

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1107

10.11.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – krav på oppgradering av baderom til dagens standard – husleietap – normal eller faktisk reparasjonstid?

Det oppstod vanninntrenging i sikredes kjeller i august 2023 og i mai 2024. Foretaket bekreftet dekning for vannskaden, men det oppstod uenighet mellom partene om skadeoppgjøret. Badet i kjelleren ble bygget i 1994 og manglet membran. Sikrede krevde erstatning for oppgradering av badet til dagens standard iht. TEK17. Videre krevde han erstatning for husleietap og for leie av alternativ bolig i den faktiske reparasjonstiden. Han krevde også dekket kostnader til utbedring av dreneringen, samt kostnader med å innhente en fagkyndig rapport. Foretaket avslo sikredes krav. Når det gjaldt baderommet, anførte foretaket at forsikringen dekket tilbakeføring til samme stand som før skaden, og at sikrede dermed ikke hadde krav på erstatning for oppgraderinger, herunder legging av membran. Videre mente foretaket at forsikringen ikke dekket utbedring av dreneringen. I forhold til ubeboelighet, vurderte foretaket at sikrede kun hadde krav på erstatning for leie av alternativ bolig i «normal reparasjonstid». Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste blant annet til at kravene i TEK 17 ikke kom til anvendelse, da det her var snakk om utskiftning av overflater på vegger og gulv som måtte regnes som vedlikehold, og ikke vesentlig reparasjon.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes klage på erstatningsoppgjøret etter en vannskade i kjeller som følge av ekstremværet «Hans».

Sikredes bolighus er omfattet av en bygningsforsikring med følgende aktuelle vilkårsbestemmelser:

3. Hva forsikringen omfatter

(...)

3.2. Merutgifter ved dekningsmessig skade

(...)

3.2.2. Tap av husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. For fritidsbolig dekkes tap inntil 50 000 kroner.

- Tap av leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. Leietap dekkes kun for rom som er godkjent for varig opphold.
- For egne ikke utleide rom, som blir ansett å være ubeboelig, beregnes en markedspris lik utleie i tolv måneder for tilsvarende umøblerte rom. Forsikringen dekker nødvendige og dokumenterbare boutgifter inntil beregnet markedspris. Dersom sikrede ikke har dokumenterbare boutgifter, begrenses erstatning til 50 % av beregnet markedspris.

Det gjøres fradrag for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med.

4. Hvilke skader dekkes

Forsikringen gjelder fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.

Forsikringen gjelder ved:

4.4. Vann-/gass-/annen væskeskade og rørbrudd

Følgende dekkes:

(...)

- Skade som følge av vann som plutselig trenger inn i bygningen utenfra, gjennom terreng, grunn eller fra overflatevann, i slik mengde at det blir stående synlig vann på gulvet. Vann i oppforet gulvkonstruksjon regnes ikke som frittstående.

(...)

4.6. Andre plutselige og uforutsette skader enn de som er omhandlet av punktene over

Videre gjelder følgende vilkårsbestemmelser ved erstatningsoppgjøret:

5. Skadeoppgjørsregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

If dekker ikke tap knyttet til estetisk forringelse, hvor nye bygningsdeler ved reparasjon ikke er estetisk kompatibel med gamle uskadete bygningsdeler. Eksempel på tap som ikke dekkes er skifte av gjennomgående parkett/bygningsmateriale i andre rom enn der hvor skaden har oppstått.

If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av Ifs avtalepartnerpriser, eksklusive mva.

Det oppstod en vanninntrenging i sikredes kjeller i august 2023 i forbindelse med ekstremværet «Hans». Hele kjelleretasjen ble rammet av vannet, som stod opptil en meter høyt. Forholdet ble meldt til If Forsikring (heretter foretaket), og skadesaneringsfirma K ble rekvirert for å kalkulere utbedringskostnadene. I rapporten fra K fremgikk følgende:

Årsak til årsak skyldes tilbakeslag etter ekstremt mye regn.

Årsak til skade skyldes vann opp fra sluk da det kom store mengder regn. Dette gjorde at det var cirka 1 meter vann på adressen i en periode.

Videre vurderte K at huset var ubeboelig som følge av skaden:

FT forteller at det er noen i familien som bor nede å ikke kan bo der.

Kjelleren er ubeboelig.

Sikrede ønsket styrt utbedring via K, som iverksatte tørking og riving. I begynnelsen av januar 2024 avdekket K at det manglet membran på baderommet. Etter foretakets syn, ville legging av membran innebære en oppgradering av badet som ikke var dekket under forsikringen. Sikrede

ønsket ikke å dekke kostnaden til membran selv, og foretaket besluttet derfor at erstatningen for baderommet skulle gjøres opp i form av et kontantoppgjør i tråd med kalkylen fra K. Oppgjørsbrev med kalkylen ble sendt til sikrede den 8.3.24, hvor foretaket informerte sikrede om at K ikke hadde kapasitet til å legge membran på baderommet. Videre fikk sikrede opplyst at forsikringen ikke dekket husleietap utover normal reparasjonstid:

(...) forsinkelser pga. membran dekkes ikke av forsikringen. K opplyser at de kunne ha vært ferdig med rep. 15/4 hvis de skulle ha tatt gjenstående del av reparasjon/ oppbygging på bad og vi dekker da husleietap til denne dato.

Sikrede var uenig i foretakets erstatningsoppgjør. Han fremsatte krav om erstatning for legging av membran, samt ytterligere erstatning for ubeboelighet fordi badet ikke ble ferdigstilt den 15.4.24. Foretaket avsto hans krav med begrunnelse i at dette ikke var dekket under forsikringen.

I forbindelse med ferdigstillingen av arbeidene i kjelleren, ble det oppdaget en ny vanninntrenging i mai 2024. Dette vannet kom inn via grunnen i forbindelse med snøsmelting. Kostnaden for å utbedre denne skaden ble gjort opp i form av et kontantoppgjør i samsvar med kalkyle fra K. I forbindelse med denne skaden fremsatte sikrede krav om erstatning for utbedring av dreneringen.

Videre fremla sikrede en rapport fra takstmann F, hvor utbedringskostnadene knyttet til baderommet ble estimert til kr 350 000. Videre ble utbedring av dreneringen kalkulert til kr 12 000. Av rapporten fra F fremgikk bl.a. følgende:

Badet er opplyst, bygget i 1994, men må bygges opp etter dagens krav og forskrifter. Utbedring 2024 omfattes av TEK17.

(...)

Kjelleren har hatt en vannstand på 1 meter opp fra gulv, etter uværet Hans. Dette skyldes tilbakeslag i sluk. Da tilstøtende rom til badet har hatt en vannstand på 1 meter betyr dette, at badet er og hadde vært totalskadet uansett membran eller ikke.

(...)

Kjelleren er totalskadet og ikke beboelig under utbedringen. Eier opplyser at familiemedlemmer har bodd der. Det er ikke opplyst om leie forhold, eller leieinntekter. Anser ikke denne leiligheten som aktuell for det åpne leiemarkedet, da den ikke oppfyller kravene til dette.

Konsekvens:

Kjelleren er ikke beboelig, og kan heller ikke leies ut.

F kalkulerte den totale utbedringskostnaden, inkludert drenering og renovering av baderommet, til kr 452 500.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 4.7.25.

Sikrede anfører at han har krav på ytterligere erstatning og han krever dekket følgende:

- 1) Utbedringskostnader i tråd med kalkylen fra takstmann F, herunder utbedring av dreneringen. Kravet lyder på kr 452 500.
- 2) Ytterligere erstatning for ubeboelighet fordi sikrede måtte leie en alternativ bolig før badet var ferdigstilt i september 2024. Kravet lyder på kr 165 000 for perioden april–september.
- 3) Tapte leieinntekter med kr 12 000 pr måned for perioden september 2024–juli 2025.
- 4) Sakkyndig bistand med kr 14 964.

Sikrede fremholder at han etter fal. § 6-1 (1) har krav på full erstatning for sitt økonomiske tap. Foretaket har avslått ytterligere erstatning for utbedring av skaden med begrunnelse i at badet ikke hadde membran. Sikrede mener at dette ikke er relevant. Da tilstøtende rom til badet har hatt en vannstand på en meter, betyr dette at badet ble totalskadet av vannet, uavhengig av om

badet hadde hatt membran eller ikke. Foretaket er derfor uansett ansvarlig for å dekke totalrenovering av badet.

Når det gjelder ubeboelighet, mener sikrede at han har krav på erstatning både for betalt husleie for alternativ bolig, samt tapte leieinntekter for hele den faktiske utbedringsperioden. Kjelleren ble totalskadet som følge av vannet og var ikke beboelig under utbedringen.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning. Sikrede har fått erstatning for reparasjon av badet i tråd med forsikringsavtalen. Iht. vilkårene er foretaket ansvarlig for å dekke kostnaden ved å føre badet tilbake til «samme – eller vesentlig samme – stand som umiddelbart før skaden inntraff». Sikrede hadde opprinnelig et bad uten membran, og han har dermed ikke krav på mer enn tilbakeføring til et bad uten membran. Forsikringen dekker ikke utgifter til forbedringer og vedlikehold, jf. vilkårenes pkt. 4. Oppgradering av baderommet iht. våtromsnorm eller TEK-krav er en slik forbedring som forsikringen ikke dekker. Dessuten utløser ikke en reparasjon av det allerede etablerte baderommet kravene i TEK17, herunder § 13-15, som etter sin ordlyd gjelder prosjektering og utførelse av våtrom.

Kostnaden med å utbedre dreneringen faller også utenfor hva forsikringen dekker.

Når det gjelder sikredes krav om husleietap, har K uttalt at reparasjon av skaden, inkludert reparasjon av badet tilbake til samme stand, kunne ha skjedd innen 15.4.24. Sikrede har fått utbetalt erstatning for ubeboelighet frem til dette tidspunktet og dermed fått dekket det han har krav på iht. forsikringsavtalen. Ubeboelighet pga. ytterligere utbedringstid som følge av sikredes ønske om oppgradering av baderommet er ikke dekket. Uansett fikk sikrede utbetalt kontanterstatningen for badet allerede den 8.3.24 og kunne satt i gang reparasjonen allerede på dette tidspunktet, slik at det ble ferdigstilt innen 15.4.24.

Når det gjelder sikredes krav om tapte leieinntekter, anfører foretaket at det ikke er grunnlag for dette siden kjelleren ikke var utleid på skadetidspunktet, og uansett heller ikke er egnet som utleieobjekt.

Utgiftene til sakkyndig bistand fra takstmann F er ikke en kostnad som kan kreves dekkes av forsikringen. Foretaket har allerede dekket kostnader for besiktigelse og vurdering av skadene via K. Rapporten fra F tilfører ikke saken opplysninger som gir grunnlag for å endre utfallet i forsikringsoppgjøret, og er dermed heller ikke en nødvendig kostnad i saken.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda forstår saken slik at partene bl.a. er uenige om kravene i TEK17 om membran gjelder den aktuelle reparasjonen etter skaden. TEK17 gjelder «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon». Ut fra de fremlagte opplysninger dreier denne saken seg om utskiftning av overflater på vegger og gulv som må regnes som vedlikehold og ikke vesentlig reparasjon. Dette betyr at TEK17 ikke kommer til anvendelse.

Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets vurdering:

Hvilke skader og tap som dekkes

Vi bemerker at hvilke skader og tap som forsikringsforetaket svarer for, og hvilke begrensninger som gjelder, avhenger av de gjeldende vilkår som er knyttet til forsikringsavtalen.

Sekretariatets vurdering

Saken reiser for det første spørsmål om sikrede har krav på ytterligere erstatning for utbedring av skaden, herunder utbedringen av baderommet.

Det følger av sikker praksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av forsikringsforetaket. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrdereregler. Se nemndsavgjørelse **2024-759**, hvor nemnda uttalte følgende:

Det følger av alminnelige bevisbyrdereregler at den som fremsetter en påstand har bevisbyrden for dette. For forsikringskrav betyr dette at sikrede har bevisbyrden for hun har lidt et økonomisk tap som kan kreves dekket av foretaket, se bl.a. FinKN 2017-622 og 2017-363.

I foreliggende sak er partene enige om at det har oppstått en dekningsmessig skadehendelse som følge av vanninntrenging i sikredes hus. Uenigheten dreier seg om hvor langt foretakets ansvar rekker med hensyn til skadeoppgjøret.

Sikrede har anført at han har krav på full erstatning for sitt økonomiske tap etter fal § 6-1. Til dette vil sekretariatet bemerke at det fremgår av forsikringsvilkårene at fal § 6-1 er fraveket. Erstatningen skal derfor i utgangspunktet beregnes etter oppgjørsreglene i pkt. 5 i vilkårene.

Iht. vilkårenes oppgjørsbestemmelser skal erstatningen beregnes 'på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen'. Dette innebærer at sikrede ikke har krav på forbedringer eller oppgraderinger. I langvarig nemndspraksis har man lagt til grunn at formuleringen 'vesentlig samme stand' betyr at tilbakeføringen må skje slik at den skadde bygningsdelen får tilnærmet samme kvalitet, funksjonsevne og egenskaper som umiddelbart forut for skadetidspunktet, se bl.a. nemndsavgjørelser **2017-357** og **2024-1156**.

I foreliggende sak hadde sikrede et bad uten membran før skaden inntraff. Iht. vilkårene skal han dermed kun ha erstatning for kostnaden ved å tilbakestille baderommet slik det var uten membran. En oppgradering av baderommet iht. TEK-krav vil innebære en forbedring som ikke er dekket under forsikringen, jfr. pkt. 4 hvor heter at; 'Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt'. Vi viser til nemndsavgjørelse **2017-357**, hvor nemnda uttalte følgende:

Rammen for erstatningsplikten er at det skadede objekt settes tilbake til 'vesentlig tilsvarende stand' som før skaden. Dette betyr at tilbakeføringen må skje slik at rommet får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet og egenskaper som umiddelbart forut for skadetidspunktet. Vilårene dekker ikke oppgradering av rommet til bedre standard enn før skadetidspunktet. Sikrede anfører at vaskerommet må oppgraderes i tråd med offentlig påbud. Etter vilårene pkt. 5.5 dekkes merutgifter som følge av påbud fra offentlig myndighet, men dette forutsetter at det foreligger et konkret påbud som følge av skaden. Noe slikt påbud er ikke dokumentert i dette tilfellet. Sikrede har videre anført at våtromsnormen måtte følges. Dette er imidlertid kun en norm og ikke et lovpålagt krav, og bestemmelsen i TEK 10 § 13-20 gjelder etter sin ordlyd prosjektering og utførelse av våtrom, og ikke reparasjoner i allerede etablerte rom, jf. ut. 2013-028 og 2013-409. Uansett har ikke sikrede krav på oppgradering etter våtromsforskriften når rommet ikke tilfredsstilte denne forskriften før skaden. Sikrede har derfor ikke krav på ytterligere erstatning.

Se også nemndsavgjørelse **2021-28**, hvor nemnda uttalte følgende:

Formuleringen 'vesentlig samme stand' betyr at baderommet må tilbakeføres slik at det fungerer på samme måte som før skaden, men dekker ikke oppgraderinger f.eks. ved at reparasjonen tilfredsstiller forskrifter som er kommet etter at badet opprinnelig ble bygget.

Det følger av disse avgjørelsene at sikrede ikke hadde krav på oppgradering etter våtromsforskriften når rommet ikke tilfredsstilte denne forskriften før skaden. I foreliggende sak fremgår det av skaderapporten fra K at boligen ble oppført i 1994. Det er ikke dokumentert at baderommet har gjennomgått renovering eller oppussing etter dette. Sekretariatet er kjent med at det ble krav om vanntett membran i våtrom i Norge i 1997 ved innføringen av Byggeforskrift 1997 (TEK97). (I dag er kravet til tett membran videreført i TEK-17). Kravet om membran har dermed kommet etter at badet opprinnelig ble bygget.

På denne bakgrunn ses det ikke grunnlag i forsikringsvilkårene for å dekke en totalrenovering av baderommet. Sikrede har dermed kun krav på å få dekket kostnaden til en utbedring tilbake til den stand som badet var i før skaden inntraff. Fagkyndig K har beregnet denne kostnaden i sin kalkyle, som forsikringsforetaket har basert sin erstatning på. Sekretariatet innehar ikke takstmenn eller byggfaglig kompetanse, og vi kan derfor i utgangspunktet ikke overprøve denne kalkylen.

Sikrede har fremlagt en kalkyle fra Fagkyndig F som angir en betydelig utbedringskostnad enn det som foretaket har lagt til grunn. Taksten fra F synes imidlertid å inkludere oppgraderinger som ikke er dekket under forsikringen.

Etter dette finner ikke sekretariatet det for tilstrekkelig dokumentert at sikrede har krav på høyere erstatning for baderommet.

Saken reiser dernest spørsmål om sikrede har krav på utbedring av selve årsaken til vanninntrengningen, dvs. utbedring av dreneringen. Det følger av vannskadedekningen i pkt. 4.4 at forsikringen dekker 'Skade som følge av vann som plutselig trenger inn i bygningen utenfra'. Ordlyden tilsier at det kun er følgeskadene som dekkes, og altså ikke utbedring av selve skadeårsaken (herunder eventuelle utettheter i bygningen, mangler ved dreneringen, mv.). Vi viser i den forbindelse til nemndsavgjørelse **2025-675**:

Forsikringen omfatter etter ordlyden 'skade ved' vanninntrengning. Formuleringen skade 'ved' er en vanlig årsaksformulering i forsikringsvilkår og betyr at forsikringen dekker skade som følge av vanninntrengning, dvs. skader hvor vanninntrengning er en nødvendig betingelse. Dekning av følgeskader omfatter etter ordlyden ikke reparasjon av årsaken til vanninntrengningen. Samme løsning følger for øvrig av formuleringen 'vann som trenger inn' – det er kun innvendige skader som dekkes, jf. også FinKN 2022-935.

Foretaket har dekket de innvendige vannskadene i bygningen i tråd med vilkårene.

Sekretariatet har etter dette kommet til at foretaket ikke er ansvarlig for å dekke utbedring av dreneringen i sikredes tilfelle, da dette faller utenfor hva forsikringen dekker.

Saken reiser deretter spørsmål om sikrede har krav på ytterligere erstatning for husleietap. Etter det opplyste har sikrede fått erstatning for ubeboelighet i normal reparasjonstid frem til 15.4.24. Ifølge K kunne boligen normalt vært ferdigstilt på dette tidspunktet. Iht. vilkårenes pkt. 3.2.2 skal; 'Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd'. I nemndspraksis har man tolket dette vilkåret slik at den korteste tidsperioden skal legges til grunn, se avgjørelse **2022-932**. Etter sekretariatets syn må vilkårene uansett tolkes slik at ubeboeligheten må være en følge av en dekningsmessig skade for at foretaket skal bli ansvarlig for merutgifter/tap ved å måtte bo en annet sted i utbedringsperioden, jf. overskriften i pkt. 3.2; 'Merutgifter ved dekningsmessig skade'. Slik saken er opplyst, kan ikke sekretariatet se at det er dokumentert at utbedring av den delen av skaden som er omfattet av forsikringen ville ta lenger tid enn det som den fagkyndige og foretaket har lagt til grunn. Sikrede har fått erstatning for ubeboelighet i denne perioden, og det foreligger dermed ikke grunnlag for ytterligere erstatning for husleietap.

Når det gjelder sikredes krav om tapte leieinntekter, ses det ikke grunnlag for dette siden kjelleren ikke var utleid på skadetidspunktet. Det foreligger ingen leiekontrakt som dokumenterer at sikrede hadde en husleieinntekt umiddelbart før skadetidspunktet. Se også nemndsavgjørelse **2017-488**, hvor nemnda uttalte følgende:

Selskapet er ifølge vilkårene ansvarlig for 'Tap ved nedgang i husleieinntekt'. Ordlyden forutsetter at det foreligger en husleieinntekt som går ned som følge av skaden. I dette tilfellet var hybelleiligheten ikke leid ut på skadetidspunktet, og det er derfor ikke noen eksisterende inntekt som går tapt. Sikrede anfører at han ville kunne leie ut leiligheten, men dette er et hypotetisk hendelsesforløp som i så fall må dokumenteres. De opplysninger sikrede fremlegger om tidligere utleieforhold er ikke tilstrekkelig til å dokumentere at leiligheten ville blitt leid ut i reparasjonstiden.

Videre forstår vi det slik at den aktuelle leiligheten uansett ikke var egnet som utleieobjekt. Vi viser til apporten fra fagkyndig F, hvor det fremgår at takstmannen ikke anser 'denne leiligheten som aktuell for det åpne leiemarkedet, da den ikke oppfyller kravene til dette'. Det er dermed ikke dokumentert at sikrede ville kunne ha leid ut kjelleretasjen umiddelbart før skadetidspunktet, og det er dermed ikke sannsynliggjort at han har lidt et inntektstap.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gir medhold.

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