

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-109

4.2.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Div. skader etter renovering av naboeiendom – fal. § 4-10.

Sikrede meldte krav om erstatning under bygningsforsikringen etter skader oppstått som følge av renovering av naboeiendommen. Ifølge sikrede fikk boligen hull i tak/vegg da nabo fjernet et tilbygg, samt rørbrudd og setningsskader etter sprenging/graving helt inntil grunnmuren. Ved oppføring av nytt hus hadde håndverkerne stått på sikredes tak og skadet takpanner, takrenne og lekter. Varmepumpen ble brukt som arbeidsbenk, og kablene til varmpumpen var knekt etter trakk fra arbeiderne. Foretaket mente at det ikke var dokumentert "rørbrudd". Videre hevdet foretaket at skadene på varmpumpen ikke oppsto "plutselig", og at forsikringen hadde unntak for "setninger og sviktende fundamentering". Hva angikk lekkasje fra tekking, viste foretaket til skaderapporten hvor det fremkom at entreprenøren hadde tilbudt å utbedre taktekkingen, men at sikrede nektet dem tilkomst. Sikrede hadde handlet i strid med fal. § 10, og dermed ikke krav på erstatning for denne skaden. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort rørbrudd, at skadene på varmpumpen hadde oppstått "plutselig", eller at setningsskadene skyldtes feil begått av entreprenøren. Vedrørende skadene på taket/veggen viste nemnda til at sikrede ikke hadde overholdt skadebegrensningsplikten.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikringen for skader på bolig etter renovering av nabotomt.

Sikrede har Topp bygningsforsikring som omfatter:

2. Hvilke skader som erstattes

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

- Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

...

2.4 Håndverker- og entreprenørfeil - Andre bygningsskader

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.

Og standard bygningsforsikring med følgende aktuelle dekninger:

3.2 Bygningens utvendige rør og ledninger med tilknyttet utstyr

Omfattes

- Utvendige rør og ledninger med tilknyttet utstyr fram til offentlig ledning eller brønn.

...

4. Hvilke skader som erstattes

Tilfeldige og plutselige skader inntruffet i forsikringstiden som framgår under og utgifter som nevnt i punkt 3.4.

- Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

...

4.3 Brudd på bygnings rørledning for vann, gass eller annen væske

...

4.4 Annen skade

Dekkes

- Tilfeldige og plutselige skader

Sikrede kontaktet foretaket 22.6.23 og hevdet eiendommen var blitt påført skade under totalrenovering av naboens bolig. Sikrede vedla reklamasjonsrapport fra takstingeniør L. 29.5.23:

Undertegnende har fått i oppdrag ... å påvise påførte skader, feil og mangler som har direkte følger av renovering/oppføring av nytt bygg ... Arbeidet startet i 2022 der nr. X ble fjernet, tomt gravd ut og ny grunnmur etablert for så å oppføre boligen på ny. Allerede i forbindelse med graving, meisling og sprenging varslet [klager] utbygger. [Klager] opplever da utbygger som positiv der han hevder det vil bli etablert nye fundamenter for hennes bolig og alle eventuelle påvirkninger som følge av oppføring av nytt bygg skulle bli utbedret. Nå når [nabobolig] ... står ferdig og skal selges sitter [klager] som eier av ... med følgende påførte skader og mangler.

1. I forbindelse med graving der masser under mur (steinsatt grunnmur) fjernet hag grunnmur og bolig fått påførte setningsskader. Skader er godt synlig utvendig, innvendig merkbart og synlig der dører og skap fronter på kjøkken nå ikke fungerer som før, se vedlagte bilder.
2. avløp som ligger i smug mellom boligen har nå lekkasjer.
3. Utedel for varmepumpe som er montert i smug er påført skader som følge av trakk direkte på utedel.
4. Tak ble benyttet som stilas der de nedre panneraster med strø og lektet har skader/svekkelser.
5. Membran på tak av påbygg som danner balkong ble lagt ny i ca 2019. I forbindelse med bygging ble membran i parti løsnet og fjernet der bygget nå er påført betydelige vannskader

Foretaket sendte 26.6.23 e-post til sikrede med spørsmål om utbygger hadde erkjent ansvar for skadene. Sikrede svarte samme dag at utbygger/eier hadde stilt seg uforstående til hennes klage.

Foretaket engasjerte takstmann JHN., som befarte skaden 5.7.23. Boligen var fra 1865 og tidvis modernisert. Takstmannen opplyste at arbeidet på naboboligen var utført av byggmester T., som var rekvirert av M. Skaderapport utarbeidet 6.7.23 anga følgende:

Byggmester T ... har påført skade på:

Setning-skader i grunnmur og bygg som følge graving, meisling og sprengning. Det ble foretatt sprenging 2 meter fra husvegg til nr XX. Yttervegg er med utvendig kledning og er laftet. Veggen henger i hjørner på boligen og den har kommet ut av lodd og vater. Det er antatt at veggen er ca.5 cm skjev og innvendige Kjøkkenskaper skraper i himlingen når de skal åpnes.

Avløp (kloakk) med påførte skader/lekkasjer. Rørene er nedgravd i pukk og singel og har lekkasje etter at stilas ble plassert over rørene.

Utdel for varmepumpe er ødelagt grunnet at arbeidsfolk har tråkket på varmepumpen når de arbeidet på stillaset.

Skader på tak som følge av bruk av stillas. Takpanner er knuste og underliggende taklekter er knekt enkelte steder.

Påførte innvendige vannskader med følgeskader i bod og bad som følge der membran ble fjernet fra takterasse i 2 etasje.

Foretaket sendte regressvarsel til M. og T. M. avviste ansvar 9.8.23 og vedla brev fra Help Forsikring AS av 17.6.22, hvor sikrede hadde varslet ny nabo om å gjøre tiltak for å sikre seg mot vanninntrenging, samt skaderapport fra K. av 1.12.21. Ifølge rapporten kom det vann i bad på vaskerom, samt råteskader på kjøkkenet allerede høsten 2021:

Nabobygg satt sammen med ft sin bolig er i veldig dårlig forfatning. lekkasje ned i himling til ft skyldes nabobygg og dens tilstand. FT har forsøkt å komme i kontakt med eier. Advokat er satt på saken. Kommunen er kontaktet uten særlig hjelp fra dem.

Byggmester T. avviste ansvar og viste til brevet fra Help og skaderapporten fra K. Foretaket engasjerte takstmann DOH., som besiktiget boligen 17.10.23. Skaderapporten datert 2.11.23 uttalte:

I korte trekk gjelder det

1. Lekkasje/fukt omkring utvendig avløpsrør ved ringmur av type soli/støpejern som ble avdekket etter gravearbeid på naboeiendom. Kunde mener lekkasje skyldes i forbindelse med anleggsarbeid som kort tid etter ble tildekket med grus og beslag for å skjule dette. Avløpsrør er ført ut ved boligen i området ved ringmur ca. midt på boligen. Avløp er ikke synlig for besiktigelse.
2. Skader på varmepumpe. Kunde påviser skrapet og byggestøv på varmepumpens utedel som står plassert i smuget på bolig. Det påvises sprekker og manglende innfestning på kanal. Det registreres rester av byggestøv og småskrapet i overflater. Utedel har i følge eier stått ubeskyttet i byggeperioden.
3. Setningsskader på bolig. Kunde påviser skader/gliper mellom steinsatt ringmur og nedre del av tømmer i nedre del over et strekk på ca. 1 meter. I tillegg påvises det bilder (følger rapport) med delvis utgraving i underkant av ringmur. I tillegg til dette påvises det at skapdør på kjøkkeninnredning på sider av avtrekksvifte tar i takbjelke ved åpning.

Det registreres betydelig med råteskader i nedre del av tømmer/veggkonstruksjon og gliper mellom trevirke og steinsatt mur. Dette er i området hvor beslag er satt på (som er satt på for å skjule brudd på avløp). Steinsatt ringmur av bærer preg av svekkelser i dette området. Råte skyldes fukt over tid som kan skyldes at terreng har stått opp etter vegggliv. Det er uklart hvorvidt terreng har stått opp under trekonstruksjoner før gravearbeid.

Innvending påvises skjevhet i bjelker slik dører på kjøkkeninnredning tar i bjelke. Ved innvendig undersøkelser og nivellering er det ikke påvist skader eller skjevheter som tyder på setningsskader. Kjøkkendør på siden av avtrekk tar i bjelke ved åpning av dør. Ved nivellering av bjelker er det ingen tegn til større, eller unormale skjevheter i bjelker.

Ut fra sideliggende bilde er det ingen tegn til at grunnen er avstivet/gjort tiltak for eventuell utglidning.

4. Lekkasje fra tekking. Kunde påviser lekkasjer fra tekking på takterasse som opplyses å være flekket/revet av i forbindelse med fjerning av eksisterende bygg da tekkingen fra kunde var ført opp etter denne bolig. Som følge av dette har det oppstått lekkasjer i vaskerom sideliggende bad. Det drypper lokalt i vaskerom fra himing, og ingen tegn til fukt ved overflatesøk i bad. Ved nivellering av gulv og himling er det ingen tegn til unormale skjevheter.

Rester av byggemateriale i takrenne, sprekker i takrenne og enkelte knuste stein på takpanner registreres.

Undertegnende har hatt en telefonsamtale med [T] ... , som var utførende entreprenør på sideliggende eiendom. Han kunne fortelle at det har vært en krevende jobb. Det ble satt opp ny grunnmur i lettklinker og mellom boliger ble det fylt med grusmasser for stabilisering av jordmasser. Det ble satt opp stillas opp etter taket til ft som raskt ble tatt ned igjen grunnet at kunde i XX ikke ønsket dette. Flere taksten ble skiftet og han opplyser å ha mer på lager. I denne perioden skulle tekkingen over bod utbedres og tilbakeføres med stubord og beslag. I mellomtiden opplyser [T] ... at kunde har satt opp pergola mot mot felles vegg som ikke var avsluttet og kledd. Dette for å skape hindringer slik at [T] ... ikke kunne ferdigstille sitt arbeid med å kle resterende bolig med trepaneler.

Oppsummering. [T] ... opplyser at han har hele tide vært åpen å rette opp, men har blitt nekte tilgang til dett arbeidet. Når pergolaen ble satt opp har dette hindret ferdigstilling av sin kundes prosjekt for avslutning av tekking etc. På bakgrunn av det overnevnte har [T] ... har sagt seg villig til å rette opp i det som eventuelt skulle vært påført bygningen. Men tar avstand fra innvendige følgeskader da dette skulle ha vært rettet opp i for lenge siden, som følge av manglende tilkomst. Beslag er i følge [T] ... satt på da masser ble fjernet som følge at det var det så mye råtekader bak masser. Dette for å hindre/tildekke kant ble beslag satt på.

Konklusjon. Når det gjelder et eventuelt brudd på avløp må dette undersøkes nærmere, det samme med eventuelle setninger som kunde mener å ha oppstått. Undertegnende kan ikke registrere noen dirkede setningsskader i bygget. Det registreres noe utglidning av masser med påfølgende råteskader i trekonstruksjoner/yttervegg. Gammel steinsetting er svak og vil kunne ta skader ved å grave inntil. Det påvises ingen skjevhet ved nivellering på langs av bygningen på bjelker/himling. Det påvises ca. 30mm skjevheter fra midten av bygget ved pipe med laveste punkt mot yttervegg på kjøkken (ved overskap som tar i bjelke). Det er ingen tegn til dette er nyoppstått da 30mm vil påvirke setningsømfintlige konstruksjoner som pipe, flis dører, vinduer etc.

Foretaket avsto 20.12.23 sikredes krav. Det måtte gjøres nærmere undersøkelser av rørene for å avdekke om det forelå brudd. Øvrige skader var ikke omfattet av forsikringen. Foretaket mente også at sikrede hadde handlet i strid med tapsberegningssplikten i forsikringsavtaleloven (fal.) § 4-10, ved å hindre entreprenøren tilkomst for å sjekke lekkasje fra tekking.

Sikrede påklaget avslaget 9.1.24. R gjennomførte 8.1.24 en rørinspeksjon for å avklare om det forelå et rørbrudd og sendte 2.2.24 foretaket følgende melding:

Hei, det er bare generell slitasje på ledningen, ingen åpne brudd. Det som er det største problemet er betongen som ligger i påkobling til kommunale ledning men dette må de ta videre med ... Kommune som eier denne delen av røret. Hele rørstrekket er så slitt at det bør utbedres i sin helhet.

Foretaket opprettholdt 12.2.24 sitt standpunkt.

Saken ble meldt inn til Finansklagenemnda 3.6.24.

Sikrede krever dekning for skader på boligen under bygningsforsikringen. Ved fjerning av tilbygg som hang fast i sikredes bolig ble tak/vegg påført hull. Det ble gravet/meislet/sprengt helt inntil sikredes grunnmur. Dette har påført hennes bolig setningsskader. Ved oppføring av nytt hus har håndverkerne også stått på sikredes tak, og skadet takpanner, takrenne og lekter. Varmepumpe ble brukt som arbeidsbenk/stillas, og kablene til varmepumpen er knekt etter tråkk fra arbeiderne. I tillegg ble stillas spikret fast i sikredes husvegg.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Det er ikke dokumentert "rørbrudd", jf. pkt. 4.3. Skadene på varmepumpen har ikke oppstått "plutselig". Forsikringen har unntak for "setninger og sviktende fundamentering", jf. pkt. 4.4.

Foretaket bestrider også ansvar for lekkasje fra tekking. Fremlagt skaderapport viser at entreprenøren har tilbudt å utbedre taktekkingen, men at sikrede ikke har gitt dem tilgang. Dette er i strid med fal. § 4-10.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for å dekke skader på bolig.

Sikrede krever dekning for

1. Skade på utvending avløpsrør
2. Skader på varmepumpe
3. Setningsskader på bygningen
4. Skade på tak

1 Skade på utvending avløpsrør

Forsikringen omfatter utvendig rør frem til offentlig ledningsnett, og dekker "brudd" på rørledning, jf. pkt. 3.2 og 4.3.

Formuleringen "brudd" på ledning betyr at ledningens yttervegg er sprukket slik at det som er inne i ledningen kan lekke ut gjennom sprekken, jf. FinKN 2023-738 og 2021-94. Formuleringen omfatter ikke "svanker/vannfyllinger", som er en form for innbuling av røret uten at det som er inni slipper ut, jf. FinKN 2024-960.

Foretaket har fremlagt takstrapport fra R., som undersøkte røret. Ifølge R. var det "bare generell slitasje på ledningen, ingen åpne brudd". Han opplyser at hele røret er så slitt at dette bør utbedres i sin helhet.

Det er ikke fremlagt noen sakkyndig rapport som gir grunnlag for å se bort fra R.s rapport. Rørbrudd kan da ikke regnes for sannsynliggjort.

2 Skader på varmepumpe

Sikredes forsikring omfatter ifølge pkt. 4.4 "Tilfeldige og plutselige skader". Forsikringsvilkårene definerer ikke når en skade har oppstått "plutselig". HR-2024-2040-A avsnitt 53 har følgende uttalelse om begrepet ":

Uttrykket "plutselig" betyr at skaden skjer fort, med lite eller intet forvarsel, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 250. Det er i langvarig nemndspraksis lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag eller 12 til 13 timer faller innenfor uttrykket "plutselig", mens skader som utvikler seg over lengre tid, faller utenfor, se FinKN-2024-723.. (avsnitt 53)

Høyesterett tok ikke stilling til om begrepet plutselig kunne tolkes i samsvar med nemndspraksis på generelt grunnlag, men tok heller ikke avstand fra løsningen. Avgjørende etter nemndspraksis blir derfor om skaden har utviklet seg i løpet én dag eller 12-13 timer.

Sikrede har forklart at arbeidere i forbindelse med renovering av nabohuset benyttet hennes varmepumpe som arbeidsbenk/trapp/stillas, og at kabelbanen til varmepumpen er knekt etter trakk fra arbeiderne. Reklamasjonsrapporten fra L. angir at utedel for varmepumpe som er montert i smug på boligen "er påført skader som følge av trakk direkte på utedel", og beregner kostnad for utskiftning m/montering av ny utedel til ca kr 14 500.

Foretaket anfører at skade på varmepumpen har utviklet seg over tid og viser til skaderapporten fra DHO som påviser rester av byggestøv og småskraper på varmepumpen, manglende innfestning på kanal, samt opplyser at "[u]tedel har i følge eier stått ubeskyttet i byggeperioden".

Nemnda forstår rapportene slik at varmepumpen har stått ubeskyttet under bygningsperioden, og at den er påført skrapemerker, utsatt for byggestøv og mangler innfestning på kanal. Det er derimot uklart hvordan utedelen på varmepumpen ble skadet, herunder om dette skyldtes en enkelthendelse hvor en arbeider trakk på utedelen, eller om dette er en skade som har utviklet seg over tid som følge av at varmepumpen har stått ubeskyttet i smug på boligen. Rapportene angir ikke hva slags skader som er påført utedelen, og gir heller ingen nærmere beskrivelse av skadeårsak eller utviklingstid.

Ut fra dette er det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at skadene på varmepumpen har oppstått "plutselig" slik vilkårene forutsetter.

3 Setningsskader på bygningen

Forsikringen omfatter "Tilfeldige og plutselige skader", men har unntak for "skade som skyldes (...) setninger". Unntaket for setninger gjelder uavhengig av hva som er årsaken til setningene og uavhengig av om de inntraff plutselig, jf. FinKN 2021-407.

Samtlige fagkyndige rapporter som er fremlagt i saken omtaler denne erstatningsposten som "setningsskader". Skaden er derfor ikke dekket under sikredes ordinære bygningsforsikring.

Sikrede har imidlertid topp bygningsforsikring som omfatter skade som skyldes "setninger", såfremt skaden er en følge av "feil fra (...) håndverker eller entreprenør", jf. pkt. 2.4.

Det er uklart for nemnda om denne dekningen for entreprenørfeil gjelder slike feil under arbeidet på sikredes naboeiendom, men nemnda har uansett kommet til at klausulen ikke kommer til anvendelse.

Formuleringen "feil" betyr at entreprenøren må ha utført oppdraget på en måte som avviker fra normal gjennomføring, jf. FinKN 2023-946. Verken rapporten fra L eller DOH sier noe om at entreprenørene begikk "feil" under arbeidet på naboeiendommen. Opplysningen fra JHN om at det ble "foretatt sprenging 2 meter fra husvegg", og informasjonen fra DHO om at "Gammel steinsetting er svak og vil kunne ta skader ved å grave inntil", er i seg selv ikke tilstrekkelig for å konkludere med at entreprenøren utførte oppdraget på en måte som avviker fra normal gjennomføring.

4 Skade på tak

Sikrede har forklart at det kom hull i taket/veggen i forbindelse med fjerning av tilbygg som hang fast i sikredes bolig, og at arbeiderne har forårsaket skade på takpanne, lekter og takrenne.

Det følger av fal. § 4-10 første ledd at dersom et forsikringstilfelle har inntruffet, skal sikrede "gjøre det som med rimelighet kan ventes av ham" for å avverge eller begrense tapet. Overholdes ikke denne plikten, kan erstatningen settes ned eller falle bort, men bare såfremt sikrede har utvist forsett eller grov uaktsomhet, jf. fal. § 4-10 fjerde ledd.

Ifølge skaderapporten til DOH. avviste sikrede T.s tilbud om å utbedre taktekking. Takstmannen har vært i kontakt med entreprenøren som opplyser at sikrede nektet montering av stilas i 2022. I tillegg satte sikrede opp en pergola mot felles vegg som ikke var avsluttet og kledd for å hindre tilkomst slik at entreprenøren ikke kunne ferdigstille sitt arbeid med å kle resterende bolig med trepaneler. Entreprenøren opplyser at han har mer takstein på lager, og at han hele tiden har vært åpen for å rette opp, men blitt nektet tilgang til dette arbeidet. Sikrede har ikke imøtegått disse påstandene.

Nemnda mener sikrede her forsettlig har hindret entreprenøren fra å tette boligen.

Hvis entreprenøren hadde fått tilgang er det rimelig å anta at han ville kledd resterende bolig med panel og ferdigstilt arbeidet. Taket/veggen ville blitt tett og slik forhindret eventuelle følgeskader i boligen. Det er nærliggende å slå fast at entreprenør ville rettet opp feil om sikrede hadde overholdt skadebegrensningsplikten, med den følge at foretakets mulige ansvar bortfaller, jf. fal. § 4-10 fjerde ledd.

Nemnda forstår rapporten slik at utbedringstilbudet til entreprenøren også inkluderte reparasjon av takpanne og underliggende taklekker. I så fall bortfaller et mulig ansvar også for disse skadene, jf. fal. § 4-10 fjerde ledd.

Det er mer uklart om utbedring av takrenne var omfattet av entreprenørens tilbud, eller om takrennen har blitt påført en skade som er omfattet av forsikringen. I rapporten til DOH. oppgir takstmannen at det er "[r]ester av byggemateriale i takrenne, sprekker i takrenne", men det foreligger ingen bekreftelse på at entreprenøren har forårsaket skaden, eller at sprekken har oppstått plutselig. Det er i så fall ikke sannsynliggjort en skade som er omfattet av forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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