

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-895

10.9.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Brann – utbedring av tak – kontraktsmedhjelperansvar?

Sikredes bolig brant ned i 2013. Foretaket bekreftet forsikringsdekning, og det ble valgt styrt utbedring for gjenoppføring av boligen. Store deler av arbeidet, inkludert taket, ble utført av firma F. Etter at arbeidet var ferdigstilt, fremmet sikrede krav mot foretaket knyttet til feil og mangler forårsaket av håndverkerne. Kravet gjaldt mangelfull/feil montering av takmembran. Foretaket avsto kravet og viste til at tvisten var en reklamasjonssak mellom sikrede og F. Sikrede var uenig og viste til at foretaket hadde påtatt seg ansvaret for en styrt gjenoppbygging og derfor måtte svare for feil/mangler som var oppstått. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at foretaket hadde påtatt seg et ansvar om å reparere skaden slik at foretaket i tillegg til forsikringsavtalen også hadde et oppfyllesesansvar.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for utbedring av tak.

Sikredes bolig brant i 2013. Foretaket gjorde opp erstatningen med styrt utbedring. Arbeidene ble utført av F og ferdigstilt i 2014.

Sikrede klaget 2.6.24 til foretaket over mangelfull/feil montering av membran på taket av huset.

Sikrede klaget også saken inn for forliksrådet 26.6.24. Saken ble senere innstilt.

Foretaket svarte i brev av 4.7.24 at det ikke var økonomisk ansvarlig for byggefeil/mangler begått av utførende reparatør, eller følger av slike feil. Dette forholdet var en sak mellom sikrede og F som utførende reparatør. Foretaket påpekte at det derfor ikke kunne utbedre byggefeil, mangler eller følger av dette, og heller ikke kunne bistå ifm. reklamasjon mellom sikrede og F.

Sikrede var uenig i foretakets vurdering og påklaget avslaget 6.7.24. Det ble påpekt at foretaket fikk faktura og betalte samtlige leverandører. Sikrede hadde kun forholdt seg til foretaket og hadde aldri mottatt fakturaer i forbindelse med gjenoppbyggingen.

Fagansvarlig i foretaket sendte 19.8.24 e-post til F:

Til F

Vi viser til samtale undertegnede hadde med F i dag den 19.08.24, om en reklamasjon på en mangel vedrørende gjenoppføring av hus etter brannskade ... Arbeidet med gjenoppføring av huset ble gjennomført i deler av perioden fra 2013 til 2014.

Etter anmodning fra F sendes henvendelsen til deg som leder av F. (Foretaket) ble kontaktet av eier ... i sommer angående en mangel etter reparasjonsarbeidene på huset etter brannskaden i 2013.

Under følger et utdrag av brevet (eier) har sendt forliksrådet i sakens anledning:

Nærmere beskrivelse av kravet:

Huset vårt brant ned i januar 2013. Vi inngikk en avtale med vårt forsikringsselskap, ... om at de skulle bygge opp igjen huset. Vi flyttet inn i huset igjen i midten av juli 2014. Sommeren 2023 installerte vi solcellepaneler på • taket. I etterkant av dette stilte utførende elektriker spørsmålstegn ved hvordan takmembranen var festet. Vi kontaktet derfor tømrmester P, som så på taket i mai 2024. Han konkluderte med at det var brukt stiftepistol og/eller spikerpistol for å feste takmembranen. Han forklarte oss at man i 1985 gikk bort fra dette, til fordel for skruer. Etter noen år er spikrene i ferd med å trekke seg gjennom membranen, hvilket skaper fare for hull i membranen og dermed vannskader. P gjorde oss videre oppmerksom på at deler av takmembranen ikke var festet i det hele tatt.

Slik det mangelfulle arbeidet er beskrevet av P, er det Fremtind Forsikring sin oppfatning at mangelen som er beskrevet av (eier) er å betrakte som en følge av grov uaktsomhet ifb med F sitt reparasjonsarbeid ...

Som beskrevet i lov om håndverkstjenester § 22, pkt 3, kan ikke tjenesteyteren gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt:

§ 22.Reklamasjon.

(3) Tjenesteyteren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for seint etter (1 J eller (2) dersom tjenesteyteren har for øvrig i strid med redelighet og god tro.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi F om å kontakte (eier) for avtale om oppretting av mangelen på taket. ...

Foretaket informerte videre i e-post av 21.8.24 at det hadde bedt takstkonsulent J om å undersøke taket og skrive en rapport over eventuelle feil han fant, men opplyste samtidig:

Fremtind forsikring har valgt å bistå dere med kostnader til en takstrapport, men vi vil presisere at det ikke medfører en ansvarserkjennelse fra Fremtind forsikring sin side for evt avdekkede mangler.

Befaring ble gjennomført 30.8.24 av taktekkermester H og takstingeniør J. Av rapporten fremgikk:

Kvalitet:

Takmembranen er av god kvalitet og festet i henhold til datidens standard, NS 3479 med treskrue med skive. Det er noe vindskader i skjermtak (tak på yttersiden av bygningskropp), men dette må regnes som lite risikabelt og det er ganske normalt at det oppstår på slike løsninger. Det registreres at det er mangelfull rengjøring av tak. Det opplyses at det ikke er fast rutine på ettersyn og det er heller ikke inngått avtale med tjenesteleverandør på dette. Det kan tyde på at ved montering ikke ble foretatt tilstrekkelig rengjøring av underlaget da det ble avdekke punkter med ujevnheter under tekkingen.

(...)

Konklusjon:

Taktekkingen er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter og opprettholder fortsatt funksjon og kvalitet. Men det anbefales at det gjøres tiltak i forbindelse med fundamenteringen av solcelleanlegget, samt utbedring/rengjøring av gangarealer mellom anlegget.

Foretaket sendte 4.10.24 e-post til sikrede:

(...)

Vedlagt er rapport fra ing. J og H, etter den besiktigelse de hadde av taket den 30.08.24.

Rapporten konkluderer med at taktekking er festet iht gjeldende krav og forskrifter og opprettholder funksjon og kvalitet.

Vi viser ellers til vår telefonsamtale i dag og avventer tilbakemelding ifra deg med mulig ny informasjon om taket.

Informasjonen vil bli vurdert av Fremtind Forsikring når den foreligger.

Sikrede innhentet senere en egen takstrapport fra T datert 22.10.24:

(...)

Oppsummering – Taktmannens synspunkter.

Takstmann mener her at det helt klart er feil og mangler når det gjelder yttertaketets konstruksjon.

At taktroplater er i ferd med å gå i oppløsning og det er muggdannelse på underside av plater er en klar indikator på at det ikke er tilstrekkelig med utlufting og sirkulasjon i luftespalte under yttertak.

Skruer er i ferd med å presse seg opp igjennom membran duk og vil på et på sikt punkterer denne. Dette vil skape vannlekkasjer og skader nedover i takkonstruksjonen til boligen.

Det stilles spørsmål til hvorfor det ikke foreligger noe rapport eller beskrivelser av takkonstruksjonen fra F.

Dette kunne forklart byggemåte og hva som er tenk i forhold til dette med utlufting og dette burde også være i forsikringsselskapet sine interesser å ha kontroll på.

Foretaket svarte den 2.12.24 at J ville gjennomgå rapporten. Foretaket presiserte også at foretaket «med dette ikke har tatt stilling til om selskapet har noe ansvar for forholdene beskrevet i rapporten til (T)».

I ny takstrappport fra J datert 1.2.25 fremgikk det bl.a. at:

Konklusjon:

Boligen ble overtatt for 11 år side i 2014, det har iflg eier ikke vært gjennomdørt tilsyn eller vedlikehold av takfalten siden huset ble overtatt.

Det er montert solcelle paneler over hele takflaten uten at man har registrert eller utbedret de anførte avvikene. Solcellepanelene er montert direkte på folietekkingen uten sikring mot skade.

Solcellepanelene er montert på metallfundamenter som er montert direkte på takfolien uten nødvendig sikring.(se bilder under).

Takkonstruksjonen er utført iht preaksepterte løsninger angitt i Sintef/Byggforsk 525.101. Taket er kryssløst med avstand mellom vindspærre og OSB taktro varierende fra 10 cm til over 20 cm. Takflaten har tilstrekkelig lufttilførsel / luftespalter i parapet på alle husets fire sider, se vedlagte tegning av konstruksjonen levert fra F.

Ut fra bilder, beskrivelse og egne observasjoner sammen med taktekkemester H kan man ikke se at øvrige anførte reklamasjoner har en vesentlig negativ konsekvens, 11 år etter overlevering av gjenoppført bolig etter brann og 6 år etter at garantitid utløp etter bustadoppføringslova.

Foretaket fastholdt i brev av 7.3.25 at det ikke var ansvarlig for utbedring av taket.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 4.5.25.

Sikrede krever at foretaket retter feil på taket i henhold til avtalen om styrt utbedring. Det bes om at takstrappporten fra T legges til grunn, eventuelt at foretaket engasjerer en uavhengig takstmann for ny vurdering.

Foretaket har benyttet samme person til taksering av taket som tidligere var byggeleder under gjenoppbyggingen. Dette svekker tilliten til vurderingen, særlig ettersom det ikke ble foretatt grundige undersøkelser utover visuell vurdering av overflaten. At rapporten ikke omtaler løse skruer i taktroplatene eller kommentert funnene i rapporten fra en uavhengig takstmann, er lite tillitsvekkende.

Foretaket må sikre tilgang til samtlige dokumenter, herunder tidligere reklamasjonssaker.

Foretaket har tidligere opplyst at nytt datasystem har begrenset medarbeidernes innsyn i tidligere saker.

Den aktuelle saken gjelder mangler ved gjenoppbygging. Det er ikke en forsikringssak, og den må behandles som en reklamasjon. Grunnlaget for å avvise saken er basert på feil faktum/bristende forutsetninger. Foretaket har påtatt seg ansvaret for en styrt gjenoppbygging og må svare for feil/mangler som har oppstått. Eventuelle feil begått av håndverkere i den forbindelse er en sak mellom foretaket og håndverkeren.

En lignende sak oppsto i 2022, da en vannlekkasje avdekket mangelfull drenering. Foretaket forsøkte først å behandle det som en forsikringssak, men endret vurdering og behandlet det som

en byggesak. På samme måte som den saken, gjelder det her alvorlige feil som kan føre til vanninntrenging, og som må anses som en direkte følge av mangelfull utførelse.

Sikrede har som huseier aldri engasjert håndverkere eller betalt fakturaer. Alle reklamasjoner og utbedringer er håndtert av foretaket. Foretaket hyret inn håndverkere fordi det har påtatt seg ansvar for gjenoppbyggingen av huset etter brannen.

Feilene ble oppdaget ved en tilfeldighet i forbindelse med installasjon av solceller. En elektriker varslet om «bulker» i taket, og tømrmester P mistenkte at taktroplatene var festet med spiker som nå presser mot takmembranen. Rapporten fra T har dokumentert mer omfattende feil enn først antatt. Foretaket har imidlertid ikke kommentert innholdet i rapporten.

Til tross for at foretaket nå avviser ansvar, viser e-post datert 19.8.24 fra fagansvarlig at foretaket selv tok kontakt med F, og at det ble uttrykt at manglene var alvorlige. Videre at det ikke kunne gjøres gjeldende at det var reklamert for sent.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Det er enighet om at utbedring av taket ikke er dekket av sikredes tidligere forsikringsavtale med foretaket.

Det foreligger ikke grunnlag for kontraktsmedhjelperansvar. Uansett er det ikke dokumentert en mangel eller uaktsomhet fra F sin side. I alle tilfeller har sikrede reklamert for sent.

At det er valgt styrt utbedring er ikke det samme som at foretaket tar på seg et ordinært mangelsansvar for leveransen. Det må være andre momenter som tilsier et slikt ansvar. Det forutsetter at det foreligger en oppdragsavtale signert av foretaket, og faktura utstedt fra reparatøren til foretaket, evt. andre forhold som tilsier at foretaket er kontraktspart, jf. LB-2022-85583 og FinKN 2025-138, 2024-241, 2021-764 og 2021-120.

Det er ingen signert oppdragsavtale mellom foretaket og F. I byggebeskrivelsen står sikrede oppført som kunde og tiltakshaver, og fakturaene for arbeidet står i sikredes navn. Det foreligger ikke noe som tilsier at foretaket har tatt på seg å gå inn som kontraktspart, og det er derfor heller ikke grunnlag for noe kontraktsmedhjelpansvar.

Sikrede har anført at foretaket tidligere har erstattet andre skader og reklamasjonssaker. Dette er skader som har vært dekket etter sikredes forsikringsavtale med foretaket. Det er ingen av sakene hvor foretaket har tatt på seg et økonomisk ansvar på bakgrunn av et eventuelt kontraktsmedhjelperansvar.

Foretaket har heller ikke tatt på seg et kontraktsmedhjelperansvar i tidligere reklamasjonssaker sikrede har hatt. Det vises til en tidligere reklamasjonssak, hvor det er sikrede som reklamerer til entreprenøren. I e-post av 4.8.22, er det sikrede som reklamerer til P. P svarer sikrede den 27.4.23 angående reklamasjonen. Sikrede sendte purring til P den 17.7.23. Foretaket sendte e-post til P den 17.7.23 og ba dem følge opp reklamasjonssaken med sikrede. Korrespondansen viser at det er sikrede som har reklamert overfor P. Det er ingenting som tilsier at foretaket tok på seg et mangelsansvar, og at foretaket vil dekke kostnadene med utbedring av mangelfullt arbeid. At foretaket i en e-post ber en entreprenør om å følge opp reklamasjonssaken med kunden, kan klart nok ikke innebære at foretaket blir medansvarlig for mangelen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at foretaket er kontraktspart i denne saken, og foretaket er da heller ikke ansvarlig for eventuelle mangler/uaktsomhet fra F.

Foretaket er uansett av den oppfatning at det ikke er dokumentert at det er mangler ved oppføringen av taket, eller at F har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet. Taktekkermester H og takstingeniør J har konkludert med at taket er oppført i henhold til gjeldende krav og at det ikke

foreligger mangler ved arbeidet. I den siste rapporten blir også sikredes takstrappport imøtegått.

I alle tilfeller har sikrede reklamert for sent. Arbeidet var ferdig i første halvdel av 2014, og det ble først reklamert den 2.6.24. Den absolutte reklamasjonsfristen er klart oversittet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utbedring av tak, herunder om det foreligger kontraktsmedhjelperansvar.

Nemnda forstår saken slik at sikrede etter brann i bolig i 2013 valgte styrt utbedring for ferdigstillelse. Boligen var klar i 2014. Det er opplyst at store deler av arbeidet, inkludert taket, ble utført av F. Sikrede anfører at foretaket er ansvarlig for mangler ved arbeidet utført av F, fordi det ble valgt styrt utbedring.

Nemnda forstår sikrede slik at de anfører at foretaket har et direkte oppfyllesesansvar for utbedringen. Et slikt ansvar må evt. ha grunnlag i at foretaket er ansvarlig for F som kontraktsmedhjelper, som igjen forutsetter at foretaket har en avtalerettslig forpliktelse overfor sikrede for å gjennomføre reparasjonen.

Forholdet mellom styrt utbedring og kontraktsmedhjelperansvar var oppe i LB-2022-85583, som refererer til FinKN 2021-764:

Ytelsen under en forsikringsavtale er å finansiere en skade når den oppstår. Det er ikke en naturlig del av denne ytelsen å foreta en reparasjon, og det er også usikkert hvor langt selskapet kan gå i å tilby slike tjenester innenfor sin konsesjon. Men dersom selskapet har påtatt seg å forestå reparasjonen og herunder engasjerer R., kan det bli ansvarlig for R. som kontraktsmedhjelper. Det følger av forsikringsvilkårene at selskapet kan avgjøre om skaden skal repareres eller om det skal utbetales kontanterstatning, men dette er ikke det samme som at selskapet påtar seg å reparere. Selskapet kan også velge reparatører det har avtale med for å få gunstig pris. I så fall fungerer selskapet som en mellommann, og ikke som en kontraktspart. Skal selskapet fungere som kontraktspart må det foreligge en oppdragsavtale signert av selskapet, og faktura utstedt fra reparatøren til selskapet. Selskapet har vist til at fakturaen var utstedt til sikrede, og dette er ikke bestridt. I så fall er det ikke fremlagt dokumentasjon på at selskapet er kontraktspart i denne saken.

Lagmannsretten viser til uttalelse fra Finans Norge om hva som utgjør «styrt utbedring»:

Styrt gjenoppføring – skjer når selskapet tar hånd om all reparasjon etter skade. Det betyr at selskapet utarbeider anbudsdokumenter, innhenter priser og tar avgjørelse vedr. anbudskonkurransen. Videre følger selskapet opp entreprenør inntil bygget er gjenoppført, og skadelidte kan overta bygning

Lagmannsretten uttaler deretter:

Lagmannsretten er enig med Finansklagenemnda i at eit val av 'gjenoppføring' eller 'styrt gjenoppføring' som oppgjersform ikkje er det same som at forsikringsselskapet tar på seg å stå for utbetringa, med den konsekvensen at forsikringsselskapet også får eit ordinært mangelsansvar for leveransen. Skal forsikringsselskapet få eit slikt ansvar, må det vera andre moment som tilseier ei slik løysing. Om det er eit absolutt vilkår at forsikringsselskapet har inngått signert oppdragsavtale med entreprenøren, er det ikkje nødvendig for lagmannsretten å gå inn på.

Det er derfor klart at foretaket kan få et ansvar overfor sikrede for mangelfull reparasjon, men da må dette følge av kommunikasjonen mellom foretaket, sikrede og reparatøren. Et slikt ansvar følger ikke automatisk av at foretaket velger styrt utbedring eller velger reparatør.

Det følger av forsikringsavtalen at foretaket kan velge håndverker. Dette er imidlertid ikke det samme som at foretaket påtar seg et oppfyllesesansvar. Foretaket opptre ved styrt utbedring i utgangspunktet på vegne av sikrede overfor håndverkeren. I denne saken er det ikke fremlagt dokumentasjon som viser at foretaket har signert en oppdragsavtale med F, eller at det er utstedt faktura til foretaket. De fremlagte fakturaene er stilet til sikrede personlig.

Sikrede viser til at LB-2022-85583 ikke er relevant fordi saksforholdet er forskjellig. Nemnda mener de prinsipielle uttalelsene som er referert her klart er relevant: Det avgjørende er at en forsikringsavtale er en avtale om finansiering av en skade, og at styrt utbedring i utgangspunktet ikke innebærer mer enn at foretaket fungerer som mellommann mellom sikrede og håndverkeren. Foretaket kan påta seg et oppfyllelsesansvar, men da må dette ha et grunnlag, og sikrede har bevisbyrden for at et slikt ansvarsgrunnlag foreligger. Nemnda kan ikke se at det her er tilstrekkelig sannsynliggjort at foretaket har påtatt seg et ansvar overfor sikrede om å reparere skaden slik at foretaket i tillegg til forsikringsavtalen også har et oppfyllelsesansvar.

Nemnda kan heller ikke se at e-postene fra foretaket endrer dette. For eksempel viser e-posten datert 21.8.24 at foretaket har presisert at deres dekning av takstrapport ikke innebærer noen erkjennelse av ansvar for eventuelle mangler.

Dette betyr at sikredes eventuelle krav må rettes direkte til F. Det faller utenfor Finansklagenemndas mandat å ta stilling til eventuelt ansvar for F og omfanget av et slikt ansvar.

Sikrede har anmodet om at alle dokumenter i saken, herunder tidligere reklamasjonssaker, gjøres tilgjengelige for dagens ansatte i foretaket. Nemnda forstår det slik at saksdokumentene er tilgjengeliggjort for foretaket. Foretaket viser selv til tidligere saker og presiserer at disse gjaldt skader som var dekket under sikredes avtale med foretaket. Foretaket viser samtidig til at det ikke i noen av disse sakene har påtatt seg økonomisk ansvar på bakgrunn av et evt. kontraktsmedhjelperansvar.

Slik saken er opplyst er det ikke grunnlag for ansvar for foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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