

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1076

3.11.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade i utleiebolig – flere skadeårsaker og motstridende fagkyndige vurderinger.

Det oppstod vannskader i sikredes utleieleilighet som følge av flere ulike årsaker. Leiligheten ble rammet av både tilbakeslag fra en kloakkledning, samt lekkasje fra et vannrør i en bod. Det ble koblet flere fagkyndige inn på saken for å avklare skadeomfanget. Foretaket bekreftet dekning for vannskader som skyldtes tilbakeslaget og lekkasjen, samt for husleietap det anså relatert til erstatningsmessig bygningsskade. Det oppstod uenighet mellom partene om hvorvidt fuktskade på et soveromsgulv, hvor det også hadde oppstått soppvekst, skyldtes en dekningsmessig hendelse. Foretaket avsto erstatning for soveromsgulvet under henvisning til takstmann A sin vurdering om at skadeårsaken her var kapillært opptrekk fra grunnen. En slik type vannskade var ikke dekket iht. vilkårene. Sikrede anførte at skaden på det aktuelle rommet skyldtes enten tilbakeslaget eller lekkasjen fra boden, og fremla flere uttalelser fra takstmann D som støttet hans syn. D's uttalelser ble imøtegått av takstmann A, og foretaket fastholdt sin vurdering. I anledning saken fremsatte sikrede også krav om ytterligere erstatning for husleietap, samt erstatning for utgifter til takstmann og tørkeutstyr. Også disse kravene ble avslått av foretaket med begrunnelse i at sikrede ikke hadde dokumentert at kravene hadde sammenheng med dekningsmessig skade. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes klage på erstatningsoppgjøret etter en vann- og kloakkskade i hans utleieleilighet.

Sikredes utleieleilighet er omfattet av en bygningsforsikring med bl.a. følgende vannskadedekning:

Omfatter

- Lekkasje eller tilbakeslag av gass, vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng.
- Vannskade på tilstøtende rom som følge av utett våtrom.
- Skade ved vann som plutselig trenger inn i bygning fra terreng, gjennom grunn eller gjennom avløpssystemet, når det fører til synlig, frittstående vann over laveste gulv.

Omfatter ikke

- Skade som skyldes mangelfull/sviktende drenering eller at vann eller annen væske trenger inn i bygning på annen måte enn angitt i pkt. 4.3.
- Skade ved vanninntrenging gjennom utette tak, vegger, grunnmur eller bunnsåle.
- Skade ved vann, snø eller sand som trenger inn utenfra, med mindre det er oppstått som følge av erstatningsmessig bygningsskade
- (...)
- Skade ved sopp, råte og bakterier, uansett årsak.

Videre dekker forsikringen følgende tap:

Tapt husleieinntekt og tap ved at egen bebodd bolig ikke kan brukes etter erstatningsmessig skade, se pkt. 7.10. For ikke utleide boligarealer erstattes ikke husleietap.

Det oppstod en vannskade som følge av tilbakeslag i sikredes utleieleilighet i juli 2024. Skaden ble meldt til foretaket. Av skaderapport fra takstmann A fremgikk bl.a. følgende om årsaken til tilbakeslaget:

Årsak til skade skyldes tilbakeslag fra avløpsledning i plast, som mest sannsynlig er fra byggeår 1974. Brudd har oppstått utvendig på kundens eiendom, mellom bolig og kommunalt tilkoblingspunkt i kommunal vei.

Bakenforliggende årsak til tilbakeslag er feil-/dårlig utførelse ved montering av avløpsledning, hvor deler av avløpsledning ligger direkte på fjellgrunn samt i til dels dårlig egnet masser. Dette har ført til at det flere steder har oppstått skader/sprekker i utvendig avløpsledning, og at den stedvis er betydelig sammenklemt.

Videre skrev A bl.a. følgende om skadeomfanget:

- Som følge av tilbakeslag har det kommet kloakkvann opp av gulvsluker på bad i leilighet i underetg., samt opp av gulvsluk på vaskerom i hoveddel i 1. etg. Vann som kom opp av sluk på bad i leilighet førte ikke til skader.

- Som følge av utett gulvbelegning på vaskerom i 1. etg., har vann trukket ned gjennom etasjeskillet og ut av himling på bad i leilighet i underetg. Derav oppstod det skader på bad i leilighet.

I forbindelse med skaden oppdaget sikrede at også gulvet i en bod var blitt vannskadet. Om skaden i boden skrev A følgende i rapporten:

- Av foreløpig ukjent årsak har deler av gulv i en bod i hoveddel i underetg. blitt vått. Her ligger det et eldre ulimt teppe, som nå er vått i ca. halve rommet. Kunde mener at dette har en sammenheng med tilstoppet avløp, da denne skaden ble oppdaget nettopp i denne forbindelse.

Det skulle vise seg at vannskaden i boden skyldtes en annen årsak enn tilbakeslaget. Takstmann B ble engasjert for å vurdere forholdet nærmere, og av hans rapport fremgikk det at skaden skyldtes en lekkasje fra en vannledning i boden:

Skade 1:

Årsak til skade skyldes tilbakeslag fra privat avløpsledning i plast.

(...)

Skade 2:

Årsak til dårlig inneklime skyldes mest sannsynlig lekkasje fra vannledning i kobber inne på teknisk rom (bod) i underetasjen. Årsak til lekkasje skyldes lokal korrosjon på kobling/skjøt til trykkventil, som har ført til drypplekkasje og har pågått over lengre tid. Lekkasjevann har blitt ledet ut på betonggulv i bod og under løst teppe på gulv, noe som igjen har resultert i høy luftfuktighet og sterk/vond lukt.

Av oppdatert rapport fra takstmann A fremgikk bl.a. følgende:

Som følge av lekkasje fra reduksjonsventil i kjellerbod, så har vann trukket ut over gulv i ca. halve rommet i en større kjellerbod. (...) Kunde har en utleieleilighet, som ligger vegg i vegg med stor bod hvor det ble liggende fritt vann over betonggulv. (...) Vann som har blitt liggende over gulv i stor kjellerbod kan ha trukket inn mot utleiedel, i sjikt mellom grovstøp og isopor under påstøp. Dette er for øvrig vanskelig å påvise, uten at det foretas grundigere undersøkelser. (...) I soverom hvor det ligger vinylbelegg direkte på betonggulv ble det registrert noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate, men ingen synlige skader på gulvbelegg.

Foretaket engasjerte videre skadesaneringsfirma C for ytterligere undersøkelser. C boret gjennom gulvplaten på soverommet for å undersøke hvordan gulvet her var bygget opp. Det ble i den forbindelse avdekket at gulvet manglet dampsperre.

Det oppstod uenighet mellom partene om hvor vidt fukten på det aktuelle soverommet skyldtes en dekningsmessig årsak.

Foretaket bekreftet dekning for vannskader i berørte rom som man var sikker på at skyldtes vannlekkasjen fra boden eller tilbakeslaget, og C utførte vask og ozonbehandling av stuen og badet i leiligheten. Videre dekket foretaket tap som følge av ubeboelighet for perioden 16.8.–3.10.24.

Sikrede mente at også fukten på soverommet skyldtes enten tilbakeslaget eller vannlekkasjen og krevde dekning for dette. Videre fremla sikrede følgende e-post fra en rørleggermester som hadde vurdert skaden i leiligheten. Av e-posten fremgikk bl.a. følgende:

Det var en sterk sur lukt gjennomgående i hele leiligheten. Vinduer var lukket og varme var satt på siden sist gang, god høy temperatur. Det var også satt inn en luftavfukter på stuegulvet. Det ble registrert mye vann i beholderen som er over de normale. Soverommet bærer preg av stor lukt. Inventar og klær lukter...

På bad var det en merkelig sur lukt. Etter våres vurderinger kommer lukt fra kloakkvann etter tidligere skade på avløp som da kom inn i leiligheten.

Sikrede hevdet videre at leiligheten var ubeboelig i lengere tid enn det som foretaket hadde lagt til grunn for sitt erstatningsoppgjør. Han fremla en rapport fra takstmann D, som vurderte både fuktnivået og beboeligheten i leiligheten:

Normalt ville leiligheten satt sammen med tørt vær og årstid hatt en normal tørkeperiode på ca 90 døgn. At avfukter nå har stått over 200 døgn beviser en meget omfattende vannskade. For at avfukteren skal kunne fungere optimalt er alle sluk på bad og kjøkken tettet igjen. Leiligheten har derfor vært ubeboelig i hele tørkeperioden.

Det opplyses om at støpte såle på bolig ikke er bygget på dagens krav med fuktsperre og tykkelse., men gulvet er ihht hva som var kravet/byggemetode på oppføringspunkt. Det er ikke avdekt feil eller mangler ihht dette.

Det var på befaring vurdert påbegynte arbeid som opprevet belegg, gulvflater og tetting av sluk, Vask som gjør at leiligheten helt siden skadetidspunktet har vært er ubeboelig. Takstmannen har vurdert gjestående arb for ferdigstillelse til ca 60 dager.

Foretaket innhentet en ny vurdering fra takstmann A, som uttalte bl.a. følgende ang. soverommet:

Fukt-/soppskade på gulvbelegg skyldes mest sannsynlig kapillært opptrekk-/fuktvandring fra betonggulv mot grunn, hvor det trolig ikke er dampspærre, evt. har sammenheng med sviktende drenering. Se vedlagt bilde 1 lengre nede i dette dokument.

(...)

Det er ikke dokumentert/sannsynliggjort at indikert fukt langs vegger på soverom har sammenheng med nylig vannskade eller kloakkskade.

(...)

Man kan ikke konkludere med at en vannskade er meget omfattende basert på at det er utplassert en avfukter i 200 døgn. En avfukter kan stå utplassert hele året, og den vil alltid ta ut fukt av luften, dette er helt normalt.

Om leilighetens beboelighet uttalte A følgende:

Leiligheten er ikke ubeboelig pga. at det står utplassert en avfukter. Det kan være upraktisk og føre til generende støy, men ikke noe som tilsier ubeboelighet.

Når det gjaldt vond lukt, uttalte A følgende:

Vond lukt som ble registrert var svært begrenset, og kjentes kun ved å lukte tett inntil fjernet gulvbelegg fra soverom, som lå på gulv i stuen. Dette belegget hadde fuktskader og begynnende soppdannelse på underside av belegget. Utover lukt i belegg, og røyklukt, kunne det ikke merkes ubehagelig lukt i leiligheten.

Derav ble forsikringstaker anbefalt å fjerne gulvbelegg fra leiligheten, og at det ble foretatt en ny befaring noen dager senere.

Ny befaring ble avholdt uten forsikringstaker til stede. Ved denne befaringen opplevdes det ingen unaturlig vond/ubehagelig lukt i leiligheten.

Takstmann D ble forelagt A sin uttalelse og skrev følgende kommentar til dette:

Leiligheten hadde Unormal høy luftfuktighet under belegg. Dette er ikke normalt for leiligheter uten fuktsperre, og kan ikke forklares med dette. Kapilærsug fra grunn alene kan ikke forklare mengden fukt i betong. Det er drenerende masse under huset og dreneringen på huset ble byttet/ fornyet for 2 år siden.

Sikrede fremsatte et krav mot foretaket om erstatning for utskifting av soveromsgulvet, da han mente at fukten i gulvet hadde sammenheng med en dekningsmessig årsak. Videre krevde sikrede erstatning for ytterligere tap av leieinntekter, samt utgifter til takstmann og leie av tørkeutstyr.

Foretaket avsto sikredes krav med begrunnelse i at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 4.7.25.

Sikrede anfører at han har krav på ytterligere erstatning og krever dekning for følgende forhold:

Utgifter til reparasjon av soveromsgulvet: Soverommet har fått en fuktskade som enten skyldes tilbakeslaget eller lekkasjen fra reduksjonsventilen i boden. Skaden er derfor forårsaket av en dekningsmessig hendelse. Uttalelsen fra takstmann D bekrefter at skaden på soverommet mest sannsynlig skyldes vannlekkasjen fra boden. Det fremstår som lite sannsynlig at en fuktskade på soveromsgulvet skal oppstå samtidig, men totalt uavhengig av de to andre vannskadene.

Ytterligere erstatning for tapte leieinntekter: Det har vært to ulike takstmenn inne i leiligheten for å vurdere dennes ubeboelighet. De to takstmennene har hatt ulik oppfatning om dette.

Takstmann A er engasjert av foretaket, mens takstmann D er uavhengig. Dette taler for at man må legge D sin vurdering til grunn. D har dessuten vært sterkt delaktig under hele saksprosessen og har jevnlig vært inne i leiligheten fra skadedatoen og frem til leiligheten ble vurdert av foretaket som beboelig. Dette styrker den bevismessige verdien av D sin vurdering. Bilder tatt av leiligheten senest i mars 2025 viser åpenbart at leiligheten ikke har vært beboelig på dette tidspunktet. Som det fremkommer av bildene, var fuktskadene i leiligheten så omfattende at det var behov for å tape igjen alle sluk. Leiligheten var følgelig ubeboelig helt frem til mai 2025. Leilighetens tilstand underbygges også av rørleggermesteren, som bekreftet at denne var ubeboelig pga. vond lukt den 17.10.24, altså etter at foretaket hadde vurdert leiligheten som beboelig. På denne bakgrunn krever sikrede dekket husleietap frem til midten av mai 2025.

Utgifter til takstmann og leie av tørkeutstyr: Sikrede krever erstatning for utgifter til leie av tørkeutstyr for å få satt leiligheten tilbake til beboelig stand. Videre krever han erstatning for utgifter forbundet ved å innhente eksterne rapporter for å dokumentere sitt krav.

Advokatutgifter: Siden foretaket har bestridt sikredes krav, har det vært nødvendig for sikrede å innhente advokatbistand. Sikrede krever derfor dekket sine advokatutgifter i anledning saken.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning.

Soveromsgulvet: Foretaket avviser sikredes krav om erstatning for soveromsgulvet. Denne skaden har oppstått som følge av kapillært opptrekk fra betonggulvet mot grunnen på grunn av manglende fuktsperre. Skaden har derfor ikke årsakssammenheng med tilbakeslaget eller lekkasjen fra reduksjonsventilen. Det ble ikke påvist fukt på gulvet i den delen av boden som grenser mot soverommet, kun i den delen som grenser mot stuen. Forsikringsvilkårene har uansett unntak for skader som skyldes, sopp, råte, bakterier og søl, uansett årsak.

Tapte leieinntekter: Foretaket avviser sikredes krav om ytterligere erstatning for husleietap. Det er en forutsetning for dekning at tapet skyldes en erstatningsmessig skade. I dette tilfellet skyldes ikke hele husleietapet en erstatningsmessig skade. Husleietap utover den perioden som foretaket har lagt til grunn for sitt erstatningsoppgjør, skyldes fuktopptrekk fra grunnen som ikke er dekket under forsikringen.

Erstatning for innhenting av takst og leie av avfukter: Foretaket avviser sikredes krav for utgifter til ekstern takstmann. Foretaket avviser også kravet om 240 døgn's leie av avfukter. Kostanden for tørk etter erstatningsmessig skade er utbetalt som kontantoppgjør iht. kundeoppgjørsrapporten. Foretaket erstatter kun kostnaden til tørk i forbindelse med erstatningsmessig skade og ikke avfukting på grunn av manglende dampsperre.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning, herunder om han har sannsynliggjort at fuktskaden på soverommet skyldes en dekningsmessig årsak.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Hovedspørsmålet i saken er hvorvidt forsikringsforetaket er ansvarlig for å dekke hele det påviste skadeomfanget i form av fuktskader i sikredes leilighet, herunder skaden på soverommet. I tillegg er det avledede spørsmål om foretakets ansvar for husleietap, kostnader til avfukter og innhenting av takstmann, som vil avhenge av hvor stor del av skadeomfanget som er dekket under forsikringen.

Det er fremlagt motstridende fagkyndige vurderinger i saken. R mener at fuktskadene på soverommet skyldes kapillært opptrekk. Dette er en skadeårsak som ikke er omfattet av forsikringsvilkårene. P hevder derimot at fuktskadene på soverommet har årsakssammenheng med enten tilbakeslaget fra avløpsledningen eller med vannlekkasjen fra boden. P begrunnet sin vurdering med at det ble påvist unormal høy luftfuktighet i leiligheten, og at kapillæroppslag fra grunnen alene ikke kunne forklare mengden fukt i betongen.

Nemnda har ikke grunnlag for å kunne fastslå hvilken fagkyndig vurdering som er korrekt eller mest sannsynlig. Dette spørsmålet bør belyses med muntlige forklaringer fra partene og de sakkyndige i en hovedforhandling jf. FinKN 2020-380, 2020-9, 2018-715 og 2018-717.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).