

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN 2023-137

27.2.2023

Eika Forsikring AS

### Bygning - innbo (kombinert)

Fukt og andre bygningsskader— plutselig? – skadeverk?

Sikrede meldte om fukt og andre bygningsskader til foretaket som rekvirerte takstmann for besiktigelse. Av skaderapporten fremgikk det at leietaker hadde drevet med omfattende plantedyrking innendørs. Plantedyrkingen hadde medført økt fuktbelastning, som igjen hadde forårsaket bygningsmessige skader. Foretaket avslo erstatning i saken 20.4.22 og viste til vilkårspkt. 4.6 som hadde unntak for skadeverk forårsaket av husstandsmedlemmer. Sikredes advokat påklaget avslaget under henvisning til at det var flere enn leietakerne som var ansvarlige for skadene, og det ble derfor feil å legge til grunn det som fremgikk av skaderapporten. Foretaket opprettholdt sitt avslag og anførte videre at skadene ikke hadde oppstått "plutselig". Nemnda kom til at skadene ikke var dekningsmessige da det verken var snakk om skadeverk eller plutselige skader.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for fukt og andre bygningsskader oppstått ved utleie av bolig.

Sikredes boligforsikring omfatter:

#### **4. HVILKE SKADER SOM ERSTATTES**

##### **4.1 FELLESREGLER**

(...)

Forsikringen omfatter plutselig og uforutsett skade ved:

(...)

##### **4.6 TYVERI Jf. Strl. § 321 OG SKADEVERK Jf. Strl. § 351 første ledd (voldt forsettlig)**

##### **OMFATTER**

(...)

Skadeverk i forbindelse med innbrudd/ tyveri fra rom i bygning og skadeverk på/i bygning/innbo.

##### **OMFATTER IKKE**

(...)

Skadeverk forårsaket av husstandsmedlem.

(...)

##### **4.13 ANNEN SKADE**

##### **OMFATTER**

Annen skade på bygning og som ikke er nevnt i pkt. 4.2-4.11.

Skade på løsøre forårsaket av en erstatningsmessig bygningsskade.

Bruddskade på platetopp til komfyrer for innbygging.

Fysisk skade på bygning/bygningsdel, samt lukt, forårsaket av rotter eller mus.

#### **OMFATTER IKKE**

(...)

Skade ved kondens uansett årsak.

(...)

Sikrede meldte om fuktskade og andre bygningsskader til foretaket, som rekvirerte takstmann. Etter besiktigelse 14.3.22 utarbeidet takstmannen skaderapport datert 12.4.22:

#### **Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

**Skadeårsak:** Leietaker drev med omfattende plantedyrking innendørs, noe som har medført økt fuktbelastning på boligens konstruksjoner med fuktskader til følge. Det var også utført ikke-fagmessige modifiseringer av elektrisk anlegg for lys og varme til planteproduksjonen, inkludert direktekobling utenom strømmåler. I tillegg har leietaker gjort bygningsmessige spesialtilpasninger i kjeller, tilpasset sin planteproduksjon, dette må rives slik at kjeller blir tilbakeført til opprinnelig bruk.

**Ved besiktigelsen** observeres betydelige fuktskader på tilbygd soverom i boligens hovedetasje. Dette vises som svertesopp på vegg og himlingsoverflater, inkludert listverk. Sofa på rom er også skadet av sopp. Videre observeres betydelige fuktskader i vindu på dette soverommet og i stuens vindu utover mot dalen. Tre innerdører i boligen er ødelagt av politi ved ransaking av boligen. I 2.etasje ses fuktskader i vindusposten soverom. På kaldloft observeres betydelig soppvekt på undersiden av taktro.

I kjeller er det foretatt leietakertilpassing av tre boder i regi eller utført av leietakerne med kledde vegger og oppforet gulv, belagt med lysreflekterende rullprodukt.

Krypkjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Det taes forbehold om at det avdekkes skader ved riving av leietakertilpassede kjellerrom og ved inspeksjon av krypkjeller.

**Dokumentinnhenting/referanse:** Det er innhentet muntlige opplysninger fra politikontakt, herunder noen foto fra politiet.

(...)

#### **Vurdering:**

Innredning av kjeller i bygninger som denne krever fagkompetanse, da dette er risikokonstruksjoner. Det er ikke undersøkt om hvorvidt leietakerne har utført dette fagmessig ihht plan og bygningslovens forskrifter. Det er ikke forelagt dokumentasjon på oppbyggingen. Inntil dette er avklart og ut fra observasjoner ved besiktigelsen anser undertegnede denne innredningen utført med formål å fylle ett kortsiktig behov/formål for leietaker og ikke som en permanent innredning av de aktuelle rom. Undertegnede er dermed av den oppfatning at dette må rives og tilbakeføres. Ingen øvrige skader foruten behov for rydding, avdekkes ved besiktigelsen i kjeller.

Planteproduksjon har krevd betydelige mengder vann og temperatur.

Kombinasjonen av forholdsvis høy temperatur og tillegget av vanntilførsel, medfører høyt vanndampinnhold i inneluften. Boligen er ikke bygd for dette formålet, noe som fører skadepotensialet ved en slik bruk stort. Denne bruken medfører at innelufta med relativt høyt vanninnhold også vil trenge ut i konstruksjonene og opp mot kaldloft. Når fuktig varmluft trenger ut i konstruksjonene og der møter en lavere temperatur, kondenserer vannet i lufta, noe som gir fuktskader dersom dette skjer inne i eller på konstruksjonene. Denne effekten øker dess større temperaturforskjellen er mellom innetemperatur og utetemperatur. Og kondenseringspunktet vil i praksis derfor skje inne i konstruksjonene i de deler av året hvor utetemperatur er lavere enn innetemperatur, noe som er største delen av året.

(...)

Foretaket avslo 20.4.22 erstatning og viste blant annet til pkt. 4.6 om at forsikringen ikke omfattet skadeverk forårsaket av husstandsmedlem, leieboer eller dennes husstand.

Sikredes advokat påklaget foretakets avgjørelse 10.10.22 og viste til at det fremgikk av politidokumentene at det var flere siktede enn leieboerne. Det ble derfor feil å legge til grunn det takstmannen skrev, når saksforholdet var mer komplisert. Videre viste sikredes advokat til at foretaket hadde benyttet feil avslagsgrunn ved å henvise til vilkårspkt. 4.6. Det fremgikk eksplisitt at pkt. 4.6 var knyttet til skadeverk som følge av innbrudd og/eller tyveri. I denne saken var det ikke tale om noe innbrudd eller tyveri.

Foretaket fastholdt avslaget 1.11.22 og anførte videre at skadene ikke hadde oppstått plutselig, men utviklet seg over tid fra dyrking ble igangsatt, til forholdene ble oppdaget. At forholdet var anmeldt og noen var domfelt for overtredelse av straffeloven, hadde ingen relevans i forhold til skaden. Subsidiært anførte foretaket at skaden var unntatt dekning under pkt. 4.13 som gjaldt "annen skade på bygning".

**Sikrede** krever dekning for skadene og anfører at foretaket har angitt feil avslagsgrunn. Fal. § 4-14 regulerer situasjonen der foretaket vil påberope forhold som medfører at forsikringen enten faller bort eller blir redusert. Praksis etter bestemmelsen legger til grunn at dersom foretaket har angitt feil hjemmel, kan de ikke påberope seg forholdet, jf. blant annet AKN 2103. I denne saken har foretaket sagt at skaden ikke omfattes av forsikringen, og sikrede mener gode grunner taler for en analogisk anvendelse av fal. § 4-14.

Dersom foretaket skal ha grunnlag til å benytte en annen avslagshjemmel i klageomgangen, skal dette kommuniseres eksplisitt til forsikringstaker i avslagsbrevet, evt. skal det kommuniseres hvor det fremgår at klageinstansen kan benytte seg av et annet avslagsgrunnlag. Dersom foretaket forsømmer å opplyse om aktuelle avslagsgrunner, mister det retten til å påberope seg disse avslagsgrunnene. Sikredes advokat anfører at når foretaket ikke har tatt forbehold om å benytte en helt ny hjemmel tidligere i prosessen, taler reelle hensyn og sammenheng i lovverket for at foretaket har mistet sin rett til å gjøre en annen hjemmel gjeldende.

**Forsikringsforetaket** avviser ansvar og anfører at sikrede ikke har dokumentert at skaden skjedde plutselig, jf. pkt. 4.1. Skadene utviklet seg over tid fra dyrking ble igangsatt, til forholdet ble oppdaget.

Det har ingen betydning for forsikringen at forholdet er anmeldt og noen er domfelt for overtredelse av straffeloven.

Subsidiært mener foretaket at skaden er unntatt dekning under pkt. 4.13 som gjelder "annen skade på bygning". Foretaket har også vist til at det under behandling av skaden fremkom at boligen hadde vært feil forsikret i den perioden den var utleid. Boligen var forsikret som en ordinær boligforsikring, men skulle vært forsikret som "Bolig til utleie". Foretaket har derfor vurdert skaden under vilkåret for Huseier, men også her er det et krav om at skaden må ha oppstått plutselig.

### **Finansklagenemnda Skades begrunnelse**

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skader på utleid bolig.

Sikredes forsikring omfatter "plutselig og uforutsett skade ved" bl.a.:

4.6 TYVERI Jf. Strl. § 321 OG SKADEVERK Jf. Strl. § 351 første ledd (voldt forsettlig)

OMFATTER

(...)

Skadeverk i forbindelse med innbrudd/ tyveri fra rom i bygning og skadeverk på/i bygning/innbo.

OMFATTER IKKE

(...)

Skadeverk forårsaket av husstandsmedlem.

(...)

#### 4.13 ANNEN SKADE

##### OMFATTER

Annen skade på bygning og som ikke er nevnt i pkt. 4.2-4.11.

Skade på løsøre forårsaket av en erstatningsmessig bygnings-skade.

Bruddskade på platetopp til komfyrer for innbygging.

Fysisk skade på bygning/bygningsdel, samt lukt, forårsaket av rotter eller mus.

##### OMFATTER IKKE

(...)

Skade ved kondens uansett årsak.

(...)

Det følger av vilkårene pkt. 4.1 at forsikringen omfatter "plutselig og uforutsett skade". Begrepet "plutselig" er ikke definert i vilkårene, men ordet plutselig betyr i utgangspunktet "momentant". Det kan imidlertid også bety "over natten", og rettspraksis og langvarig nemndspraksis har lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag eller 12-13 timer er "plutselig", men ikke skader som utvikler seg over lengre tid, jf. LG-2016-148681 og f.eks. FinKN 2017-375, 2019-1006 og 2020-640.

Fuktskadene i boligen er omtalt slik i skaderapporten:

(...)

**Ved besiktigelsen** observeres betydelige fuktskader på tilbygd soverom i boligens hovedetasje. Dette vises som svertesopp på vegg og himlingsoverflater, inkludert listverk. Sofa på rom er også skadet av sopp. Videre observeres betydelige fuktskader i vindu på dette soverommet og i stuens vindu utover mot dalen. Tre innerdører i boligen er ødelagt av politi ved ransaking av boligen. I 2.etasje ses fuktskader i vindusposten soverom. På kaldloft observeres betydelig soppvekt på undersiden av taktro.

(...)

Det fremgår at det er observert betydelige fuktskader, herunder svertesopp på vegg og himlingsoverflater. På kaldloftet er det observert betydelig soppvekst på undersiden av taktro. Ifølge skaderapporten er det ikke sannsynliggjort at fuktskadene har oppstått i løpet av én dag eller 12-13 timer, slik vilkårene pkt. 4.1 krever. Sikrede har derfor ikke krav på erstatning for fuktskadene.

Spørsmålet blir da om sikrede har krav på erstatning for modifiseringene på det elektriske anlegget og de bygningsmessige tilpasningene.

Ifølge vilkårene pkt. 4.6 omfatter forsikringen "skadeverk" på/i bygning/innbo. Begrepet "skadeverk" betyr forsettlig beskadigelse/ødeleggelse av annen manns eiendom i den hensikt å ødelegge eller hvor skadevolder "med stor grad av sannsynlighet måtte regne med at skaden ville inntreffe", jf. FinKN 2021-1132. Leietaker har utført ikke-fagmessige modifiseringer av elektrisk anlegg og bygningsmessige spesialtilpasninger, men hensikten har vært å gjøre tilpasninger knyttet til plantedyrkingen, og det er ikke dokumentert at det fremsto som overveiende sannsynlig at boligen ville bli skadet. Sikrede har derfor ikke krav på erstatning under pkt. 4.13.

Sikrede anfører at foretaket har vist til feil avslagsgrunn, jf. fal § 4-14. Denne bestemmelsen gjelder avslag som følge av reglene i fal. kapittel 4. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse hvor

foretaket viser til et annet objektivt unntak i forsikringen enn det opprinnelige.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).*