

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1215

1.12.2025

Fremtind Forsikring AS

Ansvar

Mangelfullt saneringsarbeid – unntak for kontraktsansvar?

Klager kjøpte i 2018 en enebolig hvor det tidligere hadde vært en oljelekkasje fra en oljetank i husets sokkeletasje. Lekkasjen ble sanert i 2011 i regi av tidligere eiers foretak. I 2022, under oppussingsarbeider, oppdaget klager parafinlukt i kjelleren. Undersøkelser viste forhøyede verdier av alifatiske hydrokarboner og indikasjoner på at forurensede masser ikke var fjernet ved saneringen i 2011. Kostnadene for ny sanering ble anslått til om lag kr én million. Klager anførte at saneringsarbeidet B utførte i 2011, på oppdrag fra tidligere eiers foretak, var mangelfullt og ufagmessig. Klager gjorde gjeldende både uaktsomhet og objektivt ansvar for arbeidet, og anførte at B's ansvarsforetak kunne holdes ansvarlig etter fal. § 7-6, jf. prinsippene i skadeserstatningsloven § 4-2. Klager gjorde også gjeldende at kravet var reist som skadelidende tredjepart utenfor kontraktsforhold og derfor ble foreldet tidligst tre år etter at de fikk nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige, jf. foreldelsesloven §§ 2 og 3, jf. § 9. Klager anførte at slik kunnskap først forelå etter rapportene fra R og Tryg i oktober/november 2022, og at kravet dermed ikke var foreldet. Foretaket bestred ansvar og gjorde gjeldende at kravet var foreldet. Nemnda kom til at foretaket ikke var ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring, og viste til at grunnlaget for erstatningskravet knyttet seg til arbeid som var omfattet av kontraktsansvaret.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 1 000 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter sanering av lekkasje fra oljetank.

Klagerne kjøpte i slutten av 2018 en eiendom oppført i 1969. Eiendommen ble overtatt 15.2.19. I prospektet var det opplyst at det tidligere hadde skjedd en oljelekkasje fra en oljetank plassert i husets sokkeletasje, og at sanering var utført i regi av foretaket i 2011.

I forbindelse med oppussingsarbeider sommeren 2022 ble det oppdaget parafinlukt i kjelleretasjen. Takstmann fra R befarte eiendommen i juni 2022 og konkluderte med at det trolig var etterlatt forurensede masser fra oljelekkasjen. Undersøkelser i samarbeid med R og Tryg Forsikring viste økte parafinverdier og behov for omfattende saneringstiltak. Rapportene anslo utbedringskostnadene til om lag kr én million.

Videre undersøkelser i 2022 og 2023 bekreftet at parafin hadde samlet seg under og over betongplaten, og at deler av teglsteinsfundament og pipe hadde absorbert parafin. Jordprøver viste konsentrasjoner av alifatiske hydrokarboner over fastsatte normverdier. Flere fagkyndige vurderte saneringen fra 2011 som mangelfull og anbefalte ytterligere tiltak for å fjerne forurensede masser.

I februar 2024 fremmet klagerne krav mot saneringsfirmaet som hadde utført arbeidet i 2011. Firmaet var på dette tidspunkt under konkursbehandling, og klagerne rettet derfor også krav mot

foretaket som ansvarsforetak. Foretaket mottok kravet 28.2.24 og avsto erstatning med henvisning til at kravet var foreldet.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 27.8.25.

Klager har anført at saneringsarbeidet som B utførte i 2011, på oppdrag fra tidligere eiers husforsikringsforetak, var mangelfullt og ufagmessig. Klager gjør derfor gjeldende at entreprenøren opptrådte uaktsomt, jf. alminnelig ulovfestet culpaansvar og skadeserstatningsloven § 2-1. Videre anføres det at håndtering av forurensningsskader innebærer en stadig, typisk og ekstraordinær risiko, og at mangelfull sanering derfor også rammes av det ulovfestede objektive ansvarsgrunnlaget. Klager hevder at vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt, og at Fremtind som ansvarsforetak er erstatningsansvarlig. Kravet fremmes som et direktekrav etter fal. § 7-6, jf. også prinsippene i skadeserstatningsloven § 4-2. Klager anfører at kravet ikke springer ut av kontrakt, men er reist som skadelidende tredjepart. Av den grunn foreldes det tidligst tre år etter at de fikk nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige, jf. foreldelsesloven §§ 2 og 3, jf. § 9. Etter klagers syn oppsto slik positiv kunnskap først i oktober/november 2022 etter rapportene fra R og Tryg. Kravet er derfor ikke foreldet.

Foretaket har anført at kravet er foreldet. Foretaket gjør gjeldende at kravet springer ut av kontrakt, idet saneringen var del av en forsikringssak og basert på avtale mellom B og tidligere eier. Etter foretakets syn må saken derfor vurderes etter håndverkertjenesteloven og foreldelsesloven § 3, jf. § 9 tredje ledd. Det vises til HR-2015-1115-A og Rt. 2000 s. 679. Etter håndverkertjenesteloven § 22 er den maksimale reklamasjonsfristen fem år fra oppdraget ble avsluttet, en frist som her er oversittet. Eventuelle tilleggsfrister på ett år, jf. foreldelsesloven § 10, er også oversittet. Foretaket viser til at klagerne ble kjent med forholdene allerede i oktober 2022, og at kravet først ble meldt 28.2.24. Etter foretakets syn er saken dermed foreldet. Foretaket har ikke foretatt en nærmere vurdering av entreprenørens opptreden, da kravet klart er foreldet. Det er likevel vist til at luktproblematikk ikke kan anses som en stadig, typisk og ekstraordinær risiko som kan gi grunnlag for objektivt ansvar.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet i saken er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering:

Det er ikke nødvendig for sekretariatet å ta stilling til om kravet er foreldet, ettersom sekretariatet uansett mener at saken ikke er dekket under sikredes (B) ansvarsforsikring.

Det fremgår av forsikringsvilkårene til sikrede at forsikringen ikke omfatter kontraktsansvar, jf. vilkårenes punkt 3.1. I punkt 3.3.3 er kontraktsansvar definert som:

- Ansvar for skade på sikredes leveranse, arbeid, produkt eller entreprise når skaden voldes før overlevering eller skyldes feil eller mangel som forelå ved overlevering
- Ansvar for skade på sikredes leveranse, arbeid, produkt eller entreprise når skaden inntreffer eller oppdages etter

Nemnda har i flere saker vurdert hva som ligger i unntaket for kontraktsansvar, jf. blant annet FinKN 2014-384, hvor nemnda uttalte følgende:

Ut fra takstrapporten er årsaken til skaden en mangel ved håndverkerens levering. Rettingen av selve mangelen er et misligholdsansvar og ikke et erstatningsansvar. Dekning av utgiftene til reparasjon av lekkasjen vil derimot være et erstatningskrav. Nemnda mener dette må regnes som et kontraktsrettslig erstatningsansvar, som er unntatt. Grunnlaget for ansvaret er nettopp manglende oppfyllelse av kontrakten.

Og i avgjørelsen FinKN 2015-038 uttalte nemnda:

Forsikringen har også et unntak for kontraktsansvar, som omfatter 'utgifter/omkostninger/tap knyttet til oppfyllelse av sikredes kontrakt (dvs. avtalt ytelse, leveranse, arbeid entreprise el.l.). Omlevering av et feildimensjonert anlegg er nettopp en del av entreprenørens oppfyllelse av kontrakten med boligsameiet

I vår sak er det ikke tvilsomt at grunnlaget for erstatningskravet mot foretaket knytter seg til arbeid som omfattes av kontraktsansvaret. Klagerne har anført at sikrede er ansvarlig utenfor kontrakt. Det vises i denne sammenheng til nemndas avgjørelse FinKN 2025-236. Sikrede anførte i den saken at kontraktsansvarsunntaket ikke kom til anvendelse, fordi det var snakk om ansvar etter alminnelig erstatningsrett, og nemnda uttalte følgende:

Sikrede anfører at det ikke dreier seg om et kontraktsansvar, men et ansvar etter alminnelig erstatningsrett. Nemnda er ikke enig i det. Det dreier seg om utgifter til omlevering av et kontraktsarbeid som sikrede har risikoen for. Dette må regnes som et oppfyllelsesansvar, som er et kontraktsansvar. Et eventuelt ansvar for skader på båten utover omlevering av arbeidet vil derimot være et erstatningskrav. Om dette ansvaret sees som et kontraktsrettslig eller deliktsrettslig erstatningskrav er ikke avgjørende fordi forsikringen uansett dekker skade på annet enn sikredes leveranse med mindre skaden 'skyldes at sikredes ytelse i henhold til kontrakt eller avtale er mangelfull, forsinket eller uteblitt'. Om skaden skyldes mangler ved arbeidet, vil den derfor ikke være dekket

Etter dette har vi kommet til at klagerens tap som følge av manglene ved sikredes leveranse ikke omfattes av ansvarsforsikringen. Foretaket er dermed ikke ansvarlig for skadelidtes tap.

Klagen fører dermed ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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