

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-873

4.12.2023

Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskader – håndverkerfeil?

I 2015 ble det lagt nye takplater, undertak og isolasjon på sikredes loft. Loftet var på dette tidspunktet innredet med unntak av ett rom på ca. 13,5 m². Dette rommet ble isolert, påmontert diffusjonssperre og delvis kledd av sikrede selv i 2020. Sikrede oppdaget skjolder og svarte prikker i taket i første etasje og meldte skaden til foretaket i februar 2021. Sikrede anførte at utførende håndverkere ved en feil hadde lagt taket i uisolert rom uten lufting, og at dette førte til kondens som igjen førte til vannskade og fuktskader. Sikrede tilbød som bevis uttalelse fra H. som leverte platene. Det ble også tilbudt som bevis vurdering fra sakkyndig A.H., som konkluderte med at taket skulle vært lagt med lufting, og at arbeidet som ble gjort derfor ikke var tilfredsstillende. Det ble også vist til rapport fra utførende håndverker som bekreftet at opprinnelig lufting i uisolert rom ble tettet da oppdraget ble utført. Foretaket anførte at det ikke var sannsynliggjort skade som følge av håndverkerfeil, siden arbeidet ble utført etter forskriftene på tidspunktet takreparasjonen ble gjort, og det ble tilbudt som bevis sakkyndige vurderinger til støtte for dette. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for kondensskader i loftetasje.

Sikrede har "Super" bygningsforsikring som bl.a. omfatter:

4 HVILKE SKADER SOM ERSTATTES

4.1 FELLESREGLER

Med skade forstås også tap av ting, avbruddstap og utgifter nevnt i punkt 3. Skade må inntreffe plutselig og uforutsett. Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

Verdiforringelse etter skadereparasjon dekkes ikke.

(...)

8.3 SUPER

Henvisningene nedenfor viser til punkter i den ordinære bygning- og innboforsikringen.

Forsikringen kommer i tillegg til de skader som er dekket under ordinær bygning- og innboforsikring.

8.3.1 Hvis det fremgår av forsikringsbeviset at forsikringen er utvidet med super på bygning, gjelder følgende:

(...)

– Følgeskader som skyldes materialfeil, svak konstruksjon eller konstruksjonsfeil, samt følgeskader ved uriktig montasje dersom håndverker har gått konkurs, ikke er søkegod eller at reklamasjonstiden er utløpt.

Dekningen gjelder i inntil 15 år etter at det opprinnelige arbeid ble utført.

Etter befaring den 5.2.21 utarbeidet foretakets sakkyndige T. v/L.J. skaderapport, der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Øvrig informasjon om objektet

Enebolig oppført over 1,5 etasjer i 1992.

Bygningen er levert som et ferdighus, Hetlandhus med 1etg. Etter byggeår har 2.etg blitt innredet.

Det stått igjen ett rom på loftsetasje som ikke har blitt innredet. Forsikringstaker har begynt å innrede dette rommet i 2020 med pålegging av isolering, dampsperre og delvis påmontert panel i himling. Det opplyses videre at det har vært utført arbeid i forbindelse med legging av takplater, undertak og isolasjon i 2015.

Bygningen vurderes å ha en normal god standard og et normalt godt vedlikehold. Bygningen er oppført i henhold til de standarder som gjaldt ved oppføringstiden.

(...)

Type skade ☒ Vannlekkasje

(...)

Installasjon Annen eller ukjent

Kilde J. Søl, kondens og dusjing

Årsak Annen eller ukjent

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor

(...)

Hendelsesforløp:

Bygningen er i utgangspunktet oppført i 1992 etter gjeldene byggetekniske standarder. Det har gjenstått ett rom i loftsetasje som ikke har vært kledd eller isolert, dette rommet er på ca 13,5m².

Forsikringstaker har i 2020 begynt isolering, påmontert diff.sperre og delvis kledd dette rommet.

I forbindelse med dette arbeidet har han blitt mer oppmerksom på fuktskjolder i himlingen i 1.etg. Han opplyser også at han har også over ett par år observert svarte flekker i himling men ikke reagert noe spesielt utover dette da han trodde dette var smuss eller lignende.

(...)

Årsak til skaden:

Årsak til den oppståtte skaden er kondensvann som renner fra undersiden av H(...) Undertak og ned i isolering og underliggende konstruksjoner i knevegg og fremtrer som fuktskader med synlige svellinger i himlingsplater i store deler i 1etg ved kneveggplassering.

Den bakenforliggende årsaken til oppstått kondens skade vurderes til å være i all hovedsak som følge av damp/luftlekkasjer og varmluftsgjennomgang i eksisterende byggkonstruksjon mot loft.

(...)

Bygningen er oppført etter byggeregler i 1992, da var det ikke krav til taping av skjøter på plast/diffusjonssperre mot loft. Bygninger fra denne tiden er også i all hovedsak også utformet med svært begrenset lufting/ventilering av boarealene. Det er hovedsakelig lufting tilknyttet ventiler vindus karmen. Det er også montert spottbelysning i himling som punkterer diff.sperre/plast mot loft.

(...)

Regressopplysninger

Nei

Det anses at skaden som har oppstått skyldes i all hovedsak varmluftlekkasjer og varmlufts damp fra boligarealene gjennom diff.sperre mot kaldt loft.

Arbeid utført av utførende håndverker på takkonstruksjon anses ikke å ha noen avgjørende betydning for oppstått skade.

Foretaket avslo krav om erstatning den 20.3.21 og viste til unntak for kondens.

Sikrede tok kontakt med foretaket på nytt den 8.11.22 og ba deres sakkyndige ta kontakt med byggmester som stod for utbedring av boligen i forbindelse med lekkasje fra tak. Foretaket rekvirerte deretter ny sakkyndig.

Etter befaring den 10.11.22 utarbeidet foretakets sakkyndige T., denne gangen representert v/A.N., skaderapport der skaden ble beskrevet slik:

Type skade ☒ Vannlekkasje

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

I forbindelse med at forsikringstaker renoverer boligen innvendig ble det oppdaget lekkasjer fra yttertak ved gradrenner. I forlengelse av at dette ble oppdaget har forsikringstaker gjort undersøkelser vedrørende kondensproblematikken som ble innmeldt som skade tilbake i 2021.

forsikringstaker har etter at han fikk avslag åpnet opp lufting som utførende håndverker i 2015 hadde tettet igjen, og kondensproblematikken forsvant. I forbindelse med nåværende oppussing har forsikringstaker etterisolert kneloft og kaldtloft samt lagt ny plast på vegger og himling.

Yttertaket som ble lagt om i 2015 er bygget med produkter fra h(...) som skal utføres som isolerte, ikke luftede loftsrom. Det vil si at tettingen av lufting i gesimskasse og gavelvegger som den gang utførende håndverker utførte er riktig ihht produkter og oppbyggingsmetode som er valgt.

(...)

Det som derimot er kritikkverdig, men ikke reklamasjonsverdig er at Tak konstruksjonen er oppbygd etter prinsippene Isolerte, ikke luftede loftsrom. Dette er en konstruksjons type som ofte blir brukt på nye hus. Det er viktig at underliggende diffusjonssperre mot boligarealene er tette slik at våt fuktig luft ikke kan stige opp i den lukkede konstruksjonen på loftet. Platene som legges er diffusjonsåpne og slipper ut nødvendig luft og fukt. Men i dette tilfellet så kommer det så mye varm og fuktig luft opp på loft at det fryser en is hinne på undersiden av platen, som så fører til at platene mister sin evne til å lede fuktigheten ut og det bygger seg bare opp med mer rim i loftkonstruksjonen. Nevnt riming på plater kan sees i rapport utarbeidet av L.

(...)

For at det skal oppstå kondens og rim på kaldtloft, betinger dette at det på ett eller annet vis kommer til varm fuktigluft og som rimer på flatene når det er kaldt på kaldtloftet. Det betyr at skader kommer med overveiende sannsynlighet som følge av luft- og varmelekkasjer som kommer til på kaldtloft. fuktig varm luft møter kald luft på loft, kondenserer og rimer på underside av H(...)plater. Ved væromslag/varmere vær vil rim tine og renne ned i konstruksjonen.

(...)

Sikrede skrev til H. den 11.11.22 og beskrev at håndverkerne hadde tettet ventilasjon på loftet:

Kan opplyse om at byggmester som utførte takbytte og etterisolering i 2015 i min bolig har lukket igjen alle ventiler og muligheter for utlufting under tak. De er iflg. alle byggtekniske spesialister som har uttalt seg i saken ... dømt til å mislykkes.

Sikrede ba H. om tilbakemelding på om den aktuelle takkonstruksjonen som han beskrev i e-posten var i henhold til deres anbefalinger og ba dem samtidig beskrive hva som eventuelt var anbefalt. H. viste til at anbefalingene som var beskrevet i Byggforskblad 525.107 versjon v2 gjaldt i perioden 2005–2018 og oppsummerte slik den 16.11.22:

Kort oppsummert anbefales uisolerte rom god ventilasjon for å forhindre kondens. Vårt produkt må også sikres med god lufttetting i overganger mellom isolert til uisolerte konstruksjoner. Våre anbefalinger for bruk av H(...) Undertak har da vært i tråd med denne anvisningen på skråtretak med oppholdsrom på deler av loftet.

Foretaket sendte over den nye rapporten den 21.11.22 og orienterte sikrede om at det ville opprette ny skadesak på taklekkasjer og be den sakkyndige lage en egen rapport på dette, – og kalkulere følgeskader. Foretaket opprettholdt sitt standpunkt hva gjaldt kondensskader som skyldtes at byggemetoder i 1992 ikke møtte dagens krav. Foretaket anførte i tillegg at forsikringen kun dekket skader som hadde inntruffet plutselig og uforutsett, jf. vilkårets pkt. 4.1, og viste til at den aktuelle skaden hadde vært under utvikling siden huset ble bygget i 1992. Foretaket gjorde i tillegg gjeldende unntak for skader som skyldes kondens, jf. 4.4.2 og 4.11.2. Foretaket anførte også at superdekning pkt. 8.3.1 heller ikke kom til anvendelse da det ikke var påvist håndverkerfeil da taket ble lagt i 2015.

Sikrede klagde til foretaket og føyde til anførslene at skadene skyldtes feil på konstruksjonen i taket, og at takstmannen var inhabil. Foretaket svarte til dette at takstmannen på deres forespørsel hadde sagt at han ikke hadde noen bindinger som satte hans habilitet til side i denne saken, og foretaket la dette til grunn. Foretaket føyde til sine anførsler at kondensskaden ikke skyldtes "(...) håndverkerfeil fra taket ble lagt i 2015, men at byggemetoden i 1992 møter dagens byggemetode med tanke på at lufting blir tettet på ett såkalt ikke luftet tak konstruksjon". Det ble vist til sakkyndig vurdering.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 8.5.23, og sikrede fremla en vurdering fra sakkyndig A.H:

Konklusjon av oppbygget isolert loftsrom.

Hovedproblem med registrert utførte arbeid og fremvist dokumentasjon på kondensering av loft er håndverker feil, årsak til kondensering på loft er manglende åpning i gesimskasse denne er helt tettet så luft ikke kommer inn. Manglende tilordnet luftespalte over isolasjon forårsaker att luften ikke får sirkulert over isolert punkt, rom over isolert himling fra skåtak mot møne ikke ventilert, dette forårsaker att luften ikke får sirkulert.

Ytterdelen av taket er oppbygget med sløyfer og lekter på H(...) plater som gir luftsirkulasjon på yttertaket uten på-virkning av innvendig konstruksjon.

Skadeårsak:

Skadeårsak til kondensering er konkludert ut fra gitte opplysninger med rapporter og skisse over oppbyggelse av konstruksjon på loft, årsaken er manglende lufting av konstruksjonen, konkludert som håndverker feil.

Foretaket ga sin tilbakemelding på dette den 28.6.23 og la ved vurdering fra sakkyndig A.N.:

Det forsikringstaker beskriver som en løsning har han for så vidt rett i rent prinsipielt. Men her må det tilføyes at hverken jeg eller [JL] har sett noe bestilling av arbeider fra 2015 eller en leveransebeskrivelse over hva som er bestilt og hva som er levert. Men ut i fra de produktene som er levert og benyttet på yttertaket er konstruksjonen bygget riktig ihht prinsippet Isolerte, ikke luftede loftsrom. Dette er en helgod løsning for oppbygging av takkonstruksjonen som i hovedsak blir benyttet på nye boliger i dag, om det er den beste løsningen når man tar i betraktning at boligen er fra 1992 er det nok ikke og at håndverker burde informerte FT om anbefalte tiltak for å forhindre varme og luft lekkasjer fra det innvendige arealet.

Hadde det vært utelukkende dårlig/svak lufting av kaldtloft som forårsaket kondenslekkasjen vill det vært betydelig istapper og isdannelse langs takfot utvendig på taket, noe det ikke er registrert. Med andre ord står vi ved vår vurdering i denne saken.

Videre vil jeg bare kommentere det FT omtaler som dagens krav og forskrifter, og det er riktig at vi ikke har vurdert det opp mot dette da det er kravene på oppføringstidspunktet av boligen som gjelder ved rehabilitering. Han viser ikke til forskrifter, men byggdetaljblader.

Sikrede sendte deretter inn beskrivelse av arbeidet som ble utført i 2015, datert 29.6.23 og undertegnet av utførende håndverker hvor det bekreftes at:

(...)Overgang mellom eksisterende veggplate, ny veggplate og takplate ble så fuget og tapet slik at lufting i begge gesimskasser ble tettet igjen. I tillegg ble lufteventiler i begge gavler tettet (fugget/tapet) igjen med H (...) veggplater.(...)

Isolasjonsarbeider ble så utført på følgende måte: Isolasjon lagt på oversiden av hanebjelke (lagt direkte ned på himling i 2 etg.), tykkelse ca 30 – 35 cm . Takplater/undertak over himling i 2 etg. Mot møne blir dermed stående uisolert. Skrå tak mellom hanebjelke og knevegg isoleres helt ut til ny takplate - det legges ingen luftespalte mellom undertak/takplate og ny isolasjon i sjiktet mellom hanebjelke og knevegg. knevegg isoleres og videre legges isolasjon ned mot himling i 1 etg. og videre ut til ny veggplate som er ført opp mot nytt undertak. Takplater/undertak bak knevegg og ned mot ny veggplate blir dermed stående uten noen form for isolasjon.

I tillegg sendte sikrede inn en artikkel om takkonstruksjoner fra Sintef og et trykk fra Byggforskserien 525.107 sending 2-2005. Videre fremla sikrede en ny rapport fra sakkyndig A.H. Det hitsettes fra konklusjonen:

Det var ikke ivaretatt luftespalte langs undertaket som skisse indikerer med røde piler, det er ikke sørget for luftuttak i møne over hanebjelker på gavel-vegg med ventiler.

Utførte arbeid i 2015 er ikke tilfredsstillende utført. Alle luftespalter i gesimser er tettet og forårsaket kondensering i form av loftsrom og loft over hanebjelker.

Utførende tømrer konkluderte med ingen registrert skade på loft med kondensering eller tetsjiktet fra 1992 og frem til 2015. Eks tetting av dampsperre er ikke skiftet ut da tømrer konkluderte denne i orden. Ved panelte takhimlinger må tetting forberedes og skiftes ut for sikring av lekkasjer som ikke ble utført.

Konkludert skadeårsak er håndverker feil med ikke ivaretatt lufting av loft.

Bilde viser viktighet og prinsippløsning for etterisolering loft dersom det ikke [er] isolert over hanebjelker som eks bolig.

Rød pil viser viktighet av lufttilgang til loft som er viktig før og etter tilleggisolering av loft. Utførte arbeid med tilleggisolering som ble utført i år 2015 ble alle luftespalten tettet. Dette har forårsaket kondensering og misfarger av loftet og over hanebjelker da disse rom er helt tettet.

Det er videre krysslektet på yttersiden av taket som forhindre kondenseringer med luftespalte på 84 mm som gir god luftsirkulasjon og reduserer mulighet for kondensering innvendig.

Tømrer som utførte dette arbeid sjekket dampspærren før isolering og konkluderte med att den var helt i orden. Det ble heller ikke registrert noen andre feil på loftet før igangsatte arbeid i 2015.

Sikrede krever erstatning for vann og fuktskader i loftetasje og anfører at skaden skyldes håndverkerfeil og må dekkes av superforsikringens pkt. 8.3.1. Sikrede viser til at lokal byggmester har hatt ansvar for prosjektering og valg av materialer, og at taket ble lagt i 2015. Sikrede oppdaget at det rant vann etter en lengre kuldeperiode med overgang til varmt vært i 2021. Sikrede bemerker at han også tidligere hadde sett striper som så ut som møkk der takplatene i første etasje var skjøtt. Sikrede viser videre til at byggmester lot takplater stå uisolerte mellom raft og knevegg, med uisolerte takplater i hele møne over hanebjelker. Han viser videre til at disse uisolerte rommene var lufttette da det var lufting i begge gavler, og at begge gesimskasser var tettet igjen. Sikrede anfører til dette at foretaket tar feil når de anfører at byggmester ikke har gjort noe feil i forbindelse med arbeidene.

Sikrede viser videre til uttalelse fra H., om at takplater fra H. må ha lufting i gavl og ved raft, og til sakkyndig vurdering fra A.H., som også er av den oppfatning at det skulle vært lufting på loftet. Sikrede viser videre til at han ikke ba om at takkonstruksjonen skulle bygges etter datidens krav, og at han som kunde måtte forvente at sakkyndige og byggmestre forholder seg til underliggende konstruksjoner og etterisolerer eller ikke bygger slik at prosjekter er dømt til å mislykkes.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at den aktuelle skaden skyldes kondens, og at dette ikke er omfattet av forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.4.2. Videre anfører foretaket at det ikke har oppstått følgeskader som er omfattet av vilkårene, jf. pkt. 8.3.1, herunder at det ikke er dokumentert at aktuelle skade er følge av monterings- eller håndverkerfeil.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning for kondensskader.

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.

Sikredes forsikring omfatter "– [f]ølgeskader som skyldes materialfeil, svak konstruksjon eller konstruksjonsfeil, samt følgeskader ved uriktig montasje dersom håndverker har gått konkurs, ikke er søkegod eller at reklamasjonstiden er utløpt.", jf. vilkårets pkt. 8.3.1.

Det er fremlagt en rekke sakkyndige vurderinger. Foretakets sakkyndige uttaler at håndverkerne som la taket i 2015 utførte arbeidet i henhold til de krav som gjaldt på byggetidspunktet. Sikredes sakkyndige har konkludert med at manglende åpning i gesimskasse er en feil, men dette er ikke knyttet til kravene som gjaldt på byggetidspunktet, og slik loftet så ut den gangen taket ble lagt. Det er uklart for nemnda om fremgangsmåten som ble benyttet i 2015 var feil i forhold til det som

må kreves ved en ombygging av et tak bygget i 1992. Dette spørsmålet bør belyses ved muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).