

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1099

6.11.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Sprekkdannelse i bolig – håndverkerfeil oppstått i forsikringstiden?

Sikrede overtok et nybygg i oktober 2017 og tegnet bygningsforsikring i foretaket fra november 2017. I mai 2023 meldte hun skade til foretaket, med påstand om håndverker- og entreprenørfeil. Foretaket rekvirerte takstmann, som konkluderte med at det hadde oppstått sprekker som følge av mangelfullt håndverk fra utbygger, og at skadene tidligere var forsøkt utbedret. I desember 2024 rettet sikrede en ny henvendelse til foretaket, hvor det ble opplyst at utbyggers datterselskap – som hadde oppført boligen – var avviklet. Hun ønsket dermed å fremme krav overfor foretaket, under henvisning til at det forelå følgeskader etter entreprenørfeil som hun mente var omfattet av forsikringen. Foretaket avslo kravet med begrunnelse i at skaden hadde oppstått og vært kjent før forsikringen ble tegnet. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert følgeskader av konstruksjons-, material- eller monteringsfeil som var omfattet av forsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikringen etter håndverks- og entreprenørfeil på bolighus.

Sikrede overtok ny bolig 15.10.17. Huset var forsikret i foretaket i perioden 15.11.17 til 12.4.18. Ny forsikring ble tegnet hos samme foretak med virkning fra 13.5.18.

Ifølge forsikringsbeviset hadde sikrede løpende Hus Pluss-forsikring med følgende vilkår:

Håndverks- og entreprenørfeil - andre bygningsskader

- Andre bygningsskader som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør:
 - Tele, setninger, jordtrykk, utilstrekkelig eller sviktende fundamentering
 - Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje
 - Skaden må ha blitt konstatert innen 10 år etter at arbeidet ble utført

Håndverks- og entreprenørfeil - andre bygningsskader, dekker ikke:

- ...
- Feil og mangler som var kjente før forsikringen tegnes
- Utbedring av selve feilen/mangelen
- Tilkomstkostnader for utbedring av selve feilen/mangelen, utover det som er nødvendig for utbedring av følgeskadene
- ...
- Skade som kun består av flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, knirk i gulv, samt mindre hakk og merker

Forut for overtakelsen ble det innhentet en befarringsrapport fra A, med formål om å foreta en visuell vurdering av utførelsen av sparkling og malerarbeid i boligen. Hensikten med befaringen var å vurdere om det utførte arbeidet var i samsvar med god håndverkspraksis. Fra rapporten datert 8.9.17 hitsettes:

2) Observasjon

...

Overgang tak/vegg – Fremstår som utenfor standard, ujevn overflate med stedvis porer og krater på sparklingen antas at det ikke er gjort nødvending forarbeid og remset overgang med papir.

Fuging – Fugemasse fremstår som ujevnt påført med krymp, påvist i mindre omfang krakelering/dårlig dekk – usikker om det ligger papir i bunn.

Maskering kontrastfarge – Fremstår som ujevnt utført og galt maskert, dette forsterkes visuelt av dårlig sparkling, - og fugingen.

Overfalte maling- Overfalte malingsfilm fremstår med god dekk og fin struktur, ikke påvist noe sig. Noe mindre penselstruktur fremkommer i overgangen men burde aksepteres.

...

3) Konklusjon Grensesnitt bør avklares mot gipsmontør, da fuginger rundt dører/utsparing kan stedvis fremkomme som ujevn, dette skyldes i hovedsak dårlig underlag og kan ikke klandres maler, maler har imidlertid en opplysningsplikt før han stater sitt arbeid.

-Arbeidet er etter vår vurdering gjennomgående bra utført men på grunn av dårlig overganger og avsetninger på kontrast farger fremstår arbeidet visuelt som mindre bra.

-Avsetninger kontrastfarger må utbedres

-Overganger/hjørner må utbedres. – må videre benyttes en SMP basert fugemasse med papirstrimmel i bunn.

For ytterligere konkludering trenger vi en arbeidsbeskrivelse og sjekkliste på hva som er utført, samt systemoppbyggingen..

Henviser for øvrig til gipsmontørens sparkelanvisning norgips.no samt NS 3420-T se utklipp og vedlegg til mail.

Den 25.10.17 ble det utarbeidet en overtakelsesprotokoll, hvor bl.a. følgende forhold ble anmerket: «Følg med skjøt i take rødt rom søyle gelender + vegg stue + vindu kjøkken hjørne». Det ble samtidig avtalt at det skulle gjennomføres en ettårsbefaring.

I notat fra ettårsbefaringen datert 19.11.18, ble det for gangen angitt: «male over søyle», og for bad/TV-stue, rødt rom, grønt rom, stue/kjøkken og lilla rom: «Gips skjøter vises, fuge over takelist».

Sikrede meldte 15.5.23 om håndverker- og entreprenørfeil. Fra skademeldingen hitsettes:

Dette er en reklamasjonssak som gjelder sprekkdannelse over flere vinduer/tak i hele huset. Feilen ble påpekt under 1 årsbefaring. Det ble hentet inn uavhengig fagmann som antydte feil i byggkonstruksjon. Byggfirmaet som har bygd huset hentet da inn et annet entreprenørfirma for å utbedre feil. Det ble da ikke tatt tak i feil i byggkonstruksjon men 'klattet' over med sparkel og maling. Sprekkene kommer da tilbake. Året etter ble det reklamert igjen og firmaet hentet da inn en polakk som 'klattet' over nye sprekkdannelser. Sprekkene er fortsatt tilbakevendende. Byggfirmaet har nå tilbydd meg 40.000 kr for å la dette ligge. Jeg mener skaden er betydelig større enn dette beløpet. Jeg ønsker derfor å få inn en takstmann for å få oversikt over omfang og beløp det vil koste å utbedre feilene. Flere uavhengige fagmenn mener gipsplatene er lagt feil rundt vinduene og at det ikke er strimlet. Er dette noe dere kan hjelpe meg med? Jeg har hatt maildialog med utbygger i 2 år nå.

Foretaket rekvirerte B som gjennomførte befaring 16.5.23. Takstmannen fastslo at sprekkene hadde oppstått som følge av dårlig håndverk fra utbygger som hadde blitt forsøkt reparert. Fra skaderapporten hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Forsikringstaker har meldt inn skade grunnet dårlig håndtverk. Dette ble oppdaget før overtakelse, og det har blitt gjort fler forsøk på utbedring av overflater, men sprekker opp igjen, hovedsaklig i skjøter/overganger. Boligen er bygd med gips på overflater, her listefritt. Skøyter vises på befaring i stor grad, samt skruer vises godt. Dette i nesten alle rom i boligen:

...

På bad 2.etg har gulvflis delvis løsnet på gulv. Rør til kjøkkenventilator er teipet fast i skjøter, og lekker. FT mener også steniplater utvendig ble ødelagt av utbygger under byggeprosessen. Her er det med overvekt av sannsynlighet dårlig/svak konstruksjon bad gips, som fører til bevegelse i treverk, som igjen fører til sprekker/bevegelser i gips. Forsikringstaker har hatt dialog med utbygger, og reklamert på arbeid som er utført. Her har dem, ifølge FT, lovet å utbedre, men FT hører ikke noe fra [utbygger] lengre.

Bydd av ... [utbygger] i 2017. Maler fra C innleid av [utbygger] før overtakelse, til å utføre reparasjon av overflater. Begynte å sprekke igjen i 2018. Ny mann inn i etter 1årsbefaring for igjen å gå over overflater. Ingen arbeider etter det. FT har vært mye i kontakt med [utbygger] ... for å få reklamert.

Sikrede meldte saken inn på nytt 23.1.24 og opplyste at utbygger hadde avvirket selskapet. Foretaket engasjerte B som oppdaterte sin skaderapport 19.2.24:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Forsikringstaker har meldt inn skade grunnet dårlig håndtverk. FT merket før overtakelse, at det var dårlig utført malerarbeid. Utbygger hentet inn fagfolk(...) til å ta en vurdering av malerarbeid, før overtakelse, som påviser feil. FT holdte igjen 500.000kr for å få arbeidet gjort før overtakelse. Det ble da hjelparklet og malt opp på nytt av [C] ..., som ble innleid av ... [utbygger]. I overtaksprotokoll står det at skøyt i himling skal følges med på - Dette fra ... [utbygger].

Sprekddannelser ble oppdaget mellom overtakelse og 1-års befaring. Det har blitt gjort forsøk på utbedring av overflater, men i ettertid sprekker det opp igjen, hovedsaklig i skjøteroverganger. Boligen er bygd med gips på overflater, her listefritt. Skøyter vises på befaring i stor grad, samt skruehull vises godt.

...

Status idag;

[Utbyggingselskap] ... er solgt til ... [U] har ansvar for prosjekter som ble satt i gang før salget. FT har advokat er på saken. [C] ... og [U] har vært på befaring 06.02.24, det har blitt gitt en lovnad om det skal komme en handlingsrapport ut ifra befaring. FT har ikke hørt noe mer fra dem da.

Sikrede sendte ny henvendelse til foretaket 22.12.24, hvor det ble opplyst at utbygger hadde avvirket datterselskapet som sto for oppføringen av boligen. På bakgrunn av dette ønsket sikrede å rette kravet mot foretaket, ettersom det dreide seg om følgeskader av entreprenørfeil, hvilket hun mente var dekket under forsikringen. Sikrede vedla takst fra C datert 27.5.24, hvorfra det hitsettes:

Følgende forhold ønskes vurdert:

01 Fremtredende plateskjøter i himlinger på de fleste rom.

02 Sprekk og uregelmessigheter i innvendig veggkledning stue og kjøkken.

...

Vedrørende punkt 02 forteller [sikrede] at der etter 1. årsbefaringen ble utført tiltak fra entreprenør med fugging av oppståtte sprekker, men at sprekke i ettertid har kommet tilbake og har økt i omfang.

...

01 Fremtredende plateskjøter i himlinger på de fleste rom.

I de aller fleste himlinger er det godt synlige plateskjøter. Plateskjøtene er godt synlige i ordinær belysning observert fra gulvet. Himlingene består av gipskledning, malt.

Vurdering

Forholdet vurderes som reklamasjonsberettiget. Mangelfullt plate- og malingsarbeid. Der er ikke meldt om tilleggsavtaler vedrørende overflatebehandlingen, dermed legges estetisk kvalitet K3 til grunn. Det vil si normal kvalitet, synliggjort i tabell T2 (vedlagt) – Her beskrives krav til overflaten. Skjøtene vil ikke være mulig å få helt bort, men uregelmessighetene her er av en slik karakter, at de bryter med kravet. Skjøtene er iøynefallende og bryter med oppføringstidspunktets krav til overflatebehandling (NS3420-T 2015).

...

Tiltak:

Tiltak bør iverksettes. Skjøtene slipes, strimles og sparkles, himlingen males to strøk. Arbeider dels med stor romhøyde. Nødvendig rydding, tildekking og rengjøring vil være relativt omfattende. Gjelder alle himlinger i boligen. Totalt ca. 143 m². Beskrevne opprettingsarbeider beregnes til kr. 78 000,- eks. mva.

02 Sprekk i innvendig veggkledning stue/kjøkken m. tilstøtende overflatebehandling. Der har omkring de fleste vinduer i stue og kjøkken oppstått sprekk i innvendig veggkledning av malt og sparklet gips. Dette er ikke uvanlig på nybygg, og er ofte forhold som blir utbedret av entreprenør i anledning- eller etter 1-årsbefaringen. Så er også forholdet her, dette ble tatt opp etter 1-årsbefaringen og entreprenøren foretok utbedring. Imidlertid har sprekke oppstått på ny og utviklet seg noe over tid.

...

Vurdering

Forholdet vurderes som reklamasjonsberettiget.

Betydelige sprekk på de fleste hjørner omkring vinduene, likeledes flere steder på veggkledningen, antatte plateskjøter. Sprekkdannelsen er iøynefallende og bryter med oppføringstidspunktets krav til overflatebehandling (NS3420-T 2015). Sprekkene synes i stor grad å følge underliggende plateskjøter. Plateskjøtene er anlagt i strid med plateprodusentens anvisninger, der det anbefales å legge plateskjøtene utenfor vindushjørner/forbi åpninger. Her er plateskjøtene i all hovedsak lagt inn mot vindushjørnene. Der er også usikker i hvor stor grad det er benyttet forsterkningsvinkler og -beslag i krer og hjørner/overganger. Usikker også i hvor stor grad der er skåret fuger i horisontale skjøter og forsterkninger av disse. Summen av disse forholdene vil resultere i sprekk som påvist ved vår befaring.

Videre er det usikkert i hvor stor grad malerarbeidene er utført i tråd med materialprodusentenes anvisninger. Spesielt med tanke på strimling/armering av plateskjøtene og tilstrekkelig utsparkling.

Ene annen medvirkende årsak kan være tørking. Ifølge bas under oppføringen av boligen, var det svært fuktig under byggeperioden. Det kan ikke utelukkes at der har vært innebygget fukt i ytterveggene som har brukt lang tid på å tørke ut og som har forårsaket bevegelse og krymp i stenderverk og underlag. Dermed kan sprekkdannelsen utvikle seg over tid.

Bevegelser i bygningen som grunnlag for sprekkdannelsen er vurdert, men funnet lite sannsynlig. Bygningen er tegnet og prosjektert av N B i tråd med de kravet som gjaldt for oppføringstidspunktet. Der er ingen indikasjoner på at denne er mangelfull eller feil. Om oppsprekningen skulle skyldes usædvanlig stor bevegelse i bygningen, burde der vært mer oppsprekking i krer, hjørner og overganger vegg/himling, enn hva som er tilfelle her.

Tiltak:

Tiltak bør iverksettes. Da årsaken til oppsprekningen ikke med sikkerhet er avdekket og enstydig, vil egnet metode for utbedring være forbundet med noe usikkerhet. Mulige metoder for utbedring er;

- riving av eksisterende platekledning og montering av ny kledning, sparkling og maling.
- utbedring av eksisterende platekledning, sparkling, duk og maling.
- montering av 'rehabgips' 6,5 mm. utover eksisterende kledning, sparkling og maling

Det formodes at naturlig uttørking av konstruksjonene, nå etter så lang tid etter oppføring, er ferdig og avsluttet. Dermed er sannsynligvis det meste av spenninger og bevegelser i konstruksjonene utløst. Utbedring av eksisterende platekledning vurderes dermed som beste alternativ for utbedring, både med tanke på resultat, miljø, bygningsbevaring og økonomi.

...

kostnadsberegningen er delpriser hentet fra lokal entreprenør. Totalt 77 m2 vegg. Beskrevne opprettingsarbeider beregnes til kr. 115 000,- eks. mva. Utskifting av all eksisterende platekledning vurderes som krevende og vil slite unødvendig på boligens resterende innhold, innredninger og oppbygging. Montering av 'rehabgips' vil kunne gi et godt resultat. Men her vil innvendig areal gå tapt, videre vil der bli merforbruk av materiell som i et miljøperspektiv er lite ønskelig.

Foretaket avslo kravet 23.5.23 med henvisning til at skaden var oppstått og kjent før forsikringstegning.

Sikrede brakte saken inn for Finansklagenemnda 23.12.24.

Sikrede krever dekning for følgeskader som har oppstått i forsikringstiden grunnet håndverkerfeil. Kravet bygger på sprekkdannelser beskrevet i takstrapporten utarbeidet av C. Både denne og rapporten fra B konkluderer med at sprekkdannelsene skyldes feil ved utførelsen av bygningsarbeidene. Til støtte for dette vises det til fremlagte fotografier og henvisning til Gips teknisk håndbok, som angir krav til skrueavstand og montering av gipsplater. Sikrede gjør videre gjeldende at skadene først oppsto etter forsikringstegningen 15.11.17, og at forholdene ikke var kjent på tegningstidspunktet. På overtakelsestidspunktet var det kun visuelle forhold ved skjøtene som var kjent, jf. anmerkningen «følg med skjøt...» i overtakelsesprotokollen. Dette støttes av sikredes forklaring i klageskjemaet, hvor det fremgår at hun før overtakelse påpekte mangler ved malerarbeidet. Utbygger innhentet da en uavhengig vurdering og foretok utbedringer før overtakelsen fant sted. Sikrede krever dekket utbedringskostnader for sprekkdannelser i samsvar med taksten fra L, fastsatt til kr 115 000 eks. mva. I tillegg kreves det dekket utbedring av fremtredende plateskjøter i himlinger på de fleste rom i samsvar med beskrivelsen i takstrapporten til C. Det anføres at skadene skyldes feilmonterte plater, og at det kun kreves dekning for utbedring av følgeskadene. Dette inkluderer sliping av skjøter, ny strimling og sparkling, samt maling av himling i to strøk. Denne delen av kravet utgjør kr 78 000 eks. mva. Det kreves også dekning av påløpte advokatkostnader med kr 10 000 inkl. mva.

Foretaket avviser ansvar og anfører at sprekkdannelsene i bygningen oppsto før forsikringen ble tegnet. Skadene fremgår av overtakelsesprotokollen datert 25.10.17 og var således kjent på det tidspunkt forsikringsavtalen trådte i kraft 15.11.17. Det fremstår videre som uklart hvorvidt de påberopte sprekke og skadene kan tilskrives en konkret feil begått av en godkjent håndverker. Det foreligger ikke dokumentasjon på at en identifiserbar feil har medført følgeskader. Det påhviler sikrede å sannsynliggjøre at skaden har oppstått innenfor forsikringens dekningsperiode, jf. FinKN 2020-264 m.fl.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for å dekke følgeskader etter eventuelle håndverkerfeil i boligen.

Sikrede har Hus Pluss forsikring som omfatter «Andre bygningsskader som følge av feil utført av godkjent/autorisert håndverker eller entreprenør» som følge av «Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje». Formuleringen «som følge av» innebærer at ansvaret er begrenset til følgeskader, og at utbedring av selve feilen eller mangelen ikke omfattes, jf. bl.a. **FinKN 2025-766** og **2023-936**.

Sikrede krever dekning for sprekkdannelser pga. feil under bygningsarbeidene, men har ikke vist til noen konkret materialfeil, konstruksjonsfeil eller monteringsfeil. Det er derfor uklart for nemnda om den aktuelle feilen er dekket av forsikringen. Nemnda forstår imidlertid den fremlagte dokumentasjonen slik at det kan dreie seg om en konstruksjonsfeil som fører til at bygningen sprekker opp, og at man har forsøkt å avhjelpe dette med hjelp av sparkel og maling, men sprekke kommer da tilbake.

Følgeskader av konstruksjonsfeil er omfattet av håndverksdekningen. I så fall vil sprekkene som følge av konstruksjonsfeilen være dekket såfremt sprekkene oppsto i forsikringstiden. Men hvis det dreier seg om en bakenforliggende konstruksjonsfeil, er det ikke nok å utbedre sprekkene: feilen vil medføre nye sprekker. Varig reparasjon av sprekkene forutsetter i så fall reparasjon av konstruksjonsfeilen, og dette er ikke omfattet av forsikringen. Det er uklart for nemnda i hvilken utstrekning en slik reparasjon også vil medføre at bygningsdeler som er sprukket opp må skiftes ut, slik at utbedring av følgeskadene konsumeres av reparasjonen av håndverksfeilen.

Dersom det ikke dreier seg om konstruksjonsfeil, kan nemnda ikke se at det er dokumentert en håndverksfeil som er omfattet av forsikringen.

Slik saken er opplyst, er det ikke dokumentert følgeskader av konstruksjons-, material- eller monteringsfeil som er omfattet av forsikringen. Nemnda behøver da ikke ta stilling til om sprekkene oppsto før forsikringstiden startet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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