

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-45

16.1.2025

KNIF Trygghet Forsikring AS

Ansvar

Vannskader i nyoppført leilighetsbygg – dekket under ansvars-, bygge- og anleggsforsikring eller bygningskaskoforsikring?

I forbindelse med oppføring av fire leilighetsbygg inngikk sikrede (entreprenør) avtale med foretaket om tegning av Byggherreansvarsforsikring, bygge- og anleggsforsikring, samt Huseier Næring-forsikring (byggningskasko) for bygningen for tidsrommet etter ferdigstillelse inntil det var etablert et eierseksjonssameie (ved gjennomført seksjonering). Sikrede hadde også Alminnelig virksomhetsansvarsforsikring i foretaket. Kort tid etter at bygget var ferdigstilt og leilighetene overtatt, ble det oppdaget vanninntrengning via bygningens tak. Sikrede krevde kostnadene til utbedring av skadene som oppstod dekket over sine forsikringer i foretaket. Foretaket avslo sikredes erstatningskrav og anførte at skaden ikke var dekningsmessig over noen av de avtalte dekningene. Nemnda kom til at foretaket ikke var ansvarlig for vannskadene under noen av sikredes forsikringer, og viste blant annet til at unntaket for kontraktsansvar kom til anvendelse under den Alminnelige ansvars- og byggherreansvarsforsikring, at skaden ikke var oppstått i forsikringstiden under Bygg og anleggsforsikringen, samt at det ikke var dokumentert en dekningsmessig skade under Huseier Næringsbygg-forsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under sikredes entreprenørforsikringer.

Sikrede entreprenør har fire forsikringer i foretaket. Den første forsikringen er Bygg- og anleggsforsikring – BA 110, som etter pkt. 3.1.2 omfatter:

3.1.2 Forsikringen gjelder fra kontraktsarbeidet påbegynnes og inntil kontraktsarbeidet er overtatt av byggherren ved overtakelsesforretning eller ved at kontraktsarbeidet tas i bruk av byggherren, men ikke utover forsikringstiden.

For arbeider utført for forsikringstakerens egen regning og risiko gjelder forsikringen fra arbeidet påbegynnes og inntil arbeidet er avsluttet, men ikke utover forsikringstiden.

Den andre forsikringen er Alminnelig ansvarsforsikring – AN 100 – som gjelder sikredes erstatningsansvar overfor tredjemann, men unntar etter pkt. 5.5. "Ansvar i henhold til kontrakt", d.v.s.:

5.5.1. ansvar som utelukkende bygger på tilsagn, avtale, kontrakt eller garanti avgitt før eller etter skaden.

5.5.2. ansvar sikrede endelig må bære fordi han har gitt avkall på sin rett til regress,

5.5.3. ansvar for skade som skyldes at sikredes ytelse i henhold til kontrakt eller avtale er forsinket eller uteblitt.

5.5.4. ansvar for skade på sikredes leveranse, arbeid eller entreprise, når skaden voldes før endelig overlevering eller skyldes feil eller mangel som forelå ved overlevering.

Den tredje forsikringen er Byggherreansvar – BHAN 100 – som har unntak i pkt. 6 c for:

c) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg i henhold til tilsagn, avtale, garanti eller kontrakt alene (kontraktsansvar).

Den fjerde forsikringen er Huseier Næringsbygg, som bl.a. dekker:

4.4 Vann og annen væske

Se sikkerhetsforskrifter punkt 5.3

Skade som erstattes:

1. Skade ved utilsiktet utstrømning av vann eller annen væske fra bygnings rørledning for vann og annen væske med tilknyttet utstyr - ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.
2. Skade ved vann eller annen væske som trenger inn i bygning utenfra når den kommer fra bygnings avløpsledning, overvannsledning i grunnen eller fra tilførselsledning for vann eller fyringsolje.
3. Skade ved overflatevann som trenger inn i bygning direkte fra terreng som følge av ekstraordinær nedbør/snøsmelting.
4. Skade ved utstrømning av slokkemiddel fra brannslukningsanlegg/-apparat.
Spesiell egenandel, se punkt 8.1.4.

Denne forsikringen har unntak for:

1. Skade som skyldes mangelfull/sviktende drenering eller at vann eller annen væske trenger inn i bygning på annen måte enn angitt i punkt 4.4.1.
2. Skade som skyldes vann fra takrenne, utvendig nedløp samt utett forbindelse mellom tak og taksluk/innvendig nedløp og drensør.
3. Skade som skyldes vanninntrengning gjennom utette tak, vegger, grunnmur eller bunnsåle.
4. Skade som skyldes snø eller sand som trenger inn utenfra med mindre det er oppstått som følge av erstatningsmessig bygningsskade.
5. Skade som skyldes vanlig bruk, søl eller kondens, eller skade ved sopp, råte og bakterier.
6. Skade på gulv og vegger i våtrom (dusj-, bade- og vaskerom o.l.) som skyldes at dette ikke er vanntett, samt følgeskader av dette.
(...)

Sikrede var totalentreprenør for et byggeprosjekt med oppføring av leilighetsbygg for fire leiligheter.

De tre første forsikringene ble tegnet i foretaket i forbindelse med prosjektet. Det var planlagt å opprette et sameie for overtagelse etter ferdigstillelse, men dette ble ikke mulig som følge av forsinkelser ved seksjonering av eiendommen og endelig ferdigattest. Sikrede tegnet derfor også en Huseier næring-forsikring (bygningsskasko) for bygningen for tidsrommet etter ferdigstillelse, i påvente av at sameiet skulle bli formelt opprettet og ordne med egen forsikring.

Bygget ble ferdigstilt høsten 2021. Nyinnflyttede beboere oppdaget kort tid etter overtagelse av leilighetene 1.11.21 vanninntrengning i bygningsmassen. Det er opplyst at vann var synlig i himlingen på badet i én av seksjonene, og hadde påført badet og inventaret skader.

Sikrede meldte om skaden til foretaket første gang i skademelding 3.11.21.

Det var først mistanke om at vanninntrengningen skyldtes brudd i takvannsrørene. Sikrede kontaktet derfor underentreprenør K., som var ansvarlig for rørentreprise. Det ble deretter gjennomført kamerainspeksjon i rørene. Inspeksjonen avdekket utette skjøter. Skadeårsaken ble deretter utbedret ved strømpekjøring i rørene.

Kort tid etter at den første skaden var utbedret, ble det avdekket ytterligere vanninntrengning på baderommet i en av leilighetene. Vannskader ble også synlig i andre deler av konstruksjonen. De nye skadene ble varslet 15.2.22. I forbindelse med skadehendelsen ble det også innhentet en takstvurdering fra takstmann M., som forelå 21.7.22. Rapporten uttalte blant annet følgende:

[D]et ble tidlig mistanke om at det var lekkasje knyttet til overvannsrør fra taksluk som er bygget inn i bygningskroppen.

Når det var mistanke om at lekkasjen kom fra avløpsrørene ble det bestilt inspeksjon med kamera innvendig i rørene. Det ble avdekket et mulig lekkasjested, og rørleggerfirma som hadde levert sanitæranlegget i bygget bestilte firma til å trekke en epoxystrømpe innvendig i rørene som dekket rørskjøtene. Det ble trukket

innvendig strømpe i totalt 15 løpemeter med avløpsrør, fordelt på 3 rørstrekk.

(...)

Eier av leiligheten som var skadet opplyste ved min befaring at han var usikker på om arbeidet med epoxystrømpe var tilstrekkelig. For å avklare dette ble (A.) kontaktet for å gjøre en trykktest av avløpsrørene som var utbedret med epoxystrømpe innvendig. For å få kontrollert alle rørstrekkene måtte det gjøres fylling med vann av avløpsrørene i to omganger. Konklusjonen var at arbeidet med innvendig epoxystrømpe var tilstrekkelig og avløpsrørene holdt teit. Kontrollen foregikk med at avløpsrøret ble plugget, og deretter fylt opp med vann helt opp til takslukene.

Etter at avløpsrørene var utbedret med epoxystrømpe, og eliminert som kilde til lekkasjevann i qangområde, ble det gjort undersøkelser etter andre årsaker. Etter en del undersøkelser ble det enighet om å åpne veggen ved siden av garasjeporten, se bilde. Her ble det avdekket at membranen som skal sikre veggen utvendig ikke var ført langt nok opp på veggen, se bilde.

Det at membran var ført for kort opp på veggen, medførte at ved store regnskyll med mye vann på terrenget, trakk det vann inn i bygningen som la seg oppå betongen i etasjeskiller mellom 2. og 3. etasje, og ble stedvis synlig i betonghimling som nevnt over.

Eier av leiligheten reklamerte til entreprenøren som har membranen. De har vært og skjøttet opp membranen, før veggen er tilbakeført med kledning etc.

(...)

Etter å ha fulgt denne saken siden januar hvor det er gjort omfattende undersøkelser i områdene hvor det har vært synlig lekkasjevann, er det undertegnede vurdering at lekkasjene har to årsaker.

Årsakene er at det har vært lekkasje fra avløpsrøret som følge av utett rørsjøt tilknytte balkongsluk og det har vært vanninntrengning via yttervegg ved siden av garasjeporten som følge av at arbeidet med membran har vært mangelfullt utørt.

Nå har bygningen en støpt etasjeskiller som går over hele etasjen, så der er umulig å skille følgeskaden av årsakene helt fra hverandre. For skadene på badet er det undertegnede vurdering at her er hovedårsaken lekkasjen fra utett avløpsrør. Etter at det ble trukket strømpe innvendig i rørene, avtok mengden med lekkasjevann betydelig i området ved badet.

(...)

I august 2022 oppstod det vanninntrengning i bygningen for tredje gang. Det ble på ny rekvirert takst fra M. Rapport forelå 5.12.22 med følgende konklusjon:

[Ved] første befaring i august observeres vanninntrengingen i de samme områdene som tidligere, og det er synlige fuktskader. Det avtales med eier at det skal åpnes i gulvet i garasjen for å komme til overvannsrørene fra takslukene, i de rørene som det var mulig å trekke en epoxystrømpe var dette gjort, redegjort for i første skaderapport.

Eier får pigget opp deler av betongdekke i garasjen, når dette er fjernet blir overvannsrørene inispisert, og her ligger det vann mellom isolasjonen og røret, se bilde. Konklusjonen er at det er lekkasje på røret, selv om det er trukket en epoxystrømpe innvendig i røret.

Det er en del nedbør etter at overvannsrøret er avdekket slik at man har kontroll på det. Når det er nedbør kommer det vann inn ikke langt unna garasjeporten der man utbedret membranen på utsiden. Eier beslutter å fjerne betongdekke i hele garasjen, og da avdekkes det et nytt sted hvor vann trenger inn via utett membran.

På innsiden av garasjeporten kommer det opp et 110mm MA rør for kloakklufting (støpejernsrør). Her har firmaet som la membranen vært unøyaktig og ikke sørget for at membranen har en fagmessig oppbrett rundt MA røret. Når det kommer mye nedbør som treffer betongplaten, trekker vann etter hvert ned mot membranen, og trenger inn i bygningen via utetthet ved dette MA røret, se bilde.

(...)

Det er opplyst at foretaket bistod sikrede med fremsettelse av krav ovenfor de av sikredes underentreprenører som var involvert og deres ansvarsforsikringer. Dette gjaldt K. med ansvar for rørentreprise og A. med ansvar for tekking av tak.

Tryg Forsikring erkjente delvis ansvar i saken under K.s ansvarsforsikring og utbetalte kr 259 140. Ly Forsikring har avvist ansvar under A.s ansvarsforsikring.

Sikrede anmodet foretaket om å vurdere eget ansvar under foreliggende dekninger. Foretaket avviste i e-post av 11.5.23 ansvar under de forsikringer som var tegnet i foretaket. Foretakets avslag ble påklaget 3.10.23, men opprettholdt i e-post 4.10.23.

Sikrede krever erstattet det utlegg sikrede har hatt til utbedring av oppståtte skader, totalt kr 992 975, tillagt forsinkelsesrente fra 3.1.22. Videre krever sikrede erstattet sine utlegg til advokat i saken, foreløpig beregnet til kr 96 000.

Sikrede anfører at skadene er omfattet av de forsikringer han har tegnet i foretaket.

Forsikringsforetaket anfører prinsipalt at saken må avvises fra behandling i Finansklagenemnda da sikrede, etter foretakets syn, ikke har forsøkt å løse saken direkte med motparten, jf. Finansklagenemndas vedtekter pkt. 4.1.

Foretaket anfører subsidiært at ingen av de tegnede forsikringene omfatter skadene.

Foretaket avviser ansvar under bygg- og anleggsforsikringen og anfører at skaden er oppstått utenfor forsikringstiden. Det følger av vilkårene pkt. 3.1.2 at forsikringen gjelder inntil kontraktsarbeidet er overtatt av byggherren. Leilighetene i bygget var overtatt av kjøperne før skaden inntraff.

Foretaket avviser ansvar under den alminnelige ansvarsforsikringen og anfører at det ikke er sannsynliggjort at det har oppstått en dekningsmessig tredjemannsskade. Ettersom forsikringen ikke omfatter kontraktsansvar, er skaden ikke erstatningsmessig.

Foretaket anfører at unntaket for kontraktsansvar innebærer at skaden heller ikke kan kreves dekket over byggherreansvarsforsikringen.

Foretaket anfører at heller ikke Huseier Næring-forsikringen omfatter skadene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for vannskade i leilighetsbygg under sikredes forsikringer som entreprenør og/eller byggherre.

Forsikringsforetaket har prinsipalt anført at saken må avvises under henvisning til at klager ikke har søkt å løse saken med forsikringsforetaket, jf. Finansklagenemndas vedtekter pkt. 4.1 a). Det er på det rene at klager i skademelding datert 3.11.21 meldte skaden inn til forsikringsforetaket under foreliggende forsikringer. Foretaket avviste at skaden er dekket. Nemnda kan da ikke se noe grunnlag for å avvise saken.

Spørsmålet blir da om skaden er omfattet av en eller flere av sikredes forsikringer.

Bygg og anleggsforsikringen

Foretaket har avslått dekning under bygg- og anleggsforsikringen under henvisning til at skaden har oppstått utenfor forsikringstiden.

Vilkårene pkt. 3.1.2 angir:

Forsikringen gjelder fra kontraktsarbeidet påbegynnes og inntil kontraktsarbeidet er overtatt av byggherren ved overtakelsesforretning eller ved at kontraktsarbeidet tas i bruk av byggherren, men ikke utover forsikringstiden.

For arbeider utført for forsikringstakerens egen regning og risiko gjelder forsikringen fra arbeidet påbegynnes og inntil arbeidet er avsluttet, men ikke utover forsikringstiden.

Nemnda kan ikke se at det er fremlagt noen overtakelsesforretning. Sikrede står imidlertid ifølge salgsprospektet som selger av eiendommen. Dette tilsier at sikrede også er byggherre for

prosjektet. Sikrede avhendet leiligheten som var rammet av vannskade før skadetidspunktet. Nemnda mener dette betyr at kontraktsarbeidet – her leilighetsbygget – er tatt i bruk av byggherren (sikrede). Forsikringstiden for denne avtalen er dermed opphørt før skaden inntraff.

Alminnelig ansvarsforsikring og byggherreansvarsforsikring

Både den alminnelige virksomhetsansvarsforsikringen og byggherreansvarsforsikringen har unntak for kontraktsansvar, jf. hhv. pkt. 5.5.4 og pkt. 6.

Unntaket for kontraktsansvar omfatter ansvar for skade på sikredes egen ytelse. Det er på det rene at sikrede var totalentreprenør for prosjektet, og bygningsmassen som sådan vil etter dette være sikredes kontraktsytelse fullt ut. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det har oppstått skade utover kontraktsytelsen som kan være dekket under ansvarsforsikringene.

Huseier Næringsbygg-forsikring

Sikrede har i tillegg Huseier Næringsbygg-forsikring (bygningsskaskoforsikring) med forsikringsperiode til og med 16.9.22.

Vannskaden er ifølge de fremlagte takstrapporter oppstått som følge av lekkasjer fra rørskjøter på overvannsrør fra takslukene. Vannskadene synes også å ha oppstått som følge av manglende oppbrett på takmembran.

Forsikringen har følgende dekning for vannskade:

4.4 Vann og annen væske

Se sikkerhetsforskrifter punkt 5.3

Skade som erstattes:

1. Skade ved utilsiktet utstrømning av vann eller annen væske fra bygnings rørledning for vann og annen væske med tilknyttet utstyr - ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.
 2. Skade ved vann eller annen væske som trenger inn i bygning utenfra når den kommer fra bygnings avløpsledning, overvannsledning i grunnen eller fra tilførselsledning for vann eller fyringsolje.
 3. Skade ved overflatevann som trenger inn i bygning direkte fra terreng som følge av ekstraordinær nedbør/snøsmelting.
 4. Skade ved utstrømning av slokkemiddel fra brannslukningsanlegg/-apparat.
- Spesiell egenandel, se punkt 8.1.4.
(...)

Skade som ikke erstattes:

1. Skade som skyldes mangelfull/sviktende drenering eller at vann eller annen væske trenger inn i bygning på annen måte enn angitt i punkt 4.4.1.
 2. Skade som skyldes vann fra takrenne, utvendig nedløp samt utett forbindelse mellom tak og taksluk/innvendig nedløp og drenerør.
 3. Skade som skyldes vanninntrengning gjennom utette tak, vegger, grunnmur eller bunnsåle.
 4. Skade som skyldes snø eller sand som trenger inn utenfra med mindre det er oppstått som følge av erstatningsmessig bygningsskade.
 5. Skade som skyldes vanlig bruk, søl eller kondens, eller skade ved sopp, råte og bakterier.
 6. Skade på gulv og vegger i våtrom (dusj-, bade- og vaskerom o.l.) som skyldes at dette ikke er vanntett, samt følgeskader av dette.
- (...)

Det er tale om vann som trenger inn i bygningen utenfra. Etter vilkårenes pkt. 4.4.1 nr. 2 dekkes "Skade ved vann ... som trenger inn i bygning utenfra når den kommer fra bygnings avløpsledning, overvannsledning i grunnen eller fra tilførselsledning for vann eller fyringsolje". Vannet kom her gjennom taknedløp/takflate. Dette er noe annet enn vann fra avløpsledningen i grunnen eller tilførselsledning.

Unntakets pkt. 2 angir dessuten at "skade som skyldes vann fra takrenne, utvendig nedløp samt utett forbindelse mellom tak og taksluk/innvendig nedløp og drenerør", ikke omfattes.

Ut fra dette er skaden ikke omfattet av bygningskaskoforsikringen (Huseier Næring).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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