

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-510

17.6.2024

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Følgeskade etter arbeid utført av godkjent håndverker for under ti år siden – foretaket ansvarlig for feil begått av takstmann?

Sikrede overtok en hytte i 2013. Det oppstod en vannskade i hytten i 2014. Foretaket engasjerte takstmann A, som mente at skaden skyldtes kondens grunnet manglende dampsperrer. Ifølge sikredes opplysninger, ble han anbefalt av takstmannen å bore mange hull i raftetaket for å bedre luftingen. Foretaket avsto dekning under henvisning til unntak i vilkårene for "skade som skyldes kondens". I 2020 oppstod det en ny vannskade i hytten. Foretaket rekvirerte takstmann B, som mente at skaden skyldtes kondens som følge av en feil ved takets oppføring i 1994. Foretaket avsto dekning under henvisning til unntaket for kondens. Videre avsto foretaket dekning for følgeskade etter håndverkerfeil, med begrunnelse i at feilen ble gjort over ti år før skaden ble konstatert. Sikrede anførte at taket hadde blitt utbedret av en autorisert håndverker i 2011 og innhentet en uttalelse på dette fra tidligere eier. Videre fremla sikrede en uttalelse fra fagkyndig C, som mente at de andre takstmennene hadde tatt feil når det gjaldt skadeårsaken. C mente at det var unødvendig å bore hull i raftetaket for å bedre kondensforholdene. Sikrede anførte at foretaket var ansvarlig for å dekke skadene iht. vilkårene. Videre anførte sikrede at foretaket var erstatningsansvarlig på grunnlag av uforsvarlig utredning fra takstmann A i 2014. Foretaket avviste ansvar og anførte at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at taket hadde blitt utbedret av en godkjent håndverker i 2011. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at skaden skyldtes følgeskader etter arbeid utført av godkjent håndverker i 2011. Nemnda kom videre til at det ikke var grunnlag verken for arbeidsgiveransvar eller kontraktmedhjelperansvar for foretaket for eventuelle feil gjort av takstmannen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 361 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter vannskade i fritidsbolig.

Sikrede har hatt bygningsforsikring for sin hytte hos Gjensidige Forsikring (heretter foretaket) siden 2013. Hytten ble oppført i 1994. Det oppstod vannlekkasjer gjennom hyttens tak først i 2014 (skade 1) og deretter i 2020 (skade 2).

Følgende vilkår gjaldt da skade nr. 1 inntraff i 2014:

(Vilkårene er inndelt i to kolonner; "Dekkes" og "Dekkes ikke")

Dekkes

Hvilke skader?

Plutselig og uforutsett skade ved:

- (...)

- Vannskade som følge av vanninntrenging gjennom utett bygning over bakkeplan, men ikke utbedring av selve feilen/mangelen.

Skader som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør

- Tele, setninger, jordtrykk, utilstrekkelig eller sviktende fundamentering
- Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje
- Utbedring av selve feilen/mangelen dekkes ikke
- Skaden må ha oppstått innen 10 år etter at arbeidet ble utført

Dekkes ikke:

- (...)
- Skade som skyldes kondens, uansett årsak.

Følgende vilkår gjaldt da skade nr. 2 inntraff i 2020:

(Vilkårene er inndelt in to kolonner; "dekkes" og "dekkes ikke")

Dekkes

Plutselig og uforutsett skade ved:

- (...)
- Vann som trenger inn gjennom åpning eller utetthet oppstått ved erstatningsmessig bygningsskade

Dekkes ikke

Plutselig og uforutsett skade dekker ikke

- Ved vanninntrengning gjennom utett bygning dekkes ikke skade på selve taket/veggen. Med dette menes alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner
- Skade som skyldes søl som pågår over tid, kondens, sopp, råte, bakterier, heksesot, kjæledyr og insekter
- Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje, samt skader som følge av dette.

(...)

Håndverks- og entreprenørfeil – andre bygningsskader

Følgeskader på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør:

- Tele, setninger, jordtrykk, utilstrekkelig eller sviktende fundamentering
- Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje
- Skaden/feilen må ha blitt konstatert innen 10 år etter at arbeidet er utført

I tillegg dekkes utbedring av feil som har ført til eller vil føre til skade, med inntil kr 100 000 inkludert tilkomstkostnader, i hele kundeforholdet.

Håndverks- og entreprenørfeil – andre bygningsskader, dekker ikke

- Arbeider utført av sikrede
- Arbeider utført av ufaglærte

Skade 1 ble meldt til foretaket i 2014. Skaderapport fra takstmann A datert 18.3.14 uttalte:

Utette dampsperrer. Følgeskader grunnet høyt fukttillskudd i fyringsperioden. Baderom uten mekanisk ventilasjon. Ventilator på kjøkken, øvrige rom etablert ventilasjon.

Sikrede forklarte at takstmannen etter befaring 13.3.14 anbefalte å øke høyden på luftehatten og å borre hull i raftetaket for å bedre luftingen.

Foretaket avslo erstatning på bakgrunn av opplysningene i rapporten.

Sikrede meldte i mai 2020 skade 2 til foretaket. Rapport fra takstmann B hadde følgende omtale av skadeårsaken:

Da hytten ble bygd i 1994 så ble det gjort en håndverker feil ved oppsetting av fritidsbolig ved at man ikke lagde lufting mellom innertak og su/undertak. Det ble montert en tett 48mm x 48mm der det skulle kun vært en nettingrull (se bilde under bilder av stedet av der kunden har boret luftehull i ettertid)

Så dette er håndverker feil helt i fra oppføring av fritidsbolig.

Dette medfører til kondens i mellom innertak og su/undertak som videre medfører til at det trenger smeltevann fra fryst kondens og/eller kun kondensvann ved mildere temperaturer.

Kunden har hatt tilsvarende skade med vanninntrengning på samme vegg i 2016 , etter befaringen den gangen sa ble anbefalt av takstmann at kunden skulle bore hull i 48mm x 48mm mellom innertak og sutak for å få lufting der det opprinnelig skulle være lufting.

Da har det gått bra helt frem til nå i 2020 før det igjen trengte inn kondensvann i fritidsbolig. Her må all torv på yttertak bort og rive seg helt ned til innertak for å bygge opp igjen yttertak med riktig og tilstrekkelig lufting for at denne problematikken skal forbli borte og ikke dukke opp igjen.

Er vannskjolder på alle yttervegger i fritidsboligen, så lufting på yttertak er et problem på hele fritidsboligen.

Foretaket avsto erstatning 15.5.20 og viste til unntaket i forsikringsvilkårene for "skade som skyldes kondens". Dekningen for følgeskader etter håndverkerfeil kom ikke til anvendelse fordi feilen ved taket var knyttet til en håndverkerjobb som ble utført for over ti år siden.

Sikrede klaget på avslaget og oversendte en skriftlig bekreftelse fra tidligere hytteeier på at det var blitt utført arbeid på taket i 2011:

Det bekreftes at jeg (navn) selger av hytta (adresse) til (sikredes navn) den 15.9.13, informerte om ved salget at det tidligere hadde vært et kondensproblem, men at ette to år tidligere var utbedret av en lokal tømmerer jeg hadde fått tips om at var dyktig på dette området. Og at jeg etter det ikke hadde hatt dette problemet.

Foretaket ba sikrede om å innhente dokumentasjon på arbeidet som angivelig var utført i 2011 av en autorisert håndverker, f.eks. i form av en faktura.

Etter diskusjon mellom partene sendte sikrede følgende e-post til foretaket den 19.6.23:

Jeg har ikke noe dokumentasjon på hvilket firma som har utført dette arbeidet ut over at selger opplyser om at det var ett lokalt firma som driver i fjellet der.

Arbeidet som var utfør den gangen var at takkonstruksjon ble åpnet opp og det ble laget ett hull på taket i kaldt rom på ca. 70 x 50 cm å satt på luftehatt, slik at luft kommer ut. Dette så Gjensidige sin først takstmann at var utført i senere tid, og bekreftet at var bra.

Hadde Gjensidige sin takstmann i 1.omgang bett om de dokumnter som nå etterspørres, hadde saken vert annerledes, da hadde selger sansynligvis sittet på disse dokumenter, da det var under 5 år siden arbeidet var utført.

Foretaket innhentet en kommentar fra takstmannen som befarte eiendommen i 2014.

Takstmann A uttalte at skaden ikke nødvendigvis skyldtes håndverkerfeil. Takkonstruksjoner på denne typen laftede bygg ble gjerne bevisst prosjektert uten dampsperre for at bygget skulle fremstå som mer historisk riktig:

Jeg står fast ved min konklusjon som framkommer i takstrapport fra 2014

(...)

For å utdype: Skaden skyldes utette dampsperrer mot kald takkonstruksjon. Følgeskadens omfang settes bla i sammenheng med boligens fukttilskudd, utetemperaturer og snøforhold.

(...)

Øvrige påstander fra advokatfullmektig (navn) hvor anbefalinger til skadelidt om fram-måking av luftehatt og hullboring for bedre lufting faller på sin egen urimelighet siden å "borre hull for bedre lufting" vil teoretisk

medføre ytterligere nedkjøling og eskalering av følgeskader grunnet utette dampsperrer. Se for øvrig min rapport fra 2014. Når det gjelder påstanden om mitt forslag om "å måke frem luftehatten" er denne også meningsløs. Her spiller flere forhold inn. For det første var takflaten rundt luftehatten på befaringstidspunktet uten snø, og for det andre vil ikke måking av luftehatt ha noen effekt på utette dampsperrer, med unntak hvis snø reduserer avtrekket og deretter medfører et høyere fukttilskudd i boligen.

(...)

I følge (sikredes advokat) sin vurdering av mitt arbeid 2014 skal dette ha resultert i at skadelidt har mistet sin mulighet for å fremme en reklamasjon ovenfor selger. Dette i sammenheng hvor (takstmann) i 2020 konkluderte med at skaden skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse ved byggeåret.

Advokatfullmektig (navn) forsøk på å sannsynliggjøre en eierskiftesak med medhold til kravstiller bør avvises. Dette er en fritidsbolig oppført 1994. Gjeldende byggeforskrift 1987 hvor fritidsboliger er utelatt fra krav om tetthet, (lekkasjetall) se Byggeforskrift 1987 (...)

(...)

Denne type fritidsboliger, oppført med laftede vegger, skråisolerte himlinger med synlige tømmeråser og vinklet saltakkonstruksjon blir vurdert som risikokonstruksjoner i de fleste fagmiljøer. Konstruksjonen er underdimensjonert for å kunne håndtere mangelfulle lufterutiner ved høy belastning gjennom ordinære kuldeperioder. Mer eller mindre omfang med kondensrelaterte følgeskader er tilnærmet påregnelig på denne type fritidsboliger fra aktuell byggeperiode og eldre. Øvrige forhold hvor flere leverandører bevisst prosjekterte takkonstruksjoner uten dampsperre da bygningen skulle fremstå som mer historisk riktig for laftede byggverk i Norge.

Foretaket opprettholdt sitt avslag på bakgrunn av uttalelsen fra takstmann A.

Sikrede fremla deretter følgende uttalelse fra fagkyndig C:

Jeg ønsker å komme med en kommentar til takstmennene sine uttalelser og hva de har gjort på stedet og hva de faktisk enkelt kunne ha gjort. Begge har kun gjort en visuell utvendig befaring, ingen har forsøkt og faktisk finne årsaken. Det de burde de ha gjort er å skru av toppen på luftehatten som var satt inn som løsning på problemet. Da hadde de sett ned i konstruksjonen og sett at en delevegg mellom hall og kaldt rom ikke var isolert, dermed trenger varmluft fra hytta inn i kaldt rom. Dette har ingenting med fukttilskudd i fyringsperioden, men kun med varmluft som treffer kaldluft og danner kondens og is. Så løsningen med ny luftehatt som ble montert før (sikrede) overtok hytta kan ha gjort vondt verre (...)

Jeg registrerer at takstmannen skriver at å måke snø i kuldeperioden medfører at takkonstruksjonen mister noe isolasjonseffekt fra snøen (...). Dette sier meg at takstmannen ikke vet hva han snakker om, da dette er en kald/luftet takkonstruksjon. (...) Vi fant også ut at boring av hull eller legge inn lufteør i raft ikke hadde noen misjon (...). Så her har begge (takstmennene) synset uten å sjekke.

Sikrede krever dekning for skader som følge av vannlekkasjer fra taket i 2014 og i 2020, samt de kostnader som er nødvendig for å fullføre utbedringsarbeidet med taket.

Forsikringen dekker "Plutselig og uforutsett skade" ved bl.a. "vann som trenger inn gjennom åpning eller utetthet oppstått ved erstatningsmessig bygningsskade". Videre dekker forsikringen "følgeskader på bygning etter feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør, og materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje". En forutsetning for dekning er her at skaden må ha oppstått innen ti år etter at arbeidet ble utført. I denne saken har tidligere hytteeier informert sikrede om at taket ble utbedret av en lokal tømmer i 2011. Sikrede har fremlagt bekreftelse fra tidligere eier på dette. Denne utbedringen var imidlertid mislykket og førte heller til forverring av forholdet. Skadene har dermed oppstått som følge av en håndverkerfeil som ble begått i forbindelse med utbedring av taket: tre år før skade 1 inntraff og ni år før skade 2 inntraff. Forsikringsvilkårene krever ikke angivelse av navn mm. i forbindelse med kravet om "godkjent/autorisert håndverker".

Foretaket er i alle tilfeller erstatningsansvarlig ovenfor sikrede på grunnlag av uforsvarlig utredning av skaden fra takstmannens side i 2014. Takstmannen utarbeidet en rapport som sikrede ikke

mottok før i 2023. Takstmannens konklusjon og veiledning til sikrede var helt klart ikke treffende eller relevant for det som faktisk var årsaken til skaden. Ved utbedringen fant man ut at feilen som var gjort, var at en innervegg mot kaldtrommet der luftehatten står, skulle vært isolert. I stedet for å utbedre dette i 2011, har håndverkeren montert luftehatt, noe som ikke har utbedret forholdet.

Den reelle feilen kunne blitt oppdaget av takstmannen i 2014 ved å løfte på luftehatten.

Takstmannens uforsvarlige opptreden har ført til at sikrede ikke har hatt mulighet til å ivareta sine rettigheter mot selgeren. Den reelle årsaken til skaden kunne sikrede ha reklamert på overfor selgeren, jf. utbedringene fra 2011, som angivelig skulle ha rettet opp feilene fra 1994. Foretaket har her overtrådt sin plikt etter fal. § 21-2, jf. § 1-5 og/eller ulovfestet profesjonsansvar, ved at foretaket som oppdragsgiver må identifiseres med takstmannen.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at forsikringen dekker skader som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør såfremt skaden oppsto innen ti år etter at arbeidet ble utført. De fagkyndige rapporter som foretaket har innhentet, tilsier at håndverkerfeilen ble begått da hytten ble bygget i 1994, og dermed mer enn ti år før skaden inntraff. Sikrede har opplyst at det ble utført håndverkerarbeid med å sette inn en luftehatt i 2011, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet, utover uttalelsen fra tidligere hytteeier. Det er ikke tilstrekkelig med bekreftelsen fra tidligere eier.

Videre fremgår det av sikredes klage at kostnadene som kreves dekket er kostnader relatert til utbedring av selve feilen med påfølgende tilkomstkostnader, noe som uansett ikke er dekket av forsikringen, og som er utført før risikoen ble flyttet til foretaket. Forsikringen omfatter kun følgeskader etter innsetting av luftehatt.

Sikrede har bevisbyrden for at en skade er dekningsmessig. Kravstiller må selv for egen regning ved hjelp av en fagkyndig, dokumentere at skaderapporten er feil, eller mangelfull, og at skaden faller inn under det forsikringen dekker.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for vannskade pga. håndverksfeil.

De fagkyndige uttalelsene som er fremlagt fra foretaket i saken angir at skaden skyldes kondens som følge av at det ikke ble etablert lufting mellom innertaket og sutaket under oppføringen av fritidsboligen. Kondens har igjen medført lekkasje og skade på bygningen.

Forsikringsvilkårene har uttrykkelig unntak for skade som skyldes kondens. Dette gjelder begge de fremlagte vilkårssett. Skaden er derfor ikke dekket under standardforsikringen.

Sikrede viser til senere fremlagt uttalelse:

Jeg ønsker å komme med en kommentar til takstmennene sine uttalelser og hva de har gjort på stedet og hva de faktisk enkelt kunne ha gjort. Begge har kun gjort en visuell utvendig befarings, ingen har forsøkt og faktisk finne årsaken. Det de burde de ha gjort er å skru av toppen på luftehatten som var satt inn som løsning på problemet. Da hadde de sett ned i konstruksjonen og sett at en delevegg mellom hall og kaldt rom ikke var isolert, dermed trenger varmluft fra hytta inn i kaldt rom. Dette har ingenting med fukttilskudd i fyringsperioden, men kun med varmluft som treffer kaldluft og danner kondens og is. Så løsningen med ny luftehatt som ble montert før (sikrede) overtok hytta kan ha gjort vondt verre (...)

Jeg registrerer at takstmannen skriver at å måke snø i kuldeperioden medfører at takkonstruksjonen mister noe isolasjonseffekt fra snøen (...). Dette sier meg at takstmannen ikke vet hva han snakker om, da dette er en kald/luftet takkonstruksjon. (...) Vi fant også ut at boring av hull eller legge inn lufterør i raft ikke hadde noen misjon (...). Så her har begge (takstmennene) synset uten å sjekke.

Også denne rapporten omtaler skadeårsaken som "kondens og is".

Sikrede har imidlertid tegnet en tilleggsdekning som omfatter følgeskader etter håndverkerfeil. Dekningen forutsetter at arbeidet er utført av en godkjent/autorisert håndverker, og at følgeskaden er konstatert innen ti år etter at arbeidet ble utført. Sikrede har bevisbyrden for sitt krav og må derfor dokumentere at vilkårene er tilfredsstillende, for eksempel ved kopi av faktura for utført arbeid.

Sikrede har fremlagt en skriftlig bekreftelse fra tidligere eier på at en lokal tømmer i 2011 utbedret kondensproblemene. Tidligere eier kunne ikke fremlegge kvitteringer eller opplysninger om tømmerfirmaet. En slik uttalelse fra tidligere eier kan ikke regnes som tilstrekkelig dokumentasjon, verken på at det faktisk ble gjort arbeider på taket, på at årstallet stemmer, eller på at det eventuelle arbeidet ble utført av en faglært/godkjent håndverker. Det er heller ikke tilstrekkelig dokumentert at det i forbindelse med dette arbeidet ble gjort håndverkerfeil, og at det evt. er årsakssammenheng mellom feilen og skaden. Sikrede anfører at uttalelsen oppfyller alminnelige krav til sannsynlighetsovervekt. Nemnda er ikke enig i det. Vilårene inneholder krav om at arbeidet skal være utført av "godkjent/autorisert håndverker". Da må det fremlegges dokumentasjon på at vedkommende som utførte jobben faktisk var autorisert, og at arbeidet faktisk ble utført på det aktuelle tidspunkt. Det dreier seg om forsikringsdekning for en omfattende skaderisiko knyttet til arbeidets utførelse, og risikoen for slike skader øker betraktelig om de utføres av ikke autoriserte håndverkere. Det må da kunne kreves at man fremlegger faktura eller annen dokumentasjon for at feil ved håndverksarbeider skal kunne utløse forsikringsdekning.

Sikrede krever dekning etter fal. § 21-2, jf. § 1-5, dvs. at foretaket har brutt profesjonsansvaret knyttet til inngåelsen eller gjennomføringen av avtalen. Nemnda forstår sikrede slik at han mener foretaket har et kontraktsmedhjelperansvar for feil begått av takstmannen. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at takstmannen har gjort en feil. Sikredes rapport uttaler:

Så løsningen med ny luftehett som ble montert før (sikrede) overtok hytta kan ha gjort vondt verre (...)

Dette dokumenterer ikke at fremgangsmåten var feil da den ble valgt.

Uansett er utgangspunktet at det er sikrede som har plikt til å sannsynliggjøre at det foreligger et forsikringstilfelle som er omfattet av forsikringen. Foretaket er ikke kontraktsmessig forpliktet til å engasjere en takstmann, men gjør det ofte for å skaffe oversikt over skaden. Takstmannens oppgave er ikke å gi en fullstendig vurdering av skaden, men å vurdere skaden i forhold til forsikringsvilkårene. Takstmannen er uavhengig og ikke ansatt i foretaket. Foretaket har derfor ikke noe arbeidsgiveransvar for takstmannen og er som nevnt heller ikke kontraktsrettslig forpliktet til å foreta denne ytelsen overfor sikrede. Det er derfor ikke grunnlag verken for arbeidsgiveransvar eller kontraktmedhjelperansvar for foretaket for eventuelle feil gjort av takstmannen, jf. også FinKN 2012-180.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).