at etasjeskillet byggteknisk ikke er satt tilbake i vesentlig samme stand.

Spørsmålet blir da om lydisoleringen i etasjeskillet fungerer dårligere enn tidligere. Det er lagt frem lydmålinger foretatt av M, hvor lydgjennomgang (trinnlyd) mellom sikredes leilighet og underliggende leilighet sammenlignes med lydgjennomgang mellom leilighet over og sikredes leilighet (den utbedrede skillekonstruksjonen).

Konklusjonen i rapporten er at det for den utbedrede konstruksjonen er høyere (dårligere) verdier på de laveste målte frekvensene (50 og 67 Hz), mens det er lavere (bedre) verdier på alle frekvensområder over dette. Videre tilfredsstiller utbedret skillekonstruksjon gjeldende grenseverdi for trinnlydnivå i NS8175/TEK10, mens det motsatte er tilfellet for "eksisterende" skillekonstruksjon.

Rapporten fra M konkluderer ikke mht. hvordan denne forskjellen før/etter utbedring totalt sett antas å oppleves med tanke på trinnlyd og lydgjennomgang. Det foreligger heller ikke noen uttalelse fra tidligere eier om forholdet mellom lydgjennomgangen før og etter utbedringen. Styret i sameiet har kommentert at det generelt er veldig lytt i sameiet.

SINTEF v/SH kommenterer i e-post 12.11.17 Ms målinger som følger:

Resultatet etter utbedring innebærer en betydelig forbedring av lydisolasjonen med 17 dB av entallsverdien, og med et resultat etter utbedring som nesten også tilfredsstiller grenseverdien for nybygg inkludert lavfrekvensbedømmelsen. Jeg går ut fra at det er svekkelsen ved 50 Hz og 63 Hz som du ber om kommentar til. Vi kan jo ikke se bort fra at økningen ved 50 Hz kan oppleves som generende (svært lavfrekvent trinnlyd), men dette vil i stor grad skyldes at lydisolasjonen er blitt så mye bedre i hele resten av lavfrekvensområdet fra 80 Hz og oppover, derved blitt mer fremtredende og tidligere var delvis kamuflert. Sett mot situasjonen før utbedring må man jo si at utbedringen totalt sett har vært vellykket.

Kommentaren sier at utbedringen "innebærer en betydelig forbedring" og "totalt sett har vært vellykket". Dette tilsier at kravet om "vesentlig samme stand" er tilfredsstilt selv om "økningen ved 50 Hz kan oppleves som generende". Kravet om vesentlig samme stand betyr ikke at alle sider ved resultatet skal være minst like bra som tidligere, men at lydisoleringen etter en totalvurdering fremstår som "i det vesentlige samme". Det avgjørende må også være at lydisoleringen objektivt sett fremstår som "vesentlig samme stand" og ikke hvordan en ny eier opplever situasjonen. I dette tilfellet tilsier de faglige målingene/uttalelsene at den totale lydisoleringen er blitt klart bedre, og det må være tilstrekkelig.

Selskapet har etter dette ikke noe ytterligere ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).