

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-207

25.2.2025

Fremtind Forsikring AS

Næringsliv

Frostskade– sikkerhetsforskrift om å holde bygningen "tilstrekkelig oppvarmet" – fal. § 4-8.

Sikrede meldte inn krav om erstatning for vannskader på et overnattingssted. Det ble gjennomført flere fagkyndige vurderinger av skadeårsaken. Takstmennene konkluderte med at skaden var forårsaket av frost. Foretaket innhentet strømdata for perioden da skaden oppstod. Strømdata viste at sikrede hadde et strømforbruk på ca. 25 watt/m². Videre fremkom det at det ikke var noen varmekilder i rommet hvor skaden oppstod. Foretaket avkortet erstatningen med 30 % grunnet brudd på sikkerhetsforskriften om at bygningen skal holdes "tilstrekkelig oppvarmet", jf. fal. § 4-8. Sikrede avviste imidlertid at foretaket kunne avkorte erstatningen, og viste til at han overtok overnattingsstedet for et år siden og at han hadde videreført tidligere eiers oppvarmingsrutiner. Videre hadde sikrede jevnlig tilsyn med rommet i tidsrommet før skaden oppstod, og ingen hadde reagert på at rommet var kaldt. Sikrede viste også til at temperaturene i området ikke var unormale i forkant av skaden. Sikrede antok at skaden oppstod fordi døren til rommet hvor skaden oppstod var lukket. Ifølge sikrede var "bygningen" som sådan tilstrekkelig oppvarmet. Nemnda kom til at foretaket kunne avkorte sikredes erstatning med 30 % som følge av brudd på sikkerhetsforskriften, og viste til at en oppvarming på 25 watt per kvadratmeter var vesentlig under normalnormen, og at det hadde vært enkelt for sikrede å sørge for tilstrekkelig varme.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 756 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter frostskade.

Sikredes forsikringsbevis angir følgende sikkerhetsforskrift:

Sikring mot vann-, rør- og frostskade

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

Sikrede meldte 11.12.23 om vannlekkasje i et lagringslokale på overnattingsstedet S.

Foretaket sendte B AS til å undersøke skadene. Ifølge takstmannen var det overveiende sannsynlig at skadeårsaken var frost i sprinkelanlegget. Takstmannen hadde ikke registrert noen varmekilder i boden. Omtrent hele fløyen under boden i tredje etasje var skadet.

Foretaket innhentet målinger for strømforbruket for S i perioden da skaden inntraff. Målingene viste at sikrede hadde et strømforbruk på 3895,17 watt i perioden 1.12.23–11.12.23.

Foretaket varslet etter dette om mulig avkortning grunnet brudd på sikkerhetsforskrift om å holde bygningen tilstrekkelig oppvarmet. Det ble vist til at takstmannen mente at skaden sannsynligvis skyldtes frost. Takstmannen hadde tatt med seg delene for kontroll.

H AS konkluderte etter inspeksjon av sprinklerhode og kuleventil med at skaden skyldtes frost.

Foretaket informerte sikrede ved brev 4.1.24 om at det ville avkorte erstatningen pga. brudd på sikkerhetsforskrift om at bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet. Foretaket etterspurte informasjon eller dokumentasjon for vurderingen av avkortningens størrelse.

Etter kontakt med sikredes advokat ble partene enige om at kuleventil og sprinkelhode skulle sendes til enda en rørlegger for en ny vurdering. K AS konkluderte med at det var liten tvil om at skaden skyldtes frost.

I ny rapport fra B AS ble det basert på egen befaring, og undersøkelserne til H AS og K AS uttrykt at det ikke var noen tvil om at skaden var forårsaket av frost.

Sikrede bestred at bygget var utilstrekkelig oppvarmet. Bygget var renoverte de senere år. Rommet hvor skaden oppstod hadde ikke en egen varmekilde, men rommet var tradisjonelt brukt til oppbevaring og lagring. Sikrede hadde forutsatt at bygget var prosjektert og oppført til dagens bruk uten behov for oppgraderinger i form av varmekilder eller spesielle rutiner slik som å holde dørene åpne for å sikre tilstrekkelig varme. Døren stod også lukket grunnet brannsikkerhet. Sikrede hadde ikke på noe tidspunkt reagert på at rommet virket kaldt eller manglet tilstrekkelig oppvarming. Alle rom ble gjennomgått jevnlig, med sjekking av temperaturen. I tillegg hadde sikrede en fast vaktmester som driftet og vedlikeholdt bygningsmassen. Vaktmesteren hadde heller ikke reagert på at rommet virket kaldt. Ifølge sikrede kunne det ha sammenheng med at rommet hvor skaden oppstod var i byggets tredje etasje i et bygg med tre etasjeskillere, og all varme i bygget steg opp i øvre etasje. I tillegg viste sikrede til at de hadde to veggmonterte varmepumper i bygget, og det var veggmonterte panelovner med digital innstilling og varmekabler på alle badene.

Sikrede forklarte videre at alt av overnattinger skulle flyttes over til S fra 11.12.23, da hotellet skulle pusses opp. I forbindelse med overføring av driften til S var det folk i bygget frem til 11.12. Alle varmekilder stod på, og ingen hadde reagert på at bygget var kaldt. Temperaturmålingene i den aktuelle perioden tilsa imidlertid at det var svært kaldt ute allerede den 7.12, og man skulle da forvente at noen hadde reagert på temperaturen i rommet. Temperaturene var følgende i den aktuelle perioden:

02.12: -19 grader

03.12: -22,1 grader

04.12: -24,6 grader

05.12: -25 grader

06.12: -25,4 grader

07.12: -25,4 grader

Sikrede hadde også sammenlignet strømforbruker for perioden 1.12.–11.12. for årene 2022 og 2023:

01.12.23-11.12.23: 3895, 17 kWh

01.12.2022-11.12-22: 3422, 83 kWh

Innhentet værdata fra 2022 viste at det var kjøligere i desember 2022 enn i desember 2023. Sikrede mente derfor at bygningen var tilstrekkelig oppvarmet på antatt skadetidspunkt. Sikrede viste også til at brannvesenet ikke reagerte på at det var kaldt da de ankom skadestedet.

Sikrede bestred at han var mer enn lite å legge til last. Sikrede hadde drevet bygningen på samme vis som tidligere eier uten mistanke om at bygget eller deler av bygget ikke var tilstrekkelig oppvarmet. Alt av varmekilder var i bruk i det aktuelle tidsrommet. Bygget var bemannet og med

jevnlig tilsyn på antatt skadetidspunkt.

Foretaket besluttet 29.1.23 at erstatningen skulle avkortes med 30 %, og at det skulle avholdes skjønn over bygningsskadene.

Foretaket og sikrede ble deretter enige om at kuleventil og sprinklerhoder skulle sendes til enda en kontroll for å avdekke skadeårsaken. N AS undersøkte delene og mente at skaden var forårsaket av frostsprengning.

Sikrede innhentet også en vurdering fra D AS som konkluderte med at rørdelene hadde gått fra hverandre grunnet deformasjon ved frostsprengning.

Det ble så avholdt skjønn over bygningsskadene. Ifølge skjønnsmennene var bygningens omsetningsverdi før skaden kr 6 970 000. Etter skaden var bygningens omsetningsverdi kr 4 450 000.

Foretaket sendte et brev til sikrede med opplysninger om oppgjøret etter skjønnen. Avkortningen på 30 % ble trukket fra erstatningsbeløpet.

Saken ble så brakt inn for Finansklagenemnda. I forbindelse med behandlingen for Finansklagenemnda har partene diskutert energiforbruket til en varmepumpe. Partene er enige om at en varmepumpe bruker mindre watt per time enn en panelovn, men foretaket har ikke gjort nærmere undersøkelser av den nøyaktige effekten av varmepumpene i bygget. Foretaket har opplyst at varmepumpene var i en annen etasje enn der skaden oppstod.

Det har også vært en diskusjon om sikredes rutiner for oppvarming. Sikrede har opplyst at daglig leder og vaktmester var pålagt å holde bygget forsvarlig driftet, herunder sørge for tilstrekkelig oppvarming. Men det er ikke laget skriftlige rutiner for oppvarming.

Sikrede krever dekning for frostskaade og bestrider at det er grunnlag for avkortning etter fal. § 4-8. Foretaket har ikke sannsynliggjort at sikrede har brutt sikkerhetsforskriften om at bygget må være tilstrekkelig oppvarmet. Bygget har to varmepumper og er gjennomgående godt isolert. Videre er det veggmonterte panelovner med digital innstilling og varmekabler på alle bad. Sikrede forstår det slik at en varmepumpe forbruker mindre watt per time for å oppnå tilstrekkelig oppvarming enn eksempelvis en panelovn. Det vises også til at bygget skulle åpnes for gjester samme dag som skaden skjedde, og det alt vesentligste av strømforbruk frem mot åpningsdagen gikk til oppvarming.

Ordlyden i forskriften tilsier ikke at hvert rom skal ha tilstrekkelig oppvarming, men bygningen som sådan. Sikrede har hatt tilsvarende energiforbruk og oppvarming som tidligere eier. Det oppsto ikke skade ved tilsvarende lave temperaturer for tidligere eier. Dette taler mot at skaden skyldes manglende oppvarming på skadetidspunktet. Sannsynlig skadeårsak er at tidligere eier lot døren til rommet stå åpen på vinterstid. Som ny eier var sikrede ikke klar over viktigheten av det for å sikre at rommet holdt tilstrekkelig varme. Sikrede anfører også at verken brannvesen eller takstmann merket seg frost eller spesielt lave temperaturer. I tillegg viser sikrede til AKN 2011.

Sikrede bestrider at han er mer enn lite å legge til last for bruddet på sikkerhetsforskriften. Handlingsalternativene må vurderes i lys av hvor synlig og påregnelig skaderisikoen var for sikrede. Virksomheten er drevet på samme vis som forrige eier uten mistanke om at bygget eller deler av bygget ikke hadde tilstrekkelig varme. Bygget fremstod som totalrenovert, og alt av varmekilder i bygget var i bruk i det aktuelle tidsrommet. I tidsrommet hvor man antar at skaden oppstod har sikrede gjennomført tilsyn, og ingen rom fremstod som kalde eller stengt ned. Sikrede har ikke nedjustert temperaturen for å spare strøm eller hatt manglende tilsyn. Videre var ikke temperaturene i forkant av skaden unormale for stedet. Følgelig var det ikke grunn for sikrede til å

reagere på noe tidspunkt utover å holde bygget alminnelig oppvarmet, slik man også gjorde. Sikrede anfører også at temperaturene i forkant av skaden har en side mot reglene om identifikasjon, og hvem som burde ha oppdaget risikoen og avverget skaden. Foretaket har ikke redegjort for identifikasjonsspørsmålet.

Subsidiært anfører sikrede at avkortningen er for høy. Riktig avkortning er 10 %, jf. FinKN 2011-444. Det anføres også at det er uklart om foretaket har medtatt alle kostnader når det vises til samlede utbetalinger i "skadesaken". Sikrede viser til at foretaket har avkortet husleietapet.

Forsikringsforetaket anfører at erstatningen skal avkortes med 30 % pga. brudd på sikkerhetsforskrift om tilstrekkelig oppvarming, jf. fal. § 4-8. Det var ingen varmekilder i rommet hvor skaden oppstod. Utgangspunktet er derfor 0 watt per m², og rommet var derfor klart ikke tilstrekkelig oppvarmet. Dersom man regner ut oppvarmingen for hele bygget basert på sikredes strømforbruk da skaden inntraff, gir det 25 watt per m². Utrekningen forutsetter at hele strømforbruket har gått til oppvarming, noe det ikke har gjort. Bygningen var derfor ikke tilstrekkelig oppvarmet.

Foretaket bestrider at det har betydning at rommet ikke fremstod som kaldt da brannvesenet kom. For at vannskaden skal oppstå, må isen i rørene tine før vannet strømmer ut igjen. Rommet har derfor vært kaldere før skadedato slik at vannet frøs, før det ble varmere igjen etter skadedato, slik at isen tinte og vannet strømmet ut. Dette samsvarer også med temperaturmålinger fra yr.no, hvor det fremkommer at det var ned mot 25 minusgrader i dagene før skadedato, og deretter ble det plussgrader på skadedato. At døren åpnes og det er aktivitet i rommet, vil også medføre at rommet blir varmere etter at skaden har skjedd.

Vilkåret om årsakssammenheng er oppfylt. Det er innhentet fem fagkyndige vurderinger, hvor alle fem konkluderer med at skadeårsaken er frostspreng.

Foretaket anfører også at sikrede er mer enn lite å legge til last for bruddet på sikkerhetsforskriften. Risikoen for frostskaade ved utilstrekkelig oppvarming er stor, og det er et betydelig skadepotensial hvis rørene først fryser. Det var også synlige vannledninger i rommet som ikke var isolerte. Videre var det sprengkulde i perioden før vannlekkasjen oppstod. Foretaket viser også til at sikrede er profesjonell og burde ivareta sikkerheten på en bedre måte. Det er heller ikke vanskelig eller tungvint å holde bygget forsvarlig oppvarmet.

Angående betydningen av at sikrede har driftet bygget på samme måte som tidligere eier, viser foretaket til at sikrede har en selvstendig plikt til å sørge for at driften av hotellet er forsvarlig og i tråd med sikkerhetsforskriftene. Det gjelder uavhengig av hva tidligere eier har gjort. Ifølge foretaket virker det også som at sikrede har hatt på mindre varme enn tidligere eier, da det ikke har oppstått vannskade tidligere.

Videre anfører foretaket at sikrede identifiseres med sine ansatte etter vilkårspkt. 11 i de generelle vilkårene. Identifikasjonsklausulen er lovlig, jf. fal. § 4-11 og Rt. 2004 s. 1545. Foretaket avviser at det må redegjøre for hvilke ansatte som burde ha oppdaget og reagert på risikoen.

Når det gjelder avkortningsgraden, anfører foretaket at nemnda har avkortet 50 % ved brudd på tilsvarende sikkerhetsforskrift i næring, jf. FinKN 2011-330, 2012-192 og 2023-266. I utgangspunktet anfører foretaket at det er grunnlag for tilsvarende avkortning i foreliggende sak. Men foretaket har tatt hensyn til at tilsynet av bygget var noe bedre enn i de nevnte avgjørelsene. Avkortningen på 30 % ligger derfor noe under praksis i tilsvarende saker. Foretaket bemerker også at foretaket ikke har avkortet utgifter tilsvarende ca. kr 1,1 millioner. Dersom alle sakens utgifter tas i betraktning, ligger avkortingsbeløpet på ca. 20 %. Dette må det tas hensyn til i avkortningsvurderingen. I forbindelse med nemndsbehandlingen anfører foretaket også at fal. § 4-

8 gir adgang til å avkorte alle utgifter som foretaket er ansvarlig for, ikke bare kontantoppgjøret.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket kan avkorte med 30 % pga. brudd på sikkerhetsforskrift, jf. fal. § 4-8.

Sikredes forsikring har følgende sikkerhetsforskrift:

Sikring mot vann-, rør- og frostskaade

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

Formuleringen "tilstrekkelig oppvarmet" tilsier at bygningen skal være oppvarmet, men sier ikke noe om hvor mye varme som må være påsatt for å overholde sikkerhetsforskriften. Nemnda har imidlertid lagt til grunn en minstestandard på 75 w/m² som norm for forsvarlig oppvarming, jf. FinKN 2012-316 og senest FinKN 2024-706.

Kravet om tilstrekkelig "oppvarming" gjelder "bygningen". Det er opplyst at bygningen hadde et strømforbruk på 3 895,17 kwh i perioden 1.12.23–11.12.23. Bygningen har et areal på 596 kvm. Dette innebærer at sikrede har hatt et strømforbruk på 25 watt/m² per dag. Dette er langt under normalnormen for oppvarming.

Sikrede anfører at en varmepumpe forbruker mindre watt per time for å oppnå tilstrekkelig oppvarming enn eksempelvis en panelovn. Varmepumpen var imidlertid i en annen etasje enn rommet hvor skaden oppstod. Bygget er nesten 600 kvadratmeter. Dette tilsier at varmepumpene hadde begrenset varmeeffekt for rommet hvor skaden oppstod. Sikredes strømforbruk var også langt under normalnormen for tilstrekkelig oppvarming. Følgelig kan det ikke være avgjørende at sikrede har varmet opp bygget med varmepumpe.

Sikrede anfører at sikkerhetsforskriften ikke kan tolkes slik at hvert rom skal ha tilstrekkelig oppvarming, men at det kun er bygget som må varmes opp tilstrekkelig. Sikrede anfører at skaden trolig oppstod fordi tidligere eier lot døra til lageret stå oppe på vinterstid, mens sikrede lot døren stå lukket. Sikkerhetsforskriften angir at "bygningen" skal være tilstrekkelig oppvarmet. Dette må gjelde hele bygget. Formålet med sikkerhetsforskriften er å unngå frostskaader, og mangelfull varme i et rom kan føre til frostskaader der. Dersom sikrede unnlater å varme opp enkelte rom i bygningen, er sikkerhetsforskriften ikke overholdt. I alle tilfeller kan sikkerhetsforskriften ikke anses som overholdt når oppvarmingen av hele bygningen ligger langt under normalnormen for oppvarming.

Sikrede anfører også at verken brannvesen eller takstmann merket seg frost eller spesielt lave temperaturer i rommet. Dette kan imidlertid ikke tillegges vekt. Som foretaket har påpekt, så må temperaturen i rommet stige for at rørene skal sprekke. Det tilsier at det ikke har betydning at rommet fremstod som varmt etter at skaden oppstod.

Nemnda mener forskriften objektivt sett er brutt.

Nemnda legger også til grunn at det er årsakssammenheng mellom bruddet og skaden, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Etter ordlyden har sikrede bevisbyrden for manglende årsakssammenheng. Det er fremlagt fem sakkyndige rapporter som bekrefter at manglende oppvarming er årsak.

Spørsmålet er så om sikrede er mer enn lite å legge til last for bruddet på sikkerhetsforskriften, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Det dreier seg om brudd på en skriftlig handlenorm i en kontrakt sikrede har inngått, og normen har som formål å unngå risiko for skade. Utgangspunktet er at et slikt brudd må regnes som uaktsomt. Samtidig er sikrede beskyttet mot mer unnskyldelige forsømmelser, jf. Bull/Wilhelmsen, Forsikringsrett 2024 s. 405. Risikoen for frostskaader ved mangelfull oppvarming er markert og alminnelig kjent. Sikrede er profesjonell og må forventes å

kunne forholde seg til en slik risiko. Det var temperaturer ned mot -25 i tidsrommet da skaden oppstod. Sikrede må derfor ha vært klar over risikoen. Risikoen kunne også enkelt unngås ved å sette på mer varme.

Sikrede anfører at de overtok hotellet i januar 2023 og har videreført tidligere eiers drift mht. varmekilder og strømforbruk for den aktuelle tidsperioden. Sikrede antar at skaden oppstod fordi tidligere eier lot døren til lageret stå åpen. Nemnda kan ikke se at dette kan unnskyldes sikrede fra å forholde seg til en skreven handlenorm i forsikringskontrakten.

Nemnda forstår sikrede slik at det var noen ansatte som hadde ansvaret for oppvarming, og at foretaket ikke har redegjort for spørsmålet om identifikasjon. Det er ikke fremlagt instruksjoner som viser at én eller flere ansatte hadde ansvaret for oppvarming. Dette ansvaret må da ligge hos sikrede selv. Det blir i så fall ikke spørsmål om identifikasjon.

Avkortning kan da finne sted under hensyn til arten av den aktuelle sikkerhetsforskrift, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers, jf. forsikringsavtaleloven fal. § 4-8 tredje punktum.

Foretaket har varslet 30 % avkortning, men har forklart at det kun er avkortet i utgiftene som er påløpt etter skjønnet. Foretaket har ikke avkortet i utgifter tilsvarende kr 1,1 millioner. I praksis er det derfor avkortet ca. 20 %.

I nemndspraksis ligger avkortningsnivået på mellom 15–50 % ved brudd på sikkerhetsforskriften om tilstrekkelig oppvarming, se FinKN 2011-330. Nemnda har i flere saker godtatt avkortning på 50 % når næringsdrivende har brutt sikkerhetsforskriften, jf. eksempelvis FinKN 2011-330, 2012-192 og 2023-266. I disse sakene hadde sikrede på svært lav eller ingen varme. Oppvarming på 25 watt per kvadratmeter er noe bedre enn oppvarmingen i disse avgjørelsene. Dette tilsier lavere avkortning enn 50 % her.

En oppvarming på 25 watt per kvadratmeter er likevel vesentlig under normalnormen, og det hadde vært enkelt for sikrede å sørge for tilstrekkelig varme. Vannledninger i rommet og sterk kulde medførte også en åpenbar skaderisiko. Ut fra dette ser nemnda ikke grunnlag for å redusere foretakets avkortning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Heike Kristine Bentsen (næringsrepresentant).