

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-946

20.12.2023

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Sprekkskader i bygg som følge av grunnarbeid på nabotomt – unntak for setninger – håndverkerfeil?

Det ble oppdaget skader i form av sprekker, avskallinger o.l. i sikredes bygning i etterkant av rystelser i bygget i forbindelse med grunnarbeider på nabotomten. Det ble innhentet flere fagkyndige vurderinger av skadene: Firma R. konkluderte med at skadene skyldtes setninger, og at det ikke var sammenheng med rystelsene. Fagkyndig F. konkluderte med at bygget allerede hadde gamle setningsskader, men at disse hadde blitt forverret som følge av grunnarbeidet. Et tredje firma, NT., omtalte skadene som setningsskader, og konkluderte med at disse hadde klar sammenheng med arbeidene. Foretaket avsto erstatning under henvisning til at vilkårene hadde unntak for skade som skyldtes "setninger". Sikrede anførte at skadene oppstod plutselig som følge av rystelsene, og at unntaket for setninger ikke kunne komme til anvendelse i dette tilfellet. Ifølge sikrede, omfattet unntaket kun vanlige setningsskader. Sikrede anførte videre at skadene uansett måtte omfattes av dekningen for "skade på bygning som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør". Nemnda kom til at unntaket for setninger gjaldt uavhengig av hva som var årsaken til setningene. Nemnda kom videre til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at det forelå en feil fra utførende entreprenør, og at dekningen for skade som følge av "håndverker- eller entreprenørfeil", derfor ikke kom til anvendelse.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikringen for sprekkskader på bygning i forbindelse med grunnarbeider på nabotomt.

Sikrede – et borettslag – har bygningsforsikring med følgende vilkår:

4. Hvilke skader som erstattes

Selskapet erstatter følgende tilfældige og plutselige skader og utgifter som følge av skade.

- Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer dekkes ikke.

(...)

4.5 Svikt i bygningens konstruksjon

Dekkes

- Skade som skyldes ekstraordinær svikt i de bærende bygningskonstruksjoner i de første 20 år etter at bygget var nytt

Dekkes ikke

(...)

- Utbedring av de svakheter som forårsaket skaden.
- Skade på bærende konstruksjon under laveste gulv.

(...)

4.7 Annen skade på bygning

Dekkes

- Tilfeldig og plutselige skader.

Dekkes ikke

- Skade som består i svinn, sprekker, flekker, riper og avskallinger.
- Skade som skyldes utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, setninger, jordtrykk, utvendig frost eller tele.
- Skade som skyldes materialfeil, svak eller feil konstruksjon eller uriktig montering.

Videre har sikrede tegnet en Topp forsikring med følgende vilkår:

2. Hvilke skader som erstattes

Tilfeldige og plutselige skader som framgår under og utgifter som følge av slike skader.

(...)

2.4 Håndverker- og entreprenørfeil

Dekkes

- Skade på bygning som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør:
- ° Skade som følge av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, setninger, jordtrykk, frost eller tele.
- ° Skade som følge av materialfeil, svak eller feil konstruksjon eller uriktig montering.

Skaden må ha blitt konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført. Dekkes med inntil 10 000 000 kroner.

Dekkes ikke

(...)

- Skade som består av svinn, svinnsprekker, flekker, riper, avskallinger, knirk i gulv og mindre hakk og merke.

Sikrede meldte om flere sprekkskader på bygningen til foretaket i mars 2022. Noen uker tidligere hadde én av beboerne sendt en bekymringsmelding til Plan- og bygningsetaten på grunn av ryster i bygget. Rystelsene stammet fra pelearbeider i grunnen på naboeiendommen i perioden januar–mars.

På bakgrunn av bekymringsmeldingen ble det midlertidig stans i pelearbeidene og utbygger kontaktet rådgivende ingeniør for å vurdere situasjonen. I en SMS til sikrede fra styreleder på naboeiendommen fremgikk følgende:

Pelearbeiderne har nå ferdigstilt alle andre peler, og vil fortsette på pelene inn mot bygget deres. Årsaken til rystelsene som oppstod sist var at pelene traff flåtene som tydeligvis ligger under fundamentene til begge byggene. Flåtene ligger hele veien langs fundamentet, på tvers av fundamentveggene. WSP (vår rådgivende ingeniør og geolog) besluttet at vi kapper flåtene som ligger akkurat der pelene skal ned, slik at pelene ikke presses borti dem. Dette er nå utført, og arbeidene med å sette ned peler vil starte opp i dag og pågå frem til torsdag. (...)

Etter bekymringsmeldingen ble det montert rystelsesmåler ved naboeiendommen. Denne ble levert og overvåket av (firma N.). N. rapporterte om at ryster var innenfor grenseverdiene:

For vibrasjonsmåleren montert på ... er veiledende grenseverdi satt til 14 mm/s. Høyeste registrerte vibrasjon på bygget så langt er 5,3 mm/s den 12. februar kl. 17:38, altså langt under grenseverdi, (...).

Videre ble det rekvirert flere fagkyndige for å vurdere sprekkskadene.

Av skaderapport fra firma R., datert 4.4.22, fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Byggearbeider på nabotomt. Ifølge styreleder er det foretatt boring og pæling gjennom tømmerflåtene under gavlvegg på nr. (adresse). Dette framgår også av byggesak. Skadeårsak er setninger under gavlvegg i nr. (adresse).

Årsak til setninger er forstyrning av grunnvannspeil og mekanisk belastning på tømmerflåter. Tømmerflåtene ligger inndeckt i leire og kan presses ned av pæling.

Ved grunnvannsforstyrrelse kan leiren tørke ut og komprimeres.

Skader skyldes IKKE rystelser fra byggearbeidene. Forholdet er påklaget til (utbygger). I tilsvarende fra utbygger vedlegges uttalelse fra (N) som avviser at skadene skyldes rystelser, basert på målinger av rystelser.

(...)

Skadeomfang

Setninger i gavlvegg, som drar med yttervegger og innervegger. Setninger hovedsaklig i rommene mot gavlvegg, noe større omfang på loft, der himling har skader også i tilstøtende rom.

Av skaderapport fra firma F. datert 29.6.22, fremgikk følgende:

I senere tid har det oppstått plutselige endringer i bygget, antatt medio mars 2022. Endringer vi mener er mer enn forventet over kort tidsperiode, og derfor setter anleggsarbeidene i nabogård i sammenheng med påviste skader og utvikling av skader.

(...)

Skadene oppsto i midten av mars hvor setningene har fått en plutselig utløsning i form av sprekker i flislagt bad og at vinduer / dører ikke ville la seg åpnes. Samt flere andre skader i overganger og hjørner. Vi mener det er en sammenheng mellom skader i den befarte leiligheten, og sannsynligvis i flere leiligheter over og under mot nabogård, og utførte anleggsarbeider. Det har oppstått endringer over kort tid, mellom våre befaringer.

(...)

Det skal bemerkes at vi er kjent med at bygget har skader fra før og er påvirket av setninger over lang tid, men ikke i den grad den nå er påvirket.

Av tilstandsrapport fra firma NT., datert 3.1.23, fremgikk følgende:

Fra andelseiere fremkommer det opplysninger om markant endring/forverring i perioden 14-15 mars. Dette samsvarer med opplysninger gitt om tidspunkt for kapping av "flåte" som er opplyst til 14.3.22

Det er uten tvil, etter takstmennenes oppfatning, sammenheng mellom setningsskader i akse A /akse B og konstruksjonsmessige forhold utført på naboeiendommen ifm med full ombygning/rehabilitering i perioden 14-15.3.22

Foretaket avsto erstatning den 5.5.22 under henvisning til at forsikringen ikke dekket skade som skyldtes "setninger".

Sikrede klaget saken inn til foretakets interne klageorgan, "Klageservice". Klageservice fastholdt foretakets vurdering den 13.2.23.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 13.7.23.

Sikrede krever dekning for sprekkskader på bygningen. Skadene oppstod plutselig pga. store rystelser i bygget under grunnarbeidene på nabotomten. Vilåret "plutselig" gjelder selve skalden – her sprekken – ikke skadeårsaken. Starttidspunktet for setningene er ikke relevant. I tillegg til pæling og belastning på tømmerflåtene, har flåtene plutselig blitt kappet, jf. tekstmeldingen fra styrelederen på nabotomten. Neste morgen, den 15.3., rapporterte beboerne om store rystelser. Det er sannsynliggjort at kappingen av flåtene brått har svekket byggets bæreevne. Rystelsesmålingene ble gjort i etterkant av at de største rystelsene fant sted. Disse målingene kan derfor ikke legges til grunn.

Dersom skadene ikke skulle ha oppstått i løpet av én dag, har skadene uansett utviklet seg innenfor et tidsrom som kvalifiseres til "plutselig" skade, jf. LA-2014-164499. Lagmannsretten fant her at en skade – av samme type som i foreliggende sak – som hadde utviklet seg i løpet av noen uker måtte anses som "plutselig".

Sikrede bestrider at unntaket for skade som skyldes "setninger" kommer til anvendelse. Det er kun vanlige setningsskader som omfattes av dette unntaket. Saken dreier seg om bygningsskader som skyldes setninger som har oppstått brått og uventet som følge av byggearbeid. Setningene beskrives av fagkyndige som unormale.

Skadene omfattes uansett av dekningen for "skade på bygning som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør".

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede ikke har sannsynliggjort at skadene har oppstått plutselig, jf. vilkåret om at forsikringen dekker "tilfeldig og plutselige skader". Vilkåret gjelder selv om skaden ble oppdaget plutselig og ved en tilfeldighet. Forståelsen av "plutselig-begrepet" i LA-2014-164499, som sikrede viser til, er ikke fulgt i LG-2016-148681 og senere nemndspraksis.

Skaderapporten fra NT. sannsynliggjør ikke at skadeutviklingen på bygningen først startet den 14.3.22. At skadene først var synlige eller ble forverret på dette tidspunktet, innebærer ikke at skadene har oppstått plutselig. I samme skaderapport kommer det frem at første setning ble registrert allerede 18.1.23. At setninger allerede ble registrert i januar, og at arbeidet har pågått over lengre tid, tilsier at setningsskadene på bygget har startet før 14.3.22.

Det fremkommer videre av skaderapporten fra F. at; " bygget har skader fra før og er påvirket av setninger over lang tid (...)". Dette styrker ytterligere at skadeutviklingen har startet på et tidligere tidspunkt.

Forsikringsavtalen har uansett unntak for skade som skyldes "setninger". Unntaket gjelder uavhengig om skaden har skjedd plutselig eller ikke, se nemndsavgjørelse 2021-407 og 2022-359. Ifølge alle skaderapportene på saken, er det klart at skadeårsaken er setninger.

Foretaket bestrider at det dreier seg om unormale setningsskader som faller utenfor unntaket. Unntaket er objektivt og omfatter både setningsskader som skjer plutselig og setningsskader som skjer over tid.

Forsikringsavtalen har dessuten unntak for skade som består i "sprekker, riper og avskallinger". Ut ifra skaderapportene og bildene, består skadene på bygget av sprekker i mur, vegg og fliser. Det er også avskalling av maling, tapet og murpuss.

Skaden er ikke omfattet av dekningen for følgeskader etter håndverkerfeil. Dette vilkåret må forstås slik at dekningen gjelder håndverkerfeil som er gjort ved arbeid på egen eiendom/bygning. Skader som skyldes arbeid på nabotomten, vil derfor ikke være omfattet av dekningen for håndverkerfeil. En slik forståelse av vilkårene er også lagt til grunn i nemndspraksis, se 2018-289 og 2018-173.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for sprekkskader på bygning.

Sikredes forsikring omfatter "tilfeldige og plutselige skader", men har unntak for "skade som skyldes (...) setninger".

Samtlige fagkyndige rapporter som er fremlagt i saken omtaler skadene som "setningsskader". Nemnda legger derfor til grunn at skaden skyldes setninger.

Sikrede anfører at det dreier seg om plutselige og unormale setninger som faller utenfor unntaket. Nemnda kan ikke se noe grunnlag for en slik tolkning. Unntaket for setninger gjelder uavhengig av hva som er årsaken til setningene og uavhengig av om de inntraff plutselig, jf. FinKN 2021-407. Dette unntaket kommer derfor til anvendelse.

Sikrede anfører videre at skaden er omfattet av dekningen for:

2.4 Håndverker- og entreprenørfeil

Dekkes

- Skade på bygning som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør:
- ° Skade som følge av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, setninger, jordtrykk, frost eller tele.
- ° Skade som følge av materialfeil, svak eller feil konstruksjon eller uriktig montering.

Skaden må ha blitt konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført. Dekkes med inntil 10 000 000 kroner.

Dekkes ikke

(...)

- Skade som består av svinn, svinnsprekker, flekker, riper, avskallinger, knirk i gulv og mindre hakk og merke.

Denne dekningen omfatter også skade som skyldes "setninger", såfremt skaden er en følge av feil fra håndverker eller entreprenør.

Formuleringen "feil" betyr at entreprenøren må ha utført oppdraget på en måte som avviker fra normal gjennomføring. Sikrede har ikke forklart hva han mener er "feil" fra entreprenøren. Det forhold at setninger fører til skade på bygget er ikke ensbetydende med at entreprenøren har gjort en feil. Sikrede anfører at det "er sannsynliggjort at kappingen av flåtene brått har svekket byggets bæreevne". Nemnda antar dette refererer til fremlagt SMS til sikrede fra styreleder på naboeiendommen:

Pelarbeiderne har nå ferdigstilt alle andre peler, og vil fortsette på pelene inn mot bygget deres. Årsaken til rystelsene som oppstod sist var at pelene traff flåtene som tydeligvis ligger under fundamentene til begge byggene. Flåtene ligger hele veien langs fundamentet, på tvers av fundamentveggene. WSP (vår rådgivende ingeniør og geolog) besluttet at vi kapper flåtene som ligger akkurat der pelene skal ned, slik at pelene ikke presses bort dem. Dette er nå utført, og arbeidene med å sette ned peler vil starte opp i dag og pågå frem til torsdag. (...)

Det er derfor på det rene at flåtene ble kappet, men det fremgår ikke at denne fremgangsmåten var feil.

I skaderapporten fra R. datert 4.4.22 uttales at "Skadeårsak er setninger under gavlvegg" og videre at:

Årsak til setninger er forstyrning av grunnvannspeil og mekanisk belastning på tømmerflåter. Tømmerflåtene ligger innekket i leire og kan presses ned av pæling.

Ved grunnvannsforstyrrelse kan leiren tørke ut og komprimeres.

Skader skyldes IKKE rystelser fra byggearbeidene. Forholdet er påklaget til (utbygger). I tilsvar fra utbygger vedlegges uttalelse fra (N) som avviser at skadene skyldes rystelser, basert på målinger av rystelser.

Det fremgår imidlertid ikke at "forstyrning av grunnvannsspeil og mekanisk belastning på tømmerflåter" er resultat av en feil fra entreprenøren.

Tilstandsrapport fra NT. datert 3.1.23 uttaler:

Fra andelseiere fremkommer det opplysninger om markant endring/forverring i perioden 14-15 mars. Dette samsvarer med opplysninger gitt om tidspunkt for kapping av "flåte" som er opplyst til 14.3.22

Det er uten tvil, etter takstmennenes oppfatning, sammenheng mellom setningsskader i akse A /akse B og konstruksjonsmessige forhold utført på naboeiendommen ifm med full ombygning/rehabilitering i perioden 14-15.3.22

Nemnda forstår dette slik at konstruksjonsarbeider utført på naboeiendommen har ført til setningsskader på sikredes bygning, men det fremgår ikke at det gjort en feil under konstruksjonsarbeidet. Tvert om tilsier SMSen referert ovenfor at kapping av flåtene var en planlagt og antatt hensiktsmessig løsning for å unngå at pelene presset borti flåtene. Det er for øvrig uklart for nemnda hva som er forholdet mellom sikredes anførsel om at det "er sannsynliggjort at kappingen av flåtene brått har svekket byggets bæreevne" og uttalelsen fra R. om at "Årsak til setninger er forstyrning av grunnvannspeil og mekanisk belastning på tømmerflåter". Hvis mekanisk belastning på flåtene er en årsak til setningene, er det vanskelig å se hvorfor kapping av flåtene var en "feil".

Nemnda kan derfor ikke se at sikrede har sannsynliggjort at det foreligger en feil fra utførende entreprenør, som er en forutsetning for dekning under dette punktet. Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om dekningen for entreprenørfeil gjelder slike feil under arbeidet på sikredes naboeiendom.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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