

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1104

10.11.2025

Protector Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Oppgjør etter vannskade – tilstrekkelig med delvis utbedring?

Sikredes leilighet ble påført vannskade som følge av ekstremværet «Hans». Foretaket dekket skaden, men la til grunn at det var tilstrekkelig med en delvis utbedring, herunder kun rive noen flisrader, for at vaskerommet skulle bli tilbakeført i «vesentlig samme stand» iht. vilkårene. Sikrede var uenig og viste til rapport fra takstmann A som begrunnelse for at det var nødvendig med full renovering for å unngå estetiske og funksjonelle mangler, herunder at en delvis utskifting av veggflisene ville gi et uensartet og forringet resultat. Foretaket var uenig og påpekte også at evt. gjenværende fukt skyldtes eldre, dokumenterte problemer med kapillært opptrekk fra grunnen, noe som ikke var dekket av forsikringen. Sikrede hevdet på sin side at skaden oppsto plutselig som følge av ekstremværet, og at krav om erstatning basert på full renovering ikke kunne avvises pga. tidligere problematikk med fuktopptrekk fra grunn. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter vannskade på vaskerom.

Sikredes bolig i et borettslag er dekket under «PROFORSIKRING FOR BOLIGSELSKAPER». Vilårene pkt. 3.1.1 om «gjenoppføring eller reparasjon» angir at «Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme ... – eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skade dagen». Pkt. 4.4.4 «Oppgjørsmåter» angir at «Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved»:

- kontantoppgjør
- reparasjon
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller
- at Selskapet fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det Selskapet hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse, har Selskapet rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Sikredes kjeller ble i august 2023 utsatt for en omfattende vannskade som følge av ekstremværet Hans. Skaden ble registrert hos foretaket 28.8.23. Vann hadde da trengt inn og forårsaket betydelige skader på inventar, gulv og vegger, herunder på bad og vaskerom.

P befarte skaden 20.9.23 og oppsummerte i sin rapport opprettet 28.9.23 at det var «Tilbakeslag fra slukene. Overbelastning av Drenering med vanngjennomtrengning via grunn. følgeskader med fukt opptrekk i vegger». Det fremgikk videre at «Tilsvarende skjedde i 2015, med noe mer tilbakeslag gjennom sluk». Om reparasjonsbehov sto det under flislegging «De og remontere flis på bad og vaskerommet samt lokal utbedre membran for tilkomst fukt måling i murveggen bak». Under «Spesielle betingelser» sto det «Fuktutredelse av yttervegg på bad og vaskerommet. Her

kan det være fukt skjult i konstruksjonen».

I en inspeksjonsrapport av 17.11.23 fra M, fremgikk det at kjelleren ble fylt med vann under eksemværet i august 2023, og at vanninntrengningen «mest sannsynlig (var) forårsaket av manglende kapasitet på drenssystemet når det kommer mye vann som skal tas unna». Det fremgikk også av rapporten at det hadde vært fuktproblemer med fuktinntrenging over flere år og i tillegg oppstått skader som følge av hendelser med vanninntrenging. Det var opplyst at dette skjedde i 2015, at det var blitt gjort flere forsøk på å utrede skadeårsak, samt at M hadde utarbeidet rapporter som ledd i dette arbeidet 20.10.22, 9.11.22 og 17.2.23.

Ny rapport opprettet 11.4.24 av P, anga at «tørken sto på til slutten av uke 14, fredag 05/04-24», at «Her er blir konstruksjonene tørket i balanse med grunn», samt at «Siden konstruksjonene ikke har noe fukt sperre kan vi ikke tørke dette lavere enn hva grunnverdiene er». Det sto også at:

Det er enkelte sviller og lekter som ligger veldig tett til tresonit og murveggen, dette kan være et problem over tid hvis kjelleren har veldig problemer med kapillært opptrekk.

Det er også enkelte sviller som har blitt mørke i fargen sin, Dette har ikke noe med vannskaden som har oppstått i August 2023,

Når tørk er demonter så vil RF% utligne seg i henhold til kapillær opptrekket i fra grunn, Dette er ikke noe og komme uten om da det ikke er noe fukt sperre i grunn og nedbør og smelte vann vil være med og påvirke verdiene i grunn og grunn målingen. målinger gjort i grunn viser at det er høyere verdier der en det vi får Mellom badevegg og ytter vegg samt betong gulv.

Tørk er demontert og kjeller er konstanter med balenes med grunn,

P utarbeidet 10.4.24 en detaljert arbeidskalkyle for utbedring av skadene, og for vaskerommet inkluderte kalkylen fjerning av restfliser og flislegging opp til vegg (estimert tre rader), samt utbedring av hyllesystemer.

Takstmann B, engasjert av foretaket, uttalte følgende etter at han hadde «sett over tørkerapport»:

Punkt 1. i tilsvaret fra ..sikrede.. er da etter min oppfatning svart ut og den aktuelle veggen er tilbakestillt til samme stand som den var før skaden inntraff.

Ut fra dette er det ikke noe poeng i å ta hull i baderoms-veggen for å sette inn inspeksjonsluke. Det er målt i fra begge ender av veggen og verdiene er innenfor kravet, og da godt under referanse-målingen fra M den 07.11.23

Som vi tidligere har snakket om og som ..sikrede.. også er klar over, mener jeg, så er det ett problem med at denne bygningsmassen ikke har ett kapillærbrytende-sjikt under fundament / yttervegg og kjellergulv.

Det vil da alltid kunne bli trukket fukt opp i ytterveggen + gulv i variasjon med hvor mye vann/fukt det er i grunnen og utenfor.

På badet har ..sikrede.. ifbm oppgraderingen her lagt ett kapillærbrytende-sjikt (plastfolie) under gulvet, men ikke under fundament og yttervegg så her vil det til tider være forhøyet fuktnivå.

Foretaket avviste 7.5.24 krav om at hele vaskerommet skulle flislegges, og tilbød et kontantoppgjør på kr 234 414 eks. mva. basert på en oppdatert kalkyle. Det skrev «Det er estimert de radene som ble tatt ned, samt raden over grunnet skader på denne ifb. med arbeidet. Sum i kalkyle er gjeldende. Ordlyden 'fjerne rest fliser samt flislegge helt opp på vegg' er i det omfanget som er nødvendig, antatt 3 rader». Foretaket viste til at leiligheten hadde utfordringer med kapillært fuktopptrekk fra grunnen som ikke var en del av skaden. Forsikringen dekket ikke inspeksjonsluke fordi det ikke hadde vært noen slik før skaden.

Sikrede bestred at oppgjøret var tilstrekkelig og engasjerte takstmann A, som etter befarings 6.6.24, konkluderte i takstrapport av 19.6.24 med at hele «badet» måtte rives og gjenoppbygges. Han ga følgende begrunnelser for det:

M's undersøkelser viser stort fuktnivå bak baderomsveggen mot grunnmuren. Denne er veggen ikke demontert, men det er to andre vegger som er delvis revet på badet pga. fuktskader. Når man først må rive baderomsveggen og spesielt i sprutsonen, som det etter min mening må her, så må alle og hele vegger utbedres, dette for å få en sikker membranløsning slik at fuktskader fra selve badet ikke oppstår.

Det finnes de bedrifter som sier de kan utføre såkalte lokale utbedringer, men det gjelder ikke på omfang av denne størrelsen som her. Og denne løsningen er sterkt diskutert i fagmiljøet.

På de veggene hvor flisene og plater er revet er dette kun 3 rader oppover, det gjenstår fire rader i høyden på veggene. Disse flisene er lagt mot hverandre med omtrent 1 mm fuge. Det vil si ved demonteringen av flisene vil de fliser som ligger inntil, fort og meget lett bli skadet. Dette ser vi tydelige eksempler på her.

[..bilde av gjenstående fliser..]

En annen sak og viktigere sak er at smøremembranen skades.

Man må legge på ny smøremembran der hvor fliser og plater er revet. Her er det viktig å få en god og tett overgang mot den gjenværende membranen. Det vil si at man må rive en flisrad mer enn membranen og at der hvor man river flisen må man ikke skade den gjensittende membranen. Dette vil være svært krevende og vanskelig å kunne gi garantier for at membranen blir tett. Dette blir i så fall en lokal utbedring.

En tredje ting er om man for tak i tilsvarende fliser som de som sitter igjen. Ref til at det skal skadde konstruksjoner og overflater skal bli tilsvarende lik som før skaden. Dette gjelder også farge og nyanseforskjeller. Selv om disse flisene ser 'vanlige' ut så kan det lett oppstå forskjeller hvis man ikke for tak i akkurat denne produksjonen av flisene. Andre produksjoner kan ha nyanseforskjeller på farge og overflater og dimensjoner, overflatene kan også over tid få en annen 'patina' en nye. Dette sees ofte ikke før de blir montert. Det er opplyst om at dette badet ble flislagt i 2015, dvs 9 år gammelt. Å få tak i tilsvarende fliser med samme patina fremstår som svært krevende og mer tilfeldig om det skulle gå. Slik det fremstår for meg her overlater selskapet det til FT å ta dette ansvaret, og da risikerer en større kostnad enn hva de blir tilbydd. [...]

Hele badet må rives ned til reisverket på vegger og tilsvarende ned til opprinnelige støpte dekket på gulvet. Evt vannskader på gjenstående reisverk isolasjon etc. må også skiftes. Det beregnes at inventar og utstyr kan gjenbrukes.

Arbeidskost kr. 210 000,- rivning, flislegger, snekker og membranarbeider.

Material kostnader kr. 70 000,-

Elektriker kr 45 000,-

Rørlegger kr. 20 000,-

Totalt baderom kr. 335 000,- eks. mva

Gjenoppbygningen av soverom og kjellerstue beregnes til kr. 150 000,-

Totale kostnader på gjenoppbygningen/rep av kjelleren beregnes til kr. 495 000,- eks. mva

Sikrede hevdet 4.9.24 at foretakets utbetaling av kr 261 914, hvorav kr 234 414 i kontantoppgjør, var for lavt, viste til rapporten av 19.6.24 fra takstmann A, og hevdet:

På bakgrunn av A.s vurdering, anbefales det at hele badet rives ned til reisverket på veggene og til opprinnelig støpt dekke på gulvet. Kostnadene for dette arbeidet, inkludert gjenoppbygging av badet samt kjellerens øvrige rom, er beregnet til totalt 495 000 kroner eks. mva.

Dette innebærer en differanse på 260 586 kroner sammenlignet med selskapets opprinnelige utbetaling. I forbindelse med at P/E., som ble engasjert av Protector, pigget opp fliser på vaskerommet, ble et fastmontert garderobeskap revet i tillegg. Garderobeskapet hadde en pris på kr 15.000 som også må erstattes av selskapet.

Totale kostnader beløper seg da til kr 480.000,-. Det totale skadeomfanget er fortsatt usikkert og dette er kun et foreløpig estimat. Det tas derfor forbehold om senere å øke kravet.

Øvrige bemerkninger

I brevet av 07.05.2024 argumenterer selskapet for at visse skader, som kapillært opptrekk fra grunn, ikke er omfattet av forsikringen. Dette er imidlertid ikke korrekt, da de påklagede forholdene har en klar sammenheng med skaden som er dekket av forsikringen. Videre anses installasjon av inspeksjonsluke som nødvendig for å overvåke utviklingen av situasjonen, og dette bør derfor også dekkes. Forsikringsavtaleloven § 6-2 pålegger forsikringsselskapet en plikt til å dekke nødvendige utgifter for å hindre eller begrense

ytterligere skade .

Foretaket fastholdt 13.9.24 tidligere vurderinger med henvisning til pkt. 3.1.1 og viste til P's tørkerapport med målinger underveis i prosessen, at det var likt fuktnivå i grunn som i omtalte deler av bygget, og at fuktopptrekk fra grunn og feil/mangler ved drenering var et kjent problem for borettslaget. Fuktopproblematikk fra grunn og terreng, som ikke stammet fra «plutselig vanninntrenging» var ikke omfattet av forsikringen:

Målingene og tiltakene som er gjort, er med hensyn til å skille de plutselig og uforutsette skadene, herunder HANS, fra tidligere, gjentakende problematikk med fuktopptreg og innsig fra grunn og terreng. Målingene som viser likt nivå i grunn og omtalte vegger, konkluderer iflg. de fagkyndige åpenbart med at det som er igjen, skyldes fuktopptrekk og innsig. For ordens skyld er sistnevnte ikke dekket da det ikke er plutselig og uforutsette skader.

[...]

Det må også bemerkes at avsnitt ad. bad i ..takstmann A.. sin rapport blander sammen baderom og vaskerom.

Det er ikke åpnet vegger på bad. Det er tilstøtende vegger som er åpnet. På vaskerom er det åpnet vegger, foretatt utbedringer og oppgjort kontant for resterende arbeid.

Ad. matching av eksisterende fliser

Det er uklart om det henvises til baderom eller vaskerom under gjeldende punkt, gitt ovennevnte sammenblanding.[.....]

[...]

For det tilfelle at det faktisk er tale om vaskerommet, vil det hevdes at det ikke var disputt rundt løsningen på vaskerommet. Disput omhandlet våtrom (ikke berørt).

For alle tilfeller vil det hevdes at fliser som er vesentlig samme stand er tilstrekkelig for tilbakeføring. Igjen virker dog bad og vaskerom og blandes, der det henvises til at badet er 9 år gammelt, og det aktuelle bildet og faktum takstmann viser til, er fra vaskerom.

Ad. pkt. 3 - smøremembran bad

[...]

På vaskerommet er det ikke membran. Bilder som vises til og teksten ad. smøremembran som brytes i rapport, må være fra vaskerommet, der det er gjort inngripende tiltak med 3 rader fjernet.

[...]

Avslutningsvis

Tilleggskravet fremstår udokumentert mtp. bakenforliggende forhold på bad, hvor fukten ikke er dokumentert å kreve tiltak. Videre fastholder vi at fukt i vegg er på samme nivå som grunn, som i alle tilfeller gjør det klart at fukten er fra opptrekk fra grunn/innsig.

Garderobeskap er medtatt i oppgjøret, og avvises derfor som tilleggskrav.

Sikrede krevde 2.10.24 at foretaket økte erstatningen med kr 276 114, herunder kr 260 586 for en fullverdig utbedring av skadene, kr 10 028 for garderobeskap og kr 5 500 for hyllesystem på vaskerommet, da det var revet av P. Sikrede bemerket at hva som lå i ordlyden «vesentlig samme stand» berodde på en vurdering av kost-nytte, jf. FinKN 2019-155. Sikrede hevdet estetiske hensyn talte for at nytten klart var verdt kostnaden, idet fliser av annen farge, nyanse og patina ville svekke estetikken og påvirke leilighetens verdi. Sikrede hevdet vilkåret om plutselig og uforutsett var oppfylt, idet skaden hadde klar sammenheng med ekstremværet, som medførte at kjelleren i august 2023 ble fylt med vann, sannsynligvis pga. manglende kapasitet på drens-systemet, jf. M's rapport av 17.11.23. Dette kunne ikke forklares med problematikk med fuktopptrekk fra grunn. Sikrede viste også til at P fjernet fliser som følge av ekstremværet.

Ifølge sikrede ble det etter dette klarlagt at aktuelle flisområde ikke inneholdt membran, og at det var snakk om skader på vaskerommet, og ikke badet, slik takstmann A hadde skrevet i sin rapport.

Foretaket presiserte 13.12.24 at det dreide seg om vaskerommet, og at poenget med smøremembran ikke var relevant da det ikke var funnet tegn til det på vaskerommet. Det viste til FinKN 2019-155 om at reparasjonskostnaden måtte sees i forhold til verdiøkningen reparasjonen innebar, samt funksjons- og estetikk-krav. Det hevdet tilbakeføring av hvite fliser mot eksisterende hvite fliser måtte anse som vesentlig samme stand. Det la til grunn at vaskerommet var flislagt i 2015, dvs. ikke nytt, at veggflisene hadde en generisk stil som ville gjenspeiles ved å legge fliser på de tre–fire aktuelle radene fra gulv og opp, samt at det ikke var dokumentert at en evt. kjøper, med tanke på verdireduksjon, måtte flislegge på ny. Foretaket viste også til FinKN 2021-28 og hevdet det var disproporsjonale kostnader for renovering av rommet kontra legging av flis slik foretaket la til grunn. Det anså det for dokumentert at boligen ikke hadde kapillærbrytende sjikt mot grunnen, slik at en evt. fuktproblematikk som måtte gjenstå, hang igjen fra boligens opprinnelse, dvs. fuktopptrekk fra grunn, og ikke fra skaden i august 2023. Vedrørende garderobeskapet bemerket foretaket at kostnaden på kr 15 528 ville bli utbetalt i restoppgjør for garderobeskap og hyllesystem.

Sikrede krever ytterligere kr 384 336 i erstatning, som utgjør differansen mellom foretakets tilbud og faktiske utbedringskostnader. I tillegg krever han dekket saksomkostningene.

Sikrede anfører at skaden er plutselig og uforutsett. I HR-2024-2040-A ble det fastslått at vurderingen av om en skade er «plutselig» skal ta utgangspunkt i om skaden har oppstått som følge av en konkret, tidsavgrenset hendelse, og ikke som følge av en gradvis utvikling. Dersom skaden kan knyttes til en enkeltstående, identifiserbar hendelse, slik som et ekstremvær, vil vilkåret om «plutselig» normalt være oppfylt. M's rapport dokumenterer at vanninntrengningen skyldtes ekstremvær, som førte til fuktinntrengning gjennom yttervegg, ikke tidligere fuktopptrekk fra grunnen. Deler av kravet kan derfor ikke avvises pga. tidligere fuktproblemer. Høyesterett understreker at det må skilles mellom årsak og skadevirkning, og at det er skadevirkningen som skal vurderes. Det står i dommens avsnitt 58 at «En skade som består i at gjenstanden over tid har blitt nedbrutt, er – som jeg allerede har pekt på – ikke en plutselig fysisk skade. Men dersom denne nedbrytningen plutselig og uforutsett fører til en ny skade, kan denne skaden være dekket under forsikringsvilkåret». Dette underbygger at skaden omfattes av forsikringen, og at anførselen om kapillært fuktopptrekk ikke kan begrunne avslag.

Etter vilkårene skal erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand, beregnet etter prisene på skadedagen. En delvis utbedring oppfyller ikke dette kravet, og rapporten fra takstmann A, samt uttalelser fra foretakets takstmann B, tilsier at full utskifting er nødvendig for å unngå estetiske og funksjonelle mangler. Delvis utbedring vil gi et uensartet og forringet resultat, og det er usannsynlig å finne eksakte tilsvarende fliser. Vaskerommet vil ikke få et helhetlig, men «flekquete» utseende der noen fliser har annen farge, overflate eller nyanser, og forskjellene vil forsterkes over tid når det dannes «patina». De funksjonelle utfordringene ved en slik utbedring vil også skade tilstøtende fliser, jf. rapporten fra A, som er en objektiv og erfaren fagmann. Siden takstrapporten sier at delvis utbedring vil medføre verdiforringelse, vil full utbedring være nødvendig, jf. tekniske og estetisk hensyn. Nemndspraksis tilsier at sikrede har krav på tilbakeføring til vesentlig samme stand, også når det innebærer at hele flater må utbedres for å få et helhetlig resultat som aksepteres av markedet ved salg.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at erstatningstilbudet på kr 261 914 tilfredsstiller tilbakeføring til «vesentlig samme stand». Beløpet inkluderer husleie og egeninnsats,

og er basert på P's kalkyle, som inkluderte en skjønnsmessig sum på kr 35 000 for å imøtekomme sikredes synspunkter vedrørende vaskerommet, selv om dette var «for mye for en ekstra rad» fliser.

Foretaket viser også til at det er bekreftet at vaskerommets garderobeskap, som ble fjernet av P, er inkludert med kr 15 528. Det som dekkes er den plutselige vannskaden under ekstremværet «Hans», men ikke utbedring av eksisterende, dokumenterte fuktproblemer som følge av manglende kapillærbrudd mot grunnen. Foretaket mener kravet om full renovering er uforholdsmessig og knyttet til forhold som faller utenfor forsikringsdekningen. Det hevder tilbudt erstatning for delvis utbedring er tilstrekkelig for å oppnå «vesentlig samme stand», noe som er underbygget av vurderinger fra P og takstfirma B. De fagkyndige konkluderte med at konstruksjonene i vaskerommet var tørket tilfredsstillende etter vannskaden fra «Hans», og at evt. gjenværende fuktnivåer skyldtes eldre, dokumenterte problemer med kapillært opptrekk fra grunnen. Fuktproblematikk fra grunn og terreng, som ikke stammer fra «plutselig vanninntrengning», er unntatt fra dekning, og kravet om full renovering er i stor grad begrunnet i behovet for å utbedre disse eldre problemene. M's rapport bekreftet at vannet trengte inn gjennom yttervegg, men også at det forelå en historikk med fuktproblemer relatert til manglende kapillærbrudd mot grunnen, dvs. at den var utsatt for fuktpåkjenning uavhengig av vann fra Hans.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør for vannskade i sikredes bolig etter ekstremvær er korrekt.

Foretaket har erkjent dekning for skade som følge av vanninntrengning etter ekstremværet Hans i august 2023, men partene er uenige om skadeomfanget.

Sikredes forsikring dekker etter vilkårene pkt. 1.0 første ledd «plutselig og uforutsett fysisk skade», herunder etter pkt. 1.5.1 «Vannskade som følge av plutselig vanninntrengning i bygning fra terreng», jf. pkt. 1.5.1. Dette betyr at plutselig vannskade som følge av plutselig vanninntrengning under ekstremvær er omfattet, men ikke fuktproblemer over tid som følge av kapillært opptrekk og naturlige fuktinnsig som følge av opptrekk fra grunnen og vanskeligheter med å oppnå fullverdig drenering.

Formuleringen «som følge av» betyr at den plutselige vanninntrengningen må være en nødvendig betingelse for skaden. Fuktproblemer som eksisterte før uværet er ikke en følge av plutselig vanninntrengning, men fuktproblemer som har bygget seg opp over tid. Dette er ikke omfattet av forsikringen.

Sikrede viser til HR-2024-2040-A og at Høyesterett understreket at det måtte skilles mellom årsak og skadevirkning, og at det var skadevirkningen som måtte vurderes: «En skade som består i at gjenstanden over tid har blitt nedbrutt, er – som jeg allerede har pekt på – ikke en plutselig fysisk skade. Men dersom denne nedbrytningen plutselig og uforutsett fører til en ny skade, kan denne skaden være dekket under forsikringsvilkåret».

Nemnda forstår sikrede slik at han mener fuktinnsig som har oppstått over tid representerer en nedbryting av bygningen som fører til ny skade – her vannskaden. Hvis nedbryting i form av fuktinnsig over tid ikke utgjør en skade, men en årsak, er det ikke en skade som er dekket av forsikringen. Hvis fuktinnsig over tid fører til vannskade, dreier det seg verken om plutselig skade eller om plutselig vanninntrengning. Det som er dekket, er den plutselige vannskaden som er en følge av plutselig vanninntrengning under ekstremværet. Uttørking eller reparasjon av tidligere fuktproblemer er derimot ikke omfattet.

Foretaket anfører at utførte målinger, for å skille skadene etter ekstremværet Hans i august 2023 fra tidligere problematikk med fuktopptrekk og innsig, har vist likt nivå i grunn og omtalte vegger, slik at dette ikke er å anse som plutselige og uforutsette skader etter pkt. 1.5.1. Nemnda kan ikke se at sikrede har fremlagt dokumentasjon som tilbakeviser dette. Sikrede har fremlagt en rapport av 19.6.24 fra takstmann A som konkluderte med at hele «badet» må rives og gjenoppbygges. A begrunnet det med bl.a. at «M's undersøkelser viser stort fuktnivå bak baderomsveggen mot grunnmuren», og at «Denne er veggen ikke demontert, men det er to andre vegger som er delvis revet på badet pga. fuktskader. Når man først må rive baderomsvegger og spesielt i sprutsonen, som det etter min mening må her, så må alle og hele vegger utbedres, dette for å få en sikker membranløsning slik at fuktskader fra selve badet ikke oppstår». Takstmann A har her vist til badet, og ikke vaskerommet, som denne klagesaken gjelder, og som heller ikke hadde smøremembran. Rapporten sier heller ingenting om årsaken til fuktnivået bak baderomsveggen og tilsier derfor ikke at hele fuktnivået skyldes uværet.

Nemnda kan ikke se at sikrede med dette har sannsynliggjort at evt. fuktproblemer i hennes leilighet i dag utgjør en skade som er omfattet av forsikringen, og at skadeomfanget er større enn det foretaket har lagt til grunn.

Sikrede anfører at foretakets erstatningstilbud ikke er tilstrekkelig til å føre bygningen tilbake til «samme... – eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skade dagen». Han mener hele vaskerommet må rives og gjenoppbygges og viser til rapport fra A.

Som nevnt sier rapporten fra A ikke noe om at hele fuktproblemet skyldes ekstremværet.

Pkt. 4.4.4 «Oppgjørsmåter» angir videre at:

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved:

- kontantoppgjør
- reparasjon
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller
- at Selskapet fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det Selskapet hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse, har Selskapet rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Foretaket hevder sikredes krav om full renovering av vaskerommet i stor grad skyldes fuktproblemer fra tidligere, som ikke er omfattet av forsikringen. Det er dokumentert at boligen har og fortsatt vil ha problemer med fukt pga. kapillært opptrekk og naturlige fuktinnsig som følge av opptrekk fra grunnen og vanskeligheter med å oppnå fullverdig drenering.

Sikrede påpeker at M's rapport dokumenterer at vanninntrengningen skyldtes ekstremvær, som førte til fuktinntrengning gjennom yttervegg, og ikke tidligere fuktopptrekk fra grunn, og hevder deler av kravet av den grunn ikke kan avvises med henvisning til tidligere fuktproblemer, da rapportene viser at vannet trengte inn gjennom yttervegg.

Det er fremlagt flere sakkyndige rapporter. Inspeksjonsrapport av 17.11.23 fra M angir at vanninntrengningen «mest sannsynlig (var) forårsaket av manglende kapasitet på drens-systemet når det kommer mye vann som skal tas unna», og at det hadde vært fuktproblemer med fuktinntrengning over flere år og i tillegg oppstått skader som følge av hendelser med vanninntrengning.

Rapport opprettet 11.4.24 av P angir at «tørken sto på til slutten av uke 14, fredag 05/04-24», at «Her er blir konstruksjonene tørket i balanse med grunn», samt at «Siden konstruksjonene ikke

har noe fukt sperre kan vi ikke tørke dette lavere enn hva grunnverdiene er». Det sto også at:

Det er enkelte sviller og lekter som ligger veldig tett til tresonit og murveggen, dette kan være et problem over tid hvis kjelleren har veldig problemer med kapillært opptrekk.

Det er også enkelte sviller som har blitt mørke i fargen sin, Dette har ikke noe med vannskaden som har oppstått i August 2023,

Når tørk er demontert så vil RF% utligne seg i henhold til kapillær opptrekket i fra grunn, Dette er ikke noe og komme uten om da det ikke er noe fukt sperre i grunn og nedbør og smelte vann vil være med og påvirke verdiene i grunn og grunn målingen. målinger gjort i grunn viser at det er høyere verdier der en det vi får Mellom badevegg og ytter vegg samt betong gulv.

Tørk er demontert og kjeller er konstanter med balenes med grunn,

Takstmann B, engasjert av foretaket, uttalte bl.a.:

Som vi tidligere har snakket om og som ..sikrede.. også er klar over, mener jeg, så er det ett problem med at denne bygningsmassen ikke har ett kapillærbrytende-sjikt under fundament / yttervegg og kjellergulv.

Det vil da alltid kunne bli trukket fukt opp i ytterveggen + gulv i variasjon med hvor mye vann/fukt det er i grunnen og utenfor.

På badet har ..sikrede.. ifbm oppgraderingen her lagt ett kapillærbrytende-sjikt (plastfolie) under gulvet, men ikke under fundament og yttervegg så her vil det til tider være forhøyet fuktnivå.

Nemnda forstår disse rapportene slik at boligen har hatt fuktproblemer gjennom mange år, og at disse problemene ikke kan løses med en delvis reparasjon av de vannskadene som skyldes uværet, men må løses med riving og gjenoppbygging av vaskerommet. Dette vil imidlertid innebære en oppgradering som ikke er omfattet av forsikringen. Sikrede har ikke krav på en reparasjon som utbedrer fuktighet i veggene oppstått over tid.

Sikrede hevder en partiell utbedring av vaskerommet ved kun å legge noen nye flisrader på veggen ikke vil være tilstrekkelig iht. forsikringsvilkårene av både funksjonelle og estetiske årsaker.

Takstmann A har uttalt at flisene er lagt mot hverandre med omtrent en mm fuge, og at ved demonteringen vil fliser som ligger inntil lett bli skadet, noe han hevder bilde av gjenstående fliser viser. Takstmann A påpekte at dette var særlig viktig med tanke på at smøremembranen skades. Dette er som nevnt ikke aktuelt her. Det er også uklart for nemnda om det fremlagte bildet gjelder badet. Takstmann A stilte videre spørsmål ved om det var mulig å få tak i tilsvarende fliser og uttalte at «Selv om disse flisene ser 'vanlige' ut så kan det lett oppstå forskjeller hvis man ikke for tak i akkurat denne produksjonen av flisene». Han påpekte at andre produksjoner kunne ha nyanseforskjeller på farge og overflater og dimensjoner, samt at overflatene også kunne få en annen «patina» enn nye. Sikrede hevder det er usannsynlig at man vil finne eksakte tilsvarende fliser, slik at foretakets løsning derfor vil gi et forringet resultat der vaskerommet vil få et uheldig og «flekke» utseende hvor noen fliser har en annen farge, overflate eller nyanse.

Foretaket hevder på sin side at tilbudet er tilstrekkelig, jf. kalkylen fra P. Det hevder tilbakeføring av hvite fliser mot eksisterende hvite fliser må anse som vesentlig samme stand. Det har påpekt at vaskerommet ikke var nytt, men flislagt i 2015, at veggflisene hadde en generisk stil som ville gjenspeiles ved å legge fliser på de tre–fire aktuelle radene fra gulv og opp, og at det ikke var dokumentert at en evt. kjøper, med tanke på verdireduksjon, måtte flislegge på ny.

Sikrede har etter vilkårene krav på utbedring til «samme eller vesentlig samme stand» som før skaden inntraff. Formuleringen «vesentlig samme stand» må ifølge nemndspraksis forstås som en referanse til en kost-nyttevurdering, hvor reparasjonskostnadene sees i forhold til den verdikningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjon er nødvendig av funksjonelle eller estetiske hensyn, jf. bl.a. FinKN 2024-747, 2023-822, 2023-204, 2016-42, 2015-267 og 2013-383. Dette betyr at tilbakeføringen må skje slik at den aktuelle gjenstanden får tilnærmet samme

funksjonsevne, kvalitet, egenskaper og visuelt inntrykk som umiddelbart forut for skadetidspunktet. Forbedringer eller oppgraderinger omfattes ikke.

Sikrede har etter dette bare krav på totalrenovering dersom den lokale utbedringen ikke er tilstrekkelig til at vaskerommet fungerer slik det skal og/eller medfører en verdiforringelse av boligen i forhold til verdien før skaden inntraff, jf. også FinKN 2021-28.

Nemnda mener det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at den lokale utbedringen foretaket har foreslått vil påvirke vaskerommets funksjon slik denne var før skaden. Spørsmålet blir derfor om det vil påvirke vaskerommets estetiske uttrykk og forringe boligens verdi. Det er uklart for nemnda om det vil være mulig å finne helt tilsvarende fliser. P's rapport opprettet 11.4.24 inneholder to bilder av flisene på vaskerommet, men det er ikke fremlagt noe bilde som viser hele vaskerommet. Det dreier seg imidlertid om ordinære hvite fliser i et 15 år gammelt vaskerom, og det er da vanskelig å se at den estetiske forskjellen alene skal gi grunnlag for totalrenovering av vaskerommet. Sikrede har heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at en partiell utbedring vil forringe boligens verdi.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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