

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-105

3.2.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Frostskade – brudd på sikkerhetsforskrift om oppvarming – fal. § 4-8.

Sikrede hadde forsikret sitt næringsbygg i foretaket og meldte om vannskade pga. sprukket rør. Foretaket avkortet erstatningen med 50%, jf. fal. § 4-8 om brudd på sikkerhetsforskrift, idet det mente skadeårsaken skyldtes at det var satt på for lite varme og sikrede hadde vært mer enn lite å legge til last. Foretaket bemerket også at det ikke hadde vært daglig tilsyn, noe som hadde vært medvirkende til at omfanget av skaden ble større. Sikrede var uenig, og mente bygget hadde vært tilstrekkelig oppvarmet og at årsaken kunne være slitasje på rørene. Nemnda kom til at foretaket kunne avkorte sikredes erstatning med 50 % som følge av brudd på sikkerhetsforskriften om at bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå skade ved frost, og viste blant annet til at skaderisikoen knyttet til utilstrekkelig oppvarming var stor og alminnelig kjent.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for vannlekkasje og spørsmålet om foretaket kan avkorte erstatningen med 50 % på grunn av brudd på sikkerhetsforskrift.

Sikrede meldte 24.1.24 om vannskade oppstått 23.1.24 i et næringsbygg. Han opplyste i skademeldingen at det var oppstått vannlekkasje etter at et rør var sprukket, at "vann rent ned i kjeller/diskotek/teknisk rom", og at berørte rom var kjøkken og "kjeller eller bod". Firma P. besiktiget skaden 26.1.24. "Skaderapport Førstehjelp" utarbeidet etter besiktigelsen anga følgende under "Oppsummering":

Rørbrudd på kjøkken fra tilkobling til combidamper. Skadeomfang i kjeller tyder på at det her har vært lekkasje over noe tid, da svært mye vann har rent ned i etasjeskillet og ned i kjeller. Det har ikke vært drift i restauranten de senere år, vi får opplyst at nattklubb hadde åpent noen dager i romjulen. Varme har ikke stått på i lokalene i den siste tiden får vi opplyst.

Foretaket mottok 29.1.24 "Skaderapport" fra Firma T. hvor det sto at rapporten var basert på "Telefon", og at skadedato var ukjent, "men trolig lekkasje pågått over noe tid". Om skadeårsaken sto det at:

Årsak til skade er frostsprengt vannslange til kombidamper. Bygningen har ikke vært i bruk de 2-3 siste årene og vannkrane har ikke vært avstengt. Da Ft kom til bygningen ble det oppdaget mye vann på gulv og de fikk da stengt av vannkrane og suget opp og tørket opp mye av fritt vann på gulv. ut fra opplysninger har det vært lite eller ingen varmpåsatt i bygningen.

Rapporten uttalte videre at "bygningen har stått tom og frostskaider har oppstått grunnet manglende varme og kulde over lengre tid", samt at "bygningen har stått tom i 2-3 år og var tenkt revet da FT har fått rammetillatelse for riving og oppbygging av nytt bygg". Vedlagt rapporten fulgte nevnte rammetillatelse fra kommunen datert 31.5.23.

Foretaket avsto 30.1.24 dekning fordi bygget sto for riving, og fordi det uansett var grunnlag for avkortning etter forsikringsavtaleloven (fal.) §§ 4-6 og 4-7, og subsidiært etter § 4-8. I avslaget ble det informert om sikredes klagemuligheter:

På side 3 i forsikringsbeviset fremgår det at bygningen benyttes til beboelse, og at utleie av restaurant og leiligheter.

Takstmann opplyser at årsaken til skaden er frostsprengt vannslange til kombidamper. Bygningen har ikke vært i bruk de siste 2-3 årene og vannkran har ikke vært avstengt. I fortsettelsen av dette skriver takstmann at ut fra opplysninger har det vært lite eller ingen varme påsatt i bygningen.

Med henvisning til nevnte rammetillatelse fra B kommune legger selskapet til grunn at bygningen stod for riving på skadetidspunktet.

[...]

Selskapet er av den oppfatning at det er årsakssammenheng, både mellom skadens inntreden og omfang og at bygningen er fraflyttet og ikke lenger er i bruk. Det foreligger da grunnlag for 100% avkortning etter forsikringsavtalelovens §§ 4-6 og 4-7.

Subsidiært vises til sikkerhetsforskriftene som er inntatt i forsikringsbeviset, og hvor det fremgår at bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå skade ved frost. Ved brudd på sikkerhetsforskriften og hvor du har vært mer enn lite å legge til last, kan erstatningen etter bestemmelsen i forsikringsavtalelovens § 4-8 settes ned eller falle bort.

Selskapet er av den oppfatning at det foreligger brudd på sikkerhetsforskriften og at du har vært mer enn lite å legge til last, da det har vært satt på lite eller ingen varme og at det er årsaken til at det oppstod frostskaide. Vannet har heller ikke vært avstengt, til tross for at bygningen ikke er i bruk og under tilsyn. Det ville derfor også ha vært grunnlag for betydelig avkortning etter forsikringsavtalelovens § 4-8 som følge av brudd på sikkerhetsforskriftene.

Sikrede påklaget avslaget 31.1.24:

[...] Senest var det aktivitet 31.12.23, og også dagene i forveien. [...]. Det var da drift på nattklubben i 1. etasje. Det er kun restauranten i andre etasje som ikke har vært driftet, men kjøkkenet har likevel blitt brukt til nattklubben.

Vannkran har ikke vært avstengt da det er leiligheter i øverste etasje. Der bor det personer som leier og som skal ha tilgang på vann. Vannet brukes også av nattklubben, og i restauranten vaskes glass og annet som brukes på nattklubben. Det er også varme, da det må være varme de dagene nattklubben åpnes. Ettersom det er i første etasje, vil det ikke holde å sette på varme samme dag.

[...]

[...] Det er gitt tillatelse fra [...] kommune, men bygningen som på ingen måte for riving på skadetidspunktet. Vi er langt i fra kommet til det stadiet hvor vi kan beslutte riving. Prosjektet er fortsatt på anbud, og det er ikke søkt om finansiering hos bank. Her kan det med avslag fra banken, ikke gjennomføres som tiltenkt. Bygget vil da omgjøres til en pizza-restaurant, og ikke rives slik dere påstår. [...]

[...]

Bygningen har alltid vært tilstrekkelig oppvarmet.

[...]

Annet:

Vi har sett på takstrappporten, og vært i kontakt med takstmann: [.. i takstfirma T..]. Han opplyser at han ikke har vært på stedet, og ble bedt om å skrive en rask rapport slik at dere kunne avslutte saken. [...] Konfrontert med at dette var en ekstremt dårlig rapport, med flere feil og mangler, sa han seg enig. [...]

Foretaket mottok deretter en oppdatert skaderapport 19.3.24 fra firma T. som da hadde vært på befaring, besiktiget røret hvor bruddet oppsto og gjennomgått strømbruk. Den reviderte rapporten uttalte følgende om skadeårsak:

Årsak til skade er frost. Bakenforliggende årsak er lite varme. Det er egen strømmåler på kjeller og 1. etasje med totalt areal på ca 300 m². Opplyses fra kunde at det sto panelovner på i restaurantdel i 1. etasje som ligger ved siden av kjøkken. Ut fra strømregning i januar så har det vært et totalt forbruk på 2937 kwh for begge etasjer men at det meste av dette er oppvarming av restaurantdel i 1. Etasje som er med 150 m². Dette utgjør et forbruk på ca 98 kwh pr døgn med 4 kw/h og fordelt på totale areal 1. etasje er dette maksimalt 27W pr m² forutsatt at det totale strømforbruket er på oppvarming i 1. Etasje. Kunde opplyser om at dør mellom restaurant og kjøkken sto åpen men bruddsted ligger i innerste hjørne på kjøkken lengst fra restaurantdelen der panelovner var påsatt. Dører til garderobe og toalettrom som er nærmest restaurantdel har vært åpen og det er der ikke registrert frostskafer. Det er i 3. etasje leiligheter som leies ut men det er egen stoppekran for selv næringsdelen og denne har ikke vært avstengt. Bygningen er lite i bruk og siste arrangement var nattklubb i kjellerdelen den 29.12.23. Etter denne dato har det ikke vært aktivitet i kjeller og 1. Etasje og kunde har ikke hatt spesielt tilsyn av bygningen.

Under "Annen info/alternativ løsning for beboelse" var det opplyst at "kunde har ikke drift i restauranten siden 29.12.23 og opplyser om at det fra 1.1.24 ikke ville være aktivitet i restaurant og diskotek. Etter at det er besluttet at det ikke vil rives og bygges nytt vil eier vurdere restaurering/ombygging men avhenger av kostnader. De er i dialog med rådgivende firma og entreprenør". Under "Oppsummering" fremgikk det at:

Store vannskader i Bygning i 1. Og 2. Etasje etter frostbrudd i kobling til kombidamper i kjøkken i 1. Etasje. Årsak til frost er mangelfull varme. Det har vært påsatt varme i restaurantdel i 1. Etasje og dør har vært åpen mellom restaurant og kjøkken men frostbrudd ligger i indre del av kjøkken.

Foretaket ga sikrede 24.4.24 delvis medhold i klagen. Det frafalt anførselene om at bygget skulle rives og at det var fraflyttet, men fastholdt at det var grunnlag for avkortning på grunn av brudd på sikkerhetsforskrift, jf. fal. § 4-8, og satte avkortningen til 65 %. Det informerte på ny om sikredes klagemuligheter og begrunnet avkortningen slik:

Det var 5 panelovner i restauranten med en total effekt på 10 kw. Det er ikke avklart om alle stod på. Grunnlaget er med bakgrunn i innhentet strømforbruk. Dette grunnlaget er oppgitt å gjelde for etasjen som skaden oppstod i. Det var her et forbruk på 2937 kwh som kun skulle gjelde for restaurantdelen. Forbruk pr. døgn blir 98kwh, noe som gir et forbruk på 4kw. Deler man da 4 kw på 150m² så utgjør dette 26 watt pr.m². Normalt må det stå på rundt 75w/m² for å forhindre frostskafer. Basert på dokumentert strømforbruk for januar har det dermed stått på alt for lite varme for å forhindre frost.

Sikkerhetsforskriftene i forsikringsbeviset sier at bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå skade ved frost. Ved brudd på sikkerhetsforskriften, og hvor du har vært mer enn lite å legge til last, kan erstatningen etter bestemmelsen i forsikringsavtalelovens § 4-8, settes ned eller falle bort.

Vi er av den oppfatning at det foreligger brudd på sikkerhetsforskriften, og at du har vært mer enn lite å legge til last, da det har vært satt på alt for lite varme. Dette er årsaken til at skaden oppstod. Det påpekes også at man ikke har daglig tilsyn, som har vært medvirkende til at omfanget av skaden ble større. Da det tok også tid før skaden ble oppdaget.

Med bakgrunn i det som er nevnt over har vi kommet frem til at skaden skal avkortes med 65 prosent. I tillegg kommer fradrag av avtalt egenandel på kr 15.000.

[....]

Vi har bedt takstmann kalkulere reparasjonskostnadene, og bygningens nedgang i omsetningsverdien som følge av skaden. Så snart tilbakemelding fra takstmann foreligger vil vi komme tilbake til erstatningsberegningen.

Sikrede sendte ny klage 10.5.24 hvor han erkjente at det ikke hadde vært daglig tilsyn, men at det var høyst usikkert hvor lang tid det tok før skaden ble oppdaget. Han mente en avkortning på 20 % kunne aksepteres, og at følgende kalkulasjon måtte legges til grunn:

Det har stått på 31,8 watt pr.m², der det skal ha vært 60 watt pr.m². Altså i overkant av 50%. Allerede her er en avkortning på 65% uforholdsmessig.

Her vil vi også bemerke at når rør er på utsiden av vegg vil det kreve enda mindre varme for å unngå frost. Det er også rørkoblinger på toalett og andre steder i lokalet hvor det ikke er blitt noen form for skader.

Sikrede viste til at prosjektleder i Firma R. hadde uttalt følgende i e-post av 10.5.24:

Som jeg leser takstrapporten, var det panelovner på et rom ved siden av rommet hvor "frostska-den" har oppstått. Jeg ser i takstrapport at det var 27W pr m² i plan 1 i et areal på 150m². Det burde være tilstrekkelig til å holde rommet frostfritt, så lenge rommet ikke har vært avstengt med dør. Objektivt sett er det vanskelig å vite om dette er en frostska-de eller om det er en skade som oppstår pga. slitasje på rørdel, da disse plastikk delene overtid blir sprø og kan sprekke.

Sikrede anførte videre at firma T. under befaring i påhør av firma P., hadde uttalt at årsaken til vannlekkasjen var en pakning av dårlig kvalitet. Sikrede mente derfor at de ikke kunne bebreides. Sikrede hevdet det måtte tas hensyn til at det var flere sikringer som ikke fungerte etter vannlekkasjen, noe som fikk innvirkning på strømforbruket. Ettersom siste dag med aktivitet var 29.12.23 ble det satt på tilstrekkelig varme, men da vannlekkasjen oppsto og vann rente ned til underetasjen, hvor teknisk rom befant seg, ble flere sikringer fuktige og slo seg av. Sikrede viste til følgende tidslinje:

- Det er tilstrekkelig varme, men kvaliteten på pakning/plastkobling er for dårlig, og det blir vannlekkasje.
- Vannet renner videre ned til teknisk rom, hvorpå flere sikringer går av. Dette medfører at det blir kaldt, og når da P er inne, er følgelig temperaturen i rommet lavere enn normalt og det kan fremstå som at kulden er årsak til vannlekkasje.

Konklusjonen da blir at det ikke var påsatt for lite varme, og at vi ikke kan lastes for dette. Videre er det viktig å bemerke at rørene går på utsiden av vegg, som minsker sjansen for frostska-der betraktelig, og det vil da kreves mindre varme for å unngå frostska-der. Og det leder oss over på strømforbruk.

Subsidiært kan vi se på strømforbruket:

Beregning på 150m² er feil, se vedlagt plantegninger laget av Den etasjen har en total kvm på 140m², noe som gjør at beregningen blir 4 kw delt på 140m², som utgjør 28,6 watt pr.m². Videre må følgende kvm trekkes fra, da de var lukket og ikke trakk varme:

- Garderobe 6,0m²
- Kontor 8,2 m²

Da blir beregningen som følger: 140m² – 14,2m² = 125,8 m².

Riktig beregning blir da; 4 kw delt på 125,8m², som utgjør 31,8 watt pr.m².

Normalt er det å regne 60-70 watt per kvadratmeter, ikke 75 watt som dere tar utgangspunkt i for å oppnå tilstrekkelig oppvarming. Dette er etter deres eget utsagn, se vedlagt kilde:

[...], skadeforebygger i Fremtind.

Foretakets "Klageservice" fastholdt 3.6.24 at sikkerhetsforskriften var brutt, men reduserte avkortningen til 50 % og ga følgende begrunnelse:

[...] Risikoen for frostskaider ved lav varme i kaldt vær over flere dager er stor og alminnelig kjent. Det må i utgangspunktet regnes som mer enn lite å laste at en profesjonell næringsdrivende unnlater å sørge for tilstrekkelig varme.

I klagen er det anført at det sto på 31,8 W pr.m2. Klageservice kan ikke se at dette er sannsynliggjort, men finner det uansett uten betydning ettersom 31,8 watt pr.m2 fortsatt er langt under minstestandarden for forsvarlig oppvarming på 75 W pr.m2. Se blant annet Finansklagenemndas avgjørelser 2012-192 og 2023-266.

[...]

Klageservice er imidlertid enig i at 65 % avkortning er for høyt. Finansklagenemnda har behandlet flere tilsvarende saker tidligere, hvor en næringsdrivende ikke har hatt tilstrekkelig varme i lokalene. Nemnda har i disse sakene kommet frem til at 50 % er riktig avkortning, se avgjørelse 2011-330, 2012-192, 2013-527 og 2023-266.

Sikrede fremla 8.11.24 en "Vurdering av skadeårsak" utarbeidet 7.11.24 av firma D.:

Bygget

Bygget er et eldre kombinasjonsbygg med diskotek i kjelleren, restaurant på hovedplan og 2 stk leiligheter i 2 etasje.

Diskoteket var i bruk 29. Desember 2023. Leilighetene er i daglig bruk. [...]

Tidsforløp strømbruk

Det er opplyst en skade dato på 23.01.2024, som er da skaden ble oppdaget. Basert på strøm målinger ble strømforbruket redusert i bygget 24.01.2024. Det ble da oppdaget at noen sikringer var slått ut, mest sannsynlig pga vannskade.

26.01.24 var strømforbruket høyere igjen, dette siden det ble satt på varme vifter for tørking.

[..oversikt over byggets strømforbruk 18.1-30.1...]

Vurdering av skade

Det er innhentet værdata for desember 2023 og januar 2024 fra YR. [...]

Det er innhentet strøm forbruk dag for dag i samme periode.

Dette viser da at det var to frostperioder, en i månedsskiftet 31. des til 4. Januar og en periode fra 14. januar til 19. Januar. Det var da -7 og -9 som laveste temperatur.

Strømforbruket i bygget er stabilt på ca 23-28 kWh pr døgn frem til diskoteket starter. ca 6-7 januar økes strømforbruket til ca 90kwh pr døgn.

Det viser seg da at ved første kuldeperiode er strømforbruket i bygget ca 22-28kWh pr døgn. Og i perioden skaden skal ha inntruffet er strømforbruket 88-94 kWh pr døgn.

Basert på dette er det vanskelig å konkludere med at en frostskaide skal være årsaken til skaden. Da skulle vel skaden vært inntruffet i første kuldeperiode?

Dagens eier av bygget har eid bygget flere vintere der kjeller sporadisk har vært i bruk og 1. etasjen har vært ledig, da uten frostskaider.

[..utsnitt av graf..]

Skadested

Vannskaden skjedde i kjøkkenet på bygget. Etter mitt skjønn er det andre deler/koblinger som er mer utsatt for frost enn den skadde delen.

[..Bilde 1: viser ifølge takstmann "plassering i rommet av skadet del" og bilde 2 "Denne koblingen ligger mer utsatt for frost/kulde siden den er plassert på samme vegg som den skadde delen og er i tillegg plassert rett under ett stort vindu" ..].

Strømforbruk

Skadetaksten og forsikringsselskapet refererer med en oppgitt w/m2 for å være sikker mot frostskaader. Noe som de benytter for sin konklusjon av skadeårsak. Det er her ikke nevnt noe om aktuell utetemperatur på skadetidspunktet.

Dette anbefalte strømforbruket er veldig generelt og det henvises i artikler/publiseringer fra forsikringsselskapene at dette er tilstrekkelig varme om det blir -20 -30°C. Slike temperaturer er ikke aktuelle for gjeldende skadested, og således er da strømforbruk pr m2 som det refereres til heller ikke relevant for temperaturen som var på skadetidspunktet.

[..Bilde av romtermostat som styrer varmeovn i restaurant delen..]

Rørdel

Den aktuelle skadde rørdelen er sprukket.

En slik skade er vanlig på slike plastdeler og kan oppstå ved for eksempel: slitasje, overtrekking (strammet for mye og sprekker etter en tid) og skaden kan være frostsprengning.

[..Bilde av skadet rørdel..]

KONKLUSJON

Det er her listet opp flere punkter som peker på at det blir litt for enkelt å si at skadeårsaken er frostskaade i rørdelen som en entydig skadeårsak.

Slik jeg ser det er det ikke noe som tyder på at det skal være en frostsprengning som inntreffer 23.01.2024 som forårsaker vann lekkasjen.

Det er ikke noe som tyder på at det ikke har vært tilstrekkelig med varme for å holde lokalet frostfritt. På bakgrunn av dette kan det ikke konkluderes med at det er overveiende sannsynlig at det er frost som er bakenforliggende årsak til vannskaden.

Sikrede fremla ytterligere uttalelser fra firma D. av 20.11.24 hvor det ble anført at strømforbruket i januar 2024 var på nivå med tidligere vintre, og at det ikke kunne legges til grunn at bygget skulle hatt tilsyn oftere enn hver tredje uke siden det var bebodde leiligheter i bygget. Firma D. konkluderte med at "Basert på tidligere elforbruk og utetemperaturer kan ikke jeg si at det er sannsynlig at det er en frostskaade som har ført til vannskaden".

Sikrede krever dekning for skaden med tillegg for renter og saksomkostninger. Han hevder skadeårsaken kan være annet enn frost og viser til at firma R. har konkludert med at bygningens varmeinnredninger har vært tilstrekkelige for å holde rommet frostfritt, og at også firma D. konkluderte med at skadeårsaken ikke hadde med frost å gjøre. Sikrede mener det er vel så sannsynlig at skaden oppsto pga. slitasje på rørdelen, som er av plast og over tid vil bli porøs og sprekke. Skaderapporten fra firma T. kan ikke legges til grunn fordi den angir frost som eneste mulige skadeårsak, mens det er god grunn til å tro at er flere mulige skadeårsaker, som uavhengig av hverandre kan ha forårsaket skaden.

Sikrede anfører subsidiært at sikkerhetsforskriften ikke er brutt, og at det må ses hen til byggets planløsning, især første etasje, og hvor varmekildene er plassert, jf. firma R. sin uttalelse om at strømforbruket fremsto forsvarlig tatt i betraktning varmekildene og etasjens planløsning.

Sikrede hevder uansett at han ikke er mer enn lite å legge til last, og under enhver omstendighet at avkortningen er for stor.

Foretaket anfører at det kan avkorte med 50 % pga. brudd på sikkerhetsforskriftene. Sikredes bygg hadde stått lengre tid uten tilsyn, og ifølge skaderapport fra firma T. medvirket manglende tilsyn over tid også til at skadeomfanget ble såpass stort. Skaderapporten tilsier at skadeårsaken er frostsprengt rør fordi det var påsatt for lite varme i bygget. Dersom det legges til grunn at hele strømforbruket gikk til oppvarming, og det ikke var påskrudd varme i kjelleren, var det påsatt varme med 27 W/m², som er godt under minstestandarden på 75 W/m². Ifølge foretaket er sikkerhetsforskriften objektivt sett brutt, og det er årsakssammenheng mellom bruddet og skaden.

Foretaket bestrider at det var flere mulige skadeårsaker. Det er bevist at det var for lite varme i bygget. Brudd på sikkerhetsforskriften gir en presumsjon for at forsikringstilfellet skyldes bruddet, og sikrede har bevisbyrden for at det ikke er årsakssammenheng. Firma R. var ikke på befaring og konkluderer med at det var vanskelig å vite årsak.

Foretaket bestrider konklusjonen fra firma D. om at det var tilstrekkelig varme. D. har ikke begrunnet hva som ville vært tilstrekkelig for å holde bygget frostfritt. D.s anførsel om mulig slitasje stemmer ikke med bildet takstmannen har tatt av plastdelen.

D. uttaler at skaden skulle vært inntruffet i første kuldeperiode om årsaken var frost, men foretaket mener skaden også kan ha inntruffet i første kuldeperiode etter siste tilsyn 31.12.23. Skaden ble oppdaget 23.1.24, og det er konkludert med at skadeomfanget ble større fordi sikrede ikke oppdaget skaden tidligere. Ifølge Firma D.s rapport er det 31.12.23 og 1.1.24 på hhv. 131 og 265 kWh i døgnet, noe som viser aktivitet i bygget den natten. Det ble så ført tilsyn 23.1.24, da skaden ble oppdaget. Det var 2.-5.1.24 nesten ikke strømforbruk (snitt på 25,5 kWh i døgnet) og temperatur ned mot syv minusgrader, slik at frostsprengning av kranen kunne ha oppstått da.

Sikrede var "mer enn lite å legge til last". Kombinasjonen av lite tilsyn og utilstrekkelig varme gir høy sannsynlighet for frostskaider og stort skadepotensiale, og sikrede er en profesjonell næringsdrivende.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket kan avkorte i sikredes erstatning for vannskaden med 50 % pga. brudd på sikkerhetsforskrifter, jf. fal. § 4-8.

Sikredes forsikring har følgende sikkerhetsforskrift:

Bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå skade ved frost.

Ifølge forskriften skal bygningen holdes "tilstrekkelig" oppvarmet uten at det fremgår hvor mye varme som er "tilstrekkelig". Nemnda har i tidligere saker lagt til grunn en normal norm for oppvarming på 75/m², jf. senest FinKN 2024-706.

Det første spørsmålet er om sikkerhetsforskriften objektivt sett er brutt, jf. fal. § 4-8 første punktum.

Foretaket har beregnet strømforbruket i restaurantdelen i etasjen skaden oppstod til 26–27 W/m². Sikrede mener det må legges til grunn at det hadde stått på 31,8 W/m², der det skulle ha vært 60 W/m².

Uavhengig av om det legges til grunn at det har stått på 26–27 W/m², slik foretaket har lagt til grunn, eller 31,8 W/m², slik sikrede anfører, er normalnormen ikke oppfylt.

Sikrede anfører at det må tas hensyn til byggets planløsning, især første etasje, og hvor varmekildene var plassert. Nemnda kan ikke se at disse forholdene har betydning for om sikkerhetsforskriften er brutt.

Sikkerhetsforskriften er etter dette objektivt sett er brutt.

Den andre spørsmålet er om det er årsakssammenheng mellom bruddet og skaden, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Etter ordlyden er det en presumsjon for årsakssammenheng mellom bruddet og forsikringstilfellet. Spørsmålet er om sikrede har sannsynliggjort at det ikke er slik årsakssammenheng.

Det er fremlagt en rekke uttalelser som belyser årsaksspørsmålet. Takstfirma T. oppsummerte sin rapport av 19.3.24 med at det var store vannskader i bygningens første og andre etasje etter "frostbrudd i kobling til kombidamper i kjøkken i 1. Etasje", og at "Årsak til frost er mangelfull varme. Det har vært påsatt varme i restaurantdel i 1. Etasje og dør har vært åpen mellom restaurant og kjøkken men frostbrudd ligger i indre del av kjøkken". Denne rapporten tilsier klart at skadeårsaken var frostbrudd pga. manglende oppvarming.

Firma R. uttalte 10.5.24 at "det [var] panelovner på et rom ved siden av rommet hvor "frostska den" har oppstått. Jeg ser i takstrapport at det var 27W pr m² i plan1 i et areal på 150m². Det burde være tilstrekkelig til å holde rommet frostfritt, så lenge rommet ikke har vært avstengt med dør. Objektivt sett er det vanskelig å vite om dette er en frostska de eller om det er en skade som oppstår pga. slitasje på rørdel, da disse plastikk delene overtid blir sprø og kan sprekke".

Formuleringen "burde være tilstrekkelig for å holde rommet frostfritt" angir en vurdering, men sier ikke at dette mest sannsynlig var tilfellet. At "det er vanskelig å vite om det er frostska de eller skade pga. slitasje på rørdel" betyr heller ikke at det mest sannsynlig dreide seg om slitasjeskader. Denne uttalelsen gir derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å sette til side uttalelsen fra takstfirma T.

Takstfirma D. uttalte 7.11.24 at "Det er ikke noe som tyder på at det ikke har vært tilstrekkelig med varme for å holde lokalet frostfritt". D. har videre konkludert med at "det blir litt for enkelt å si at skadeårsaken er frostska de i rørdelen som en entydig skadeårsak", og at "det ikke [er] noe som tyder på at det skal være en frostsprengning som inntreffer 23.01.2024 som forårsaker vann lekkasjen". Det er uklart for nemnda hva som menes med "entydig skadeårsak". Referansen til 23.1.24 utelukker heller ikke at frostska de kan ha skjedd på et annet tidspunkt.

Ut fra de fremlagte rapportene er det uklart for nemnda om en evt. frostsprengning fant sted 23.1.24. Skaden ble meldt 24.1.24, og skademeldingen angir at vannskaden oppsto 23.1.24. Basert på fremlagt dokumentasjon kan rørbruddet imidlertid også kan ha oppstått tidligere. Dette støttes både av "Skaderapport Førstehjelp" utarbeidet av P. etter besiktigelse 26.1.24:

"Skadeomfang i kjeller tyder på at det her har vært lekkasje over noe tid, da svært mye vann har rent ned i etasjeskillet og ned i kjeller", og også av T.s rapport datert 19.3.24: "Bygningen er lite i bruk og siste arrangement var nattklubb i kjellerdelen den 29.12.23. Etter denne dato har det ikke vært aktivitet i kjeller i 1. Etasje og kunde har ikke hatt spesielt tilsyn av bygningen." Dette viser at rørbruddet kan ha oppstått en gang i løpet av perioden mellom 29.12.23 og 23.1.24.

Nemnda kan ikke se at uttalelser fra takstfirma D. om at strømforbruket ble redusert 24.1.24, etter at noen sikringer var slått ut, er avgjørende for skadeårsaken. Ut fra sikredes egne opplysninger kan skaden ikke ha oppstått senere enn 23.1.24.

D har videre påpekt at værdata viser at det var to frostperioder, en i månedsskifte 31.12.23 til 4.1.24, og en fra 14.1.24 til 19.1.24, hvor laveste temperaturer var syv og ni minusgrader. Videre har D. påpekt at strømforbruket i bygget var stabilt på ca. 23–28 kWh pr. døgn frem til diskoteket startet, og så ble økt ca. 6–7.1.24 til ca. 90 kWh pr. døgn. Dette viser at strømforbruket ved første kuldeperiode var ca. 22–28 kWh pr. døgn, mens det var 88–94 kWh pr. døgn da skaden skal ha inntruffet. D. mener derfor det vanskelig kan konkluderes med at skadeårsaken var frostskaide.

Nemnda kan imidlertid ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som utelukker at skaden kan ha inntruffet i den første kuldeperioden siden det ikke ble ført tilsyn med bygget. Nemnda mener derfor de nevnte værdata ikke kan tillegges avgjørende betydning. Det kan heller ikke være avgjørende at sikrede har eid bygget flere vintre uten at det har oppstått tilsvarende frostskaider.

D. har påpekt at vannskaden skjedde i kjøkkenet, og at det er andre deler/koblinger som er mer utsatt for frost enn den skadde delen. D. viser til bilde av en kobling det mener ligger mer utsatt til for frost/kulde fordi den er plassert på samme vegg som den skadde delen og i tillegg plassert rett under ett stort vindu. Tilstedeværelsen av andre mulige skadeårsaker er ikke tilstrekkelig til å utelukke frost som skadeårsak.

Dette støttes også av D.s rapport: "Den aktuell skadde rørdelen er sprukket", og at "En slik skade er vanlig på slike plastdeler og kan oppstå ved for eksempel: slitasje, overtrekking (strammet for mye og sprekker etter en tid) og skaden kan være frostsprengning."

Nemnda forstår uttalelsene fra D. slik at det ikke kan utelukkes at bruddet skyldes andre skadeårsaker enn frostskaide. Det at andre skadeårsaker er mulige, betyr imidlertid ikke at andre årsaker er mer sannsynlige enn manglende oppvarming, og de momentene D. viser til er ikke tilstrekkelig til å imøtegå rapporten til takstfirma T. om at årsaken er "frostbrudd". Nemnda kan ikke se at sikrede i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at bruddet ikke skyldes manglende oppvarming.

Det tredje spørsmålet er om sikrede er mer enn lite å legge til last for bruddet på sikkerhetsforskriften, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Det dreier seg om en skriftlig handlenorm i en kontrakt sikrede har godtatt. Dette gir en presumsjon for uaktsomhet, men siden kravet er "mer enn lite å laste", er sikrede beskyttet mot unnskyldeleg uaktsomhet i form av f.eks. uoppmerksomhet eller misforståelser. Skaderisikoen knyttet til utilstrekkelig oppvarming er stor og alminnelig kjent. Skaderisikoen kan enkelt unngås ved å sett på mer varme. Sikrede har ikke kommet med noen forklaring på at oppvarmingen var så lav. Nemnda mener han er mer

enn lite å laste.

Avkortning kan da finne sted under hensyn til arten av den aktuelle sikkerhetsforskrift, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers, jf. fal. § 4-8 tredje punktum. I nemndspraksis har man lagt til grunn et avkortningsnivå på 15–50 % ved brudd på sikkerhetsforskrifter om tilstrekkelig oppvarming. I FinKN 2012-192 og 2011-330, som begge gjaldt næring og det var påsatt varme som var utilstrekkelig, så ble avkortningen satt til 50 %. Sikrede eier bygget som privatperson, men det dreier seg om et næringsbygg, og han må da forventes å opptre profesjonelt. For lav varme kombinert med manglende tilsyn medfører en omfattende skaderisiko som er meget lett å unngå. Ut fra dette mener nemnda under noe tvil at avkortningen på 50 % må aksepteres.

Sikrede har etter dette ikke krav på renter eller dekning for utgifter til advokat.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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