

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-812

1.7.2026

Fremtind Forsikring AS

Næringsliv

Fal. § 4-8 – brudd på sikkerhetsforskrift om å holde bygningen tilstrekkelig oppvarmet-avkortningsgrad

Sikrede avdekket flere rørbrudd og vannskader på hotellet sitt. Vannet var skrudd av før vinteren, men det hadde ikke vært påsatt noe varme. Foretaket sendte en takstmann på befaring. I etterkant oppstod det uenighet mellom sikrede og takstmannen om hva sikrede hadde fortalt om sine oppussingsplaner. Ifølge takstmannen hadde sikrede fortalt at de skulle pusse opp rommene i andre og tredje etasje uavhengig av skaden. Sikrede mente imidlertid at de hadde sagt at de skulle pusse opp om noen år, men at oppussingen var fremskyndet grunnet skaden. Foretaket varslet 100 % avkortning grunnet brudd på sikkerhetsforskriften om å holde bygningen tilstrekkelig oppvarmet. Subsidiært anførte foretaket at store deler av bygget stod for planlagt oppussing, slik at vilkåret for bygning som står foran riving kom til anvendelse. Sikrede var enig i at sikkerhetsforskriften var brutt, men anførte at foretakets avkortningsgrad var for høy. Årsaken til manglende oppvarming var at leietaker feilaktig hadde lagt til grunn at det var tilstrekkelig å skru av vannet. Videre avviste sikrede at vilkåret om bygning som stod foran riving kom til anvendelse. Nemnda fant at foretaket kunne avkorte erstatningen grunnet brudd på sikkerhetsforskrift om tilstrekkelig oppvarming, men reduserte avkortningen. Nemnda kom videre til at foretaket ikke kunne påberope vilkårmessig unntak for de deler av bygning som stod foran riving, ettersom det var opplyst at bygget skulle pusses opp.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter rørbrudd, herunder spørsmål om foretaket kan avkorte erstatningen pga. brudd på sikkerhetsforskrift, jf. fal. § 4-8.

Sikredes forsikringsbevis har følgende sikkerhetsforskrift:

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

Oppgjørsreglene har følgende vilkår:

5.3.3 Bygning som står foran riving, og midlertidig bygning som ikke reparerer/gjenoppføres

Erstatningsgrunnlaget er begrenset til verdien av bygningens brukbare materialer, tatt ned og lagt ferdig for salg/transport. Det gjøres fradrag for utgiftene ved riving.

Sikrede avdekket i april 2024 vannskade på sitt hotell. Sikrede meldte 22.4. skaden til foretaket og forklarte at rørlegger hadde informert om flere innvendige rørbrudd, og at hele røropplegget måtte byttes. Sikrede forklarte at de hadde stengt hovedstoppekranen, men rørene ble ikke drenert først.

Foretaket sendte 25.4 takstmann som uttalte følgende i sin rapport:

Kunde forteller at årsaken relateres til at bygningen har stått uten varme gjennom vinteren etter et rørbrudd så ble vannet stengt ned men rør ble ikke tappet.

Ved oppstart 14/3 ble det oppdaget at det vannet som sto rør hadde ført til frostsprengning flere plasser og etter at 2 stk rørleggere hadde holdt på en hel dag med å reparere uten at lekkasjen stoppet mente de at hele røranlegget hadde frostskafer i alle etasjer.

Slik undertegnede oppfatter skadesaken er den mest økonomiske og hensiktsmessige løsningen at det legges nye føringsrør for vann. Vannrør til de rom som er revet anseer jeg for å være kundens ansvar all den tid de ønsket å pusse opp samt at store deler av dette allerede er delvis revet.

Hotellet er av eldre årgang med flere tilbygg/påbygg opp gjennom årene og ved alle tilbygg/påbygg har det blitt lappet på med både elektrisk og vann/avløp og ingen har full oversikt over hvordan det ligger i bygningen eller hvilken tilstand det på anlegget. Det presiseres at deler av anlegget er modent for fornyelser.

Foretaket varslet 15.5. sikrede om 100 % avkortning for brudd på sikkerhetsforskriften om å holde bygningen tilstrekkelig oppvarmet. Foretaket påpekte videre at store deler av bygningen stod for oppussing, og etter foretakets syn ville dette ikke være dekket av vilkårene pkt. 5.3.3.

Sikrede klaget og mente avkortningen var for høy. Ifølge sikrede hadde takstmannen sagt at de kunne forvente en avkortning på 20-30 %. Videre skrev sikrede at takstmannen måtte ha misforstått deres uttalelser om oppussing. Sikrede mente at de hadde formidlet til takstmannen at de visste fra kjøpstidspunktet at det ville komme en dag i fremtiden hvor eiendommen måtte pusses opp, men de håpet og forventet at dette ville skje om noen år. Planen var å etablere en bærekraftig sommerdrift over flere år først, for å så renovere i etapper med tilskudd fra driftsinntektene. Det var altså ikke tenkt oppussing våren 2024. Sikrede hadde endret på planene sine grunnet skadesaken.

Foretaket innhentet en uttalelse fra takstmannen, som uttalte at han vedrørende fremtidig oppussing hadde lagt til de uttalelser som ble gitt av omviser under befaringen. Her ble det formidlet at de hadde startet oppussingen, og at de senere skulle utvide oppussingen med andre deler av bygningsmassen. Takstmannen skrev videre at han ikke hadde noen egeninteresse i saken, og hans oppgave var kun å gjengi mest mulig korrekt det som ble sagt på befaringen, noe han var ganske sikker på at han hadde gjort. Ifølge takstmannen var sikredes forklaring i klagen en liten fordreining av fakta med den hensikt at forsikringsforetaket skulle omgjøre sin beslutning.

Foretaket fastholdt sin vurdering. Foretaket viste til takstmannens uttalelse om oppussingen. Videre skrev foretaket at takstmannens uttalelser om avkortningsspørsmålet ikke ville binde foretaket.

Deretter sendte sikrede inn flere klager. Sikrede la blant annet ved en forklaring fra styreleder i selskapet som var leietaker. Styreleder forklarte at han hadde gått gjennom diverse personlige utfordringer som gjorde at han ikke hadde klart å tenke klart. Foretaket fastholdt sin tidligere vurdering.

Sikrede aksepterer at det er grunnlag for avkortning, men anfører at 100 % avkortning er for høy. En avkortningsgrad på 100 % benyttes gjerne der forsikringstaker har forvoldt skadene med hensikt, og det er ikke tilfellet her. E skrudde av vannet før vinteren, og ved en feil la han til grunn at bygningen ikke trengte varme fordi vannet var skrudd av. E og hans familie har også holdt tilsyn med bygningene gjennom hele vinteren med sikte på å åpne hotellet i mai 2024. Sikrede mener at riktig avkortning er 25-30 % pga. på brudd god advokatskikk og god forretningsskikk.

Sikrede bestrider at foretaket kan avslå dekning etter vilkårene pkt. 5.3.3. Takstmannens forklaring om at bygningen skulle pusses opp våren 2024 er feil. Sikrede sa at de hadde fremskyndet oppussingsplanene grunnet skadesaken.

Foretaket avviser ansvar og anfører at det er grunnlag for 100 % avkortning for brudd på sikkerhetsforskrift om tilstrekkelig oppvarming, jf. fal. § 4-8. Bygningen har vært uten strøm og

varme hele vinteren. Vannet ble stengt den 11.12.23 etter en annen vannlekkasje, uten nedtapping av rørene. Tilsyn av bygget fant først sted 14.3.24 da de innmeldte skadene på vannrørene ble avdekket. Sikrede er en profesjonell næringsdrivende, og det stilles da høyere krav til oppfølging av sikkerheten. E's redegjørelse for sin privatsituasjon kan ikke tillegges avgjørende vekt. Videre påpeker foretaket at sikrede har ansvar for å følge sikkerhetsforskriften og etablere tilstrekkelige rutiner til andre som eventuelt har fått ansvar for å ivareta bestemte funksjoner eller gjøremål, herunder leietaker. Uansett kan sikrede identifiseres med handlinger eller unnlater ser gjort av leietaker, jf. identifikasjonsklausulen i avtalen. Foretaket påpeker også at E, som etter det opplyste har forårsaket skaden, både er styreleder i leietaker og eneste styremedlem.

Foretaket anfører at grovt uaktsomt brudd på sikkerhetsforskriften, særlig ved næringsforsikring, som regel medfører avkortning i det øvre sjiktet eller fullstendig bortfall av erstatningen, jf. Rt. 2004 s. 1545.

Subsidiært anfører foretaket at store deler av bygningen stod for planlagt oppussing, og skader på disse ville uansett ikke være dekket, jf. vilkårspkt. 5.3.3.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket kan påberope ansvarsfrihet.

1. pga. brudd på sikkerhetsforskrift, jf. fal. § 4-8;
2. for de deler av bygningen som sto foran riving, jf. vilkårene pkt. 5.3.3.

1. Brudd på sikkerhetsforskrift

Sikredes forsikring har følgende sikkerhetsforskrift:

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

Partene er enige om at sikkerhetsforskriften er brutt, da sikrede ikke hadde påsatt noe varme før skadene oppstod. Det må også legges til grunn at det er årsakssammenheng mellom bruddet på sikkerhetsforskriften og forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Etter ordlyden har sikrede bevisbyrden for manglende årsakssammenheng. Den fagkyndige rapporten tilsier også at skaden skyldes manglende oppvarming.

Spørsmålet er da 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 og FinKN 2025-207. Risikoen for frostska der ved mangelfull oppvarming er markert og alminnelig kjent. Sikrede er profesjonell og må forventes å kunne forholde seg til en slik risiko.

Det var ikke påsatt noe varme over vinteren. Rørene ble heller ikke tappet for vann. Dette skapte en stor risiko for frostska der. Risikoen kunne enkelt ha vært unngått ved å sette på varme eller eventuelt ved å tappe rørene for vann.

Etter det opplyste var det E som leietaker som var ansvarlig for å holde tilsyn med bygningen. Det er imidlertid ikke dokumentert at sikrede hadde gitt E eller hans selskap noen instruks om å holde bygningen tilstrekkelig oppvarmet, jf. FinKN 2023-266. Det er ikke tilstrekkelig at leietaker var ansvarlig for vedlikehold etter kontrakten. Bruddet på sikkerhetsforskriften må derfor tilskrives sikrede.

Sett i lys av den store risikoen for frostska der og det enkle handlingsalternativet, mener nemnda at sikrede er mer enn lite å legge til last for bruddet på sikkerhetsforskriften.

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.

I nemndspraksis ligger avkortningsnivået på mellom 15–50 % ved brudd på sikkerhetsforskrift om tilstrekkelig oppvarming, se FinKN 2011-330 og 2025-207. 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. Det vises også til FinKN 2013-527, hvor nemnda aksepterte 80 % avkortning. I denne saken hadde bygningen stått uten oppvarming og med åpen vannkran over flere år, og stod nærmest uten tilsyn.

Bygningen i saken her sto uten varme hele vinteren. Avkortningen må derfor ligge i det øvre sjiktet. Skyldgraden er likevel mindre alvorlig enn i FinKN 2013-527, hvor bygningen stod uten varme og åpen vannkran over flere år. Sikrede har opplyst at de hadde tilsyn med bygningen gjennom vinteren, og vannet var stengt av. Nemnda mener derfor at riktig avkortning er 50 %.

2. Unntak for de deler av bygningen som sto foran riving, jf. vilkårene pkt. 5.3.3

Foretaket anfører subsidiært at deler av bygningen uansett skulle pusses opp, og at skader på disse delene ikke vil være dekket av forsikringen, jf. pkt. 5.3.3:

5.3.3 Bygning som står foran riving, og midlertidig bygning som ikke reparerer/gjenoppføres

Erstatningsgrunnlaget er begrenset til verdien av bygningens brukbare materialer, tatt ned og lagt ferdig for salg/transport.

Det gjøres fradrag for utgiftene ved riving.

Foretaket anfører at vilkåret kommer til anvendelse fordi sikrede skal ha sagt til takstmannen at de hadde planer om å pusse opp andre og tredje etasje på hotellet uavhengig av skaden. Samtidig bestrider sikrede at de sa dette til takstmannen. Ifølge sikrede hadde de planer om å pusse opp om noen år, men oppussingsplanene ble fremskyndet pga. skadesaken. Sikrede mener at takstmannen må ha misforstått hva de sa under befaring. Foretaket har spurt takstmannen om å kommentere sikredes forklaring. Takstmannen fastholdt sin forklaring og mente at sikrede hadde endret sin forklaring i lys av avslaget.

Pkt. 5.3.3 gjelder bygning som står foran riving. Riving er noe annet enn oppussing. Selv om oppussing kan føre til at noe rives, er det tale om riving for å bygge opp igjen, jf. at unntaket også gjelder bygg som ikke gjenoppføres. Hensikten med bestemmelsen må være å hindre erstatning for bygg eller bygningsdeler uten verdi, men det gjelder ikke for et bygg som skal pusses opp.

Det er imidlertid et generelt forsikringsrettslig prinsipp at forsikringen skal dekke tap, og ikke føre til berikelse, jf. for så vidt fal. § 6-1 om at sikrede har krav på dekning for sitt fulle økonomiske tap, men ikke mer. Dersom sikrede uansett skulle bytte ut de skadede bygningsdelene, vil skaden ikke påføre sikrede et økonomisk tap. Nemnda har imidlertid ikke grunnlag for å ta standpunkt til dette spørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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