

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-106

4.2.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vanninntrenging i bygning – plutselig?

Det oppstod vanninntrenging hos flere beboere i et sameie som følge av håndverker-/entreprenørfeil. Skaden rammet bl.a. klagers bod. Vanninntrengingen hadde pågått i seks måneder fra da bygningen ble oppført. Utbyggeren påtok seg ansvaret for skaden. Klager mente imidlertid at utbedringstiltakene var mangelfulle og viste til at det hadde oppstått følgeskader i form av sopp/råte pga. dårlig opptørking. Klager fremsatte som følge av at dette krav under sameiets bygningsforsikring om erstatning for vannskaden, utbedring av manglene samt utbedring av følgeskadene. Klager krevde også erstatning for tapt bruksmulighet og verdiforringelse av boligen. Foretaket avviste klagers krav og anførte at den opprinnelige vannskaden ikke hadde oppstått "plutselig". Slik foretaket så det, var det dermed ikke ansvarlig for hverken vannskaden eller utbedringen av følgeskadene etter mangelfull uttørking og utbedring. Når det gjaldt klagers krav om erstatning for tapt bruksmulighet, viste foretaket til at dette forutsatte at tapet skyldtes en dekningsmessig skade. Foretaket kunne heller ikke se at det etter vilkårene hadde noe ansvar for at det evt. hadde oppstått en verdiforringelse av boligen i forbindelse med skaden. Nemnda kom til at klagers krav ikke kunne føre frem, og viste til at klager ikke hadde dokumentert at vannskaden inntraff plutselig.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav om erstatning etter vannskade i bygning som følge av entreprenørfeil.

Sameiets bygning var forsikret hos If Skadeforsikring (heretter foretaket) med bl.a. følgende vilkår:

Vanninntrenging i bygning

If svarer for skade ved vann som har trengt inn i bolig.

4.2.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

- Vann og annen væske

(...)

- skade ved sopp, herunder muggsopp, rate eller bakterier uansett årsak til dette. Likevel dekkes sopp og bakterier, herunder muggsopp, som følge av erstatningsmessig skade, med inntil 50 000 kr. Råtesopp dekkes ikke.

- skade som skyldes kondens, med unntak av kondensvann fra installasjoner som er ment å produsere kondensvann med styrt avrenning/fordampning dersom denne svikter,

- skade som skyldes vann inn direkte fra terreng eller grunn dersom dette ikke skjer plutselig, skade ved vann som har trengt inn i bolig over terreng dersom konstruksjonen/bygningsdelen er eldre enn 40 år, og/eller skaden har startet sin utvikling før dekingen begynte å løpe.

Uansett erstattes ikke:

- skade på selve taket, veggen; det vil si alle sjikt utenfra og inn til takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner,
- utbedring av selve feilen/mangelen,
- når årsaken til skaden åpenbart skyldes manglende vedlikehold

Det oppstod vannskader hos flere beboere i et sameie i 2019. Klager var en av beboerne som ble rammet og han meldte om vanninntrenging i bod til foretaket i juli 2019. Av skademeldingen fremgikk følgende:

(...) vi har fått vannlekkasje i (adresse). Det er mest sannsynlig regnvann som har trenget inn fra utsiden. Vi har ikke helt funnet årsaken men ser tydelige vannskader på gipsvegg på alle 4 vegger i vår innvendige bod. Har prøvd å ringe dere på skadetelefon men får ikke svar.

Av uklare grunner, iverksatte ikke foretaket noen tiltak på dette tidspunktet.

I august 2019 oppstod det en ny og mer omfattende vannskade i bygget. I e-postkorrespondanse mellom klager og boligbyggelagets representant for forsikringssaker (omtalt som A) opplyste A om følgende den 21.8.19:

Dette mener vi har pågått og i byggeperioden. Men selvfølgelig forsterkes problemet under kraftig nedbør. Men slikt vær vil vi få igjen og det skal bygningen tåle.

En slik skade som oppstår etter at dere nylig har flyttet inn, blir nok en sak mellom (boligbyggelaget) og byggmester slik jeg ser det. De ulemper dette medfører, som du har skrevet opp i forhold til å måtte ta fri, ville dere ikke fått dekket på bygningsforsikringen. Bygningsforsikringen ville kun dekket markedsleie hvis boligen var ubeboelig og det er den ikke i dette tilfelle. Så dette må dere derfor ta direkte med (boligbyggelaget)

Klager meldte forholdet til foretaket, og fagkyndig 1 ble engasjert for å avdekke skadeårsaken. Av skaderapporten fremgikk det at skaden skyldtes mangelfull konstruksjon:

Der fundamentet til søylen var, manglet fibersementplaten bak. Denne var skåret rundt og fuget. Det var her mellom fibersementplater og fundamentet, vannet kom inn.

(...)

Vann har rent inn i huset i en bod. Det har blitt konstatert vann i både gipshimlingen og vegger i boden. Det er også konstatert flytende vann oppå radonduken nede i gulvkonstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger ned i isoporsjikt og i påstøp inn mot tilstøtende rom som er bad og kjellerstue. Her er det konstatert verdier som ligger over skadelig fukt.

Foretaket avsto erstatning den 3.9.19 med begrunnelse i at skaden falt innunder unntaket i vilkårene for skade som skyldtes "svak eller feilaktig konstruksjon eller uriktig montasje".

Utbyggeren påtok seg ansvaret for utbedring av skaden, men klager var ikke fornøyd med utbedringen. Etter at utbedringsarbeidet var ferdig, fremsatte klager et nytt krav mot foretaket om erstatning for vannskaden. I den forbindelse fremla han en rekke fagkyndige rapporter og uttalelser som indikerte at utbedringen trolig var mangelfull.

I rapport fra fagkyndig 2 (datert 22.3.23) fremgikk bl.a. følgende:

Ved besiktigelse var utbygger ferdig med sin utbedring av lekkasje etter de metoder som utbygger oppfatter til å være tilstrekkelig for at ikke en ny lekkasje skal oppstå igjen. I og med at dette er ferdigstilt, er innsyn i konstruksjonen ikke mulig, uten å måtte grave. (...) Via film som vi har fått innsyn i, så kan man se at vannet ledes inn som et liten bekk over toppen av grunnmuren, fram til innsiden av boden.

I og med at vil ikke har innsyn i dette, kan vi ikke ta stilling til hvordan dette framsto verken før eller etter at utbygger har reparert skadene. Imidlertid framstår det for undertegnede at den valgte utbedringsmetode heller ikke er egnet som fullgod løsning, deriblant at man har etablert PVC-duk (trolig Sarnafil) inntil ytterveggen av trekonstruksjon, ned til et stykke over topp grunnmur. Videre viser mottatte bilder at man har etablert grunnmursplast utenpå PVC duken.

I rapport fra fagkyndig 3 (datert 29.8.23) fremgikk følgende:

Huseier opplyser om usikkerhet om utbedring av tidligere vannskade, boligen kjennes kald, spørsmål om hva som er riktig energikarakter for boligen, og ønsket vurdering av forhold rundt dette.

(...)

Video levert av huseier viser kontinuerlig strøm av vann i forbindelse med vannskade i underetasjen. Det stilles spørsmål ved dokumentasjon av utbedring og varig løsning.

(...)

Tørking bør ifølge (firma) skje så hurtig at muggvekst på overflater og råte i tremateriale ikke rekke å utvikle seg.

Dokumentasjon av undersøkelser, tiltak og utbedring av vannskade er mangelfull så langt det framgår av dokumenter undertegnede kjenner til.

(...)

Utbedring av vannskade må dokumenteres bedre for skadeomfang, utbedring og kontroll / kvalitetssikring av utbedringen.

I rapport fra fagkyndig 4 (datert 23.9.23), fremgikk følgende:

Løsning som er valgt i etterkant ved å legge Sarnafil på utsiden av konstruksjonen har det allerede blitt stilt spørsmål til i skadetakstrappen fra (taktsfirma) fordi det forhindrer dampdiffusjon fra innsiden mot utsiden. Det er ikke lagt noen gjennomgående dampsperre på innsiden av veggen, fordi den vanligvis ikke kan trekkes gjennom dekkekonstruksjonen.

I tillegg har vi allerede fått en del fuktighet i konstruksjonen fra utsiden på grunn av utettheter. Det hadde vært ugunstig å sperre denne fuktigheten inn mellom to relativt tette sjikter - dampspennen på innsiden og Sarnafil på utsiden. Konsekvensen av dette vil være kondens på innsiden av Sarnafil, som vil skade både GU-platen og trevirke.

Foretaket avslo klagers krav den 30.11.23.

Den 9.3.24 mottok foretaket en ny henvendelse fra klager, hvor han ville melde inn ny sak relatert til den opprinnelige vannskaden. Han opplyste om at det var oppdaget følgeskader etter vannlekkasjen fra 2019 pga. dårlig opptørking utført av utbygger:

som følge av vannlekkasje i 2019, er det oppdaget følgeskader som ikke tidligere er rapportert inn (de var ukjente i 2019). Dette har skjedd pga dårlig opptørking av utførende For å kunne undersøke feilen må brannveggene åpnes helt 30cm fra gulv og undersøke tilstand i hele u-etasje

Jeg regner med at dere ikke stiller dere annerledes for denne sak. Krever med dette erstatning på ca 300.000kr som skal avhjelpe på videre undersøkelser (dette er bare et tidlig foreløpig estimat)

Da dette er nyoppdagede skader, og skadene ble oppdaget innenfor 1 års tid, er saken følgelig under dekning (...) Videre er det oppdaget vannskader på l-bjelker i hele 1 etasje - og l-bjelke falsen har sprukket opp

Foretaket avviste kravet og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 26.5.24.

Klager anfører at foretaket er ansvarlig for å dekke utbedring av vannskaden, samt utbetale erstatning for tapt bruksmulighet og verdiforringelse av boligen.

Ansamling av vann på grunn av kraftig og plutselig regnvær må ha vært den utløsende skadeårsaken, samt mulig feil på taknedløp/takrennesystem. Skaden skyldes hovedsakelig plutselige regnskyll kombinert med utilstrekkelig håndtering og avledning av takvann. Skaden var åpenbart plutselig og uforutsett, siden vannet fløt over grunnmuren.

Klager har fremlagt en video for foretaket, som han mener dokumenterer at vanninntrengingen oppstod plutselig. Dette fremkommer også av fagkyndig 3 sin rapport, hvor det står følgende:

Video levert av huseier viser kontinuerlig strøm av vann i forbindelse med vannskade i underetasjen.

Den samme rapporten beskriver også at uttørking ble igangsatt altfor sent. Foretaket har ikke tilstrekkelig bistått i saken og har ikke bidratt med skadebegrensende tiltak, til tross for at saken ble meldt inn som en forsikringssak. Berørte beboere har følt seg overlatt til seg selv i kampen mot utbyggeren, og reklamasjonsprosessen har vært unødvendig lang. Klager krever erstatning for de ulempene som foretaket har påført ham.

Forsikringsforetaket avviser ansvar for å dekke skaden, og anser det som godt dokumentert gjennom rapportene som klager har fremlagt at skaden ikke oppsto "plutselig". Klager har kritisert foretaket for at det ikke bidro "med skadebegrensende tiltak" etter innmeldingen av vannskaden. Av sakens dokumentasjon, fremgår det imidlertid at skadebegrensning ble forsøkt utført av utbyggeren som tok på seg ansvaret.

Når det gjelder klagers krav om tapt bruksmulighet, dekkes dette kun dersom boligen er ubeboelig som følge av en erstatningsmessig skade, jfr. vilkårspkt. 4.7.3.5. Skaden er vurdert som ikke erstatningsmessig, og foretaket kan følgelig ikke utbetale erstatning for eventuell ubeboelighet som har oppstått som følge av skaden.

Foretaket avviser også klagers krav om erstatning for verdiforringelse av boligen. Foretaket har ikke noe ansvar etter vilkårene for at det har oppstått verdiforringelse i forbindelse med skaden. Dette blir en sak mellom sameiet og utbygger. For øvrig kan ikke foretaket se at det har påført sameiet/klager noen ulempe i forbindelse med skaden.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for å dekke kostnadene til utbedring av vannskaden, tapt bruksmulighet/markedsleie, samt verdiforringelse av boligen som følge av skaden.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Det følger av sikker praksis at det er forsikringstaker som har bevisbyrden for at skaden skyldes et dekningsmessig forhold. Dette betyr at det er du, som forsikringstaker, som må bevise eller sannsynliggjøre at skaden skyldes en årsak som er omfattet av vilkårene, jfr. blant annet Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2002 s. 1517. Finansklagenemnda Skade har også uttalt dette i flere avgjørelser. Se f.eks. **2024-298** og **2024-872**.

Slik sekretariatet forstår faktum, oppstod det vanninntrenging i bygningen i 2019, og dette pågikk i seks måneder fra da bygget stod ferdig oppført. Skadeårsaken er vurdert i flere rapporter som du har vedlagt klagen. Det pekes hovedsakelig på at konstruksjonsmessige mangler har ført til at vann har kunnet trenge inn i bygget. Bl.a. gikk nedløpet fra takterrassen rett i grunnen, slik at området fikk større belastning av vann enn det som er normalt uten nedløp. Videre ble det påvist "utførselsfeil i etasjeskillet".

Vannskaden ble meldt til foretaket i juli 2019, men avslått med begrunnelse i at forsikringen ikke dekket skade som skyldes konstruksjonsfeil. Etter sekretariatets syn, var ikke denne avslagsgrunnen helt treffende, ettersom forsikringen dekker "skade ved vann som har trengt inn i bolig". Unntaket som foretaket har vist til, er knyttet til "annen skade" enn vannskade, og passer etter vårt syn ikke helt i denne saken. Vannskadedekningen har ikke noe eget unntak for feilaktig konstruksjon.

I et senere avslag, har foretaket lagt til grunn at skaden ikke har oppstått plutselig.

Forsikringen dekker skade som følge av vanninntrenging, men har unntak for;

skade som skyldes vann inn direkte fra terreng eller grunn dersom dette ikke skjer plutselig.

Ut ifra de de fremlagte skaderapporter på saken, forstår sekretariatet det slik at vannet har trengt inn i bygningens etasjeskille under bakkenivå og dermed via grunnen. Slik sekretariatet forstår dette unntaket, må vanninntrengingen skje plutselig, enten vannet trenger inn direkte fra terrenget eller fra grunnen.

Formuleringen "plutselig" tilsier at skaden må oppstå raskt eller momentant. I nemndspraksis er det lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag må regnes som "plutselig", mens skader som oppstår/utvikler seg over en lengre periode ikke omfattes av plutselighetsvilkåret, jf. blant annet

nemndsavgjørelse **2021-454**.

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon/bevis i din sak på at vannskaden har inntruffet plutselig. Derimot fremgår det av sakens opplysninger at vanninntrengingen har pågått i et halvt år. Dette tilsier at vann- og fukt har trengt inn i bygget over lang tid, trolig helt siden bygget ble oppført.

Du har dermed ikke oppfylt din bevisbyrde for at skaden inntraff plutselig, slik vilkårene krever.

Uansett er utbedring av selve feilen/mangelen unntatt fra dekning når skaden skyldes håndverkerfeil, som ditt tilfelle. Så selv om vanninntrengningen skulle ha oppstått plutselig, så har du ikke krav på utbedring av manglene/feilene som har medvirket til at vann har trukket inn i bygningen. Det er også uttrykkelig unntak i vannskadedekningen for råte, uansett årsak. Skade ved sopp, muggsopp og bakterier kan dekkes med inntil kr 50.000. Men dette forutsetter at soppen har oppstått som følge av en dekningsmessig skade, hvilket ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort her.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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