

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1190

27.11..2025

JBF Forsikring Gjensidig

Bygning - innbo (kombinert)

Gass i boligens inneluft – ubeboelig – fysisk skade?

Sikrede avdekket en natt kjemikalielukt fra boligens kjeller. Lukten spredte seg i boligen. Lukten var tiltakende, og sikrede med familie måtte senere samme døgn evakuere boligen. Både brannvesen, takstmann og bydelsoverlegen anså boligen for ubeboelig som følge av gasspåvirkningen. Det var antatt at lukten skyldtes en nåværende eller tidligere parafinlekkasje fra en oljetank på naboeiendommen. Foretaket anså i utgangspunktet ikke forholdet for å være en fysisk skade, fordi gassen kun påvirket inneluften og ikke bygningen. Foretaket tilbød bistand utenfor vilkårene, og uten ansvarserkjennelse, og dekket blant annet undersøkelser og skadebegrensning. Sikrede mente lukt og gass i boligen var å anse som en «fysisk skade», særlig når den giftige gassen gjorde boligen ubeboelig. Foretaket opprettholdt at forholdet ikke utgjorde en fysisk skade etter vilkårene. Foretaket var derfor ikke pliktig til å utbedre forholdet eller betale ubeboelighetskompensasjon. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert en «negativ fysisk innvirkning» på bygningen, og viste til at det forhold at gassen kunne medføre helsefare for personer, ikke var en interesse som var omfattet av bygningsforsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for parafinlukt i bolig under bygningsforsikringen.

Sikrede har bygningsforsikring med følgende vilkår:

4 HVILKE SKADER SOM ERSTATTES

4.1 FELLESREGLER

Med skade menes fysisk skade på ting som inntreffer plutselig og uforutsett. Med skade forstås også tap av ting, avbruddstap og utgifter nevnt i punkt 3. Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

...

4.9 ANNEN SKADE PÅ BYGNING

4.9.1 Skade som erstattes

I tillegg til skader som er nevnt i punkt 4.2 – 4.8 omfattes andre plutselige skader på bygning og hageanlegg som skyldes en tilfeldig og plutselig ytre påvirkning.

Samtlige unntak og begrensninger, som er nevnt i punkt 4.2- 4.8 gjelder også her.

Sikrede merket natt til 22.4.24 kjemikalielukt i boligen. Lukten var merkbar i andre etasje, men sterkere i kjelleren. Sikrede iverksatte tiltak med utlufting og oppfylling av vannlåser i kjelleren. Sikrede fjernet også eventuelle kilder til lukt, slik som gamle malingsspann og en fryser fra kjelleren. Lukten var tiltakende, og sikrede kontaktet derfor Giftsentralen, som anbefalte å kontakte Brann- og redningsetaten. På kvelden den 22.4.24 var lukten så uutholdelig at sikrede valgte å forlate boligen og bo hos familien.

Sikrede kontaktet 23.4.25 Brann- og redningsetaten som befarte eiendommen. Det ble ikke konstatert noe gass/eksplosiv gass, men det ble registrert konsentrert kjemikalielukt fra sluk i kjeller og også utvendig fra drens luk. Sikrede fikk beskjed fra brann- og redningsetaten om å ikke bo i boligen. Sikrede meldte saken til foretaket, som opplyste at det var sikrede selv som måtte avklare luktkilde og årsak.

Sikrede var 24.4.25 i ny kontakt med foretaket, som samme dag rekvirerte firma N for å gjennomføre en befaring. Firma N befarte eiendommen den 25.4.25 og utarbeidet skaderapport. Rapporten uttalte at det var luktproblematikk i hele boligen, og at boligen var ubeboelig. I rapporten var lukten beskrevet som en kjemikalielukt. Det ble også anbefalt kartlegging av avløpsrør, samt utredning av luktproblematikk, noe rapporten anga at sikrede ville gjøre i egen regi.

Sikrede iverksatte også andre undersøkelser, herunder med kommunen, for å finne kilden til lukten. Det ble i den forbindelse utelukket at lukten kunne komme fra rørfornyingsprosjekt i området, og den mest sannsynlige kilden på dette tidspunkt var en nedgravd oljetank på naboeiendommen.

Sikrede bestilte 30.4.25 luftprøvetakning gjennom firma M, som gjennomførte slike målinger og sendte de til analyse 6.5.25 hos laboratoriet A. Det var tre ukers ventetid på prøveresultatene. I mellomtiden var foretakets interne takstmann på befaring den 16.5.25.

Prøveresultater fra laboratoriet A forelå den 20.5.25. Sikrede fikk av kostnadshensyn en KI (kunstig intelligens) til å lage en rapport av resultatene. Sikrede sendte rapport og resultatene til foretaket samme dag.

Sikrede anmodet 21.5.25 foretaket om veiledning om hva slags dokumentasjon foretaket trengte for å vurdere saken. Sikrede presiserte i en e-post samme dag at de mente fremlagt dokumentasjon var tilstrekkelig for å dokumentere en dekningsmessig skade etter vilkårene.

Sikrede fulgte opp foretaket per e-post den 27.5.25 og etterlyste tilbakemelding. Sikrede kom også med følgende informasjon:

Det har vært en takstmann på vår eiendom, i deres regi, som har levert en takstrapport på at boligen er ubeboelig. Dette skjedde allerede i første uken etter meldt skade/opstått skade.

Siden 21.05.25 har jeg vært i kontakt med fagpersoner hos bymiljøetaten. De rådførte meg med å ta kontakt med bydelsoverlegen i O... Videre informerte de meg om at de kjente til lignende forsikringssaker som vi står ovenfor her. Registrert lekkasjen hos nabo var da på 80- tallet, og boligen ble skadet i 2022. Altså 42 år etter lekkasjen.

Siden vi nærliggende mistenker vår nabo sin lekkasje i 2003 (hull på 6200L tank(denne informasjonen fikk dere 30.04.25)), ble vi oppfordret av jurist til å skriftlig varsle at vi forfølger saken etter Naboloven sin §2.

Luftanalysene vi sendte over, og lastet opp i saksmappen viser ekstremt høye verdier av petroleumshydrokarboner, Alifater, Benzen m.fl. (Denne informasjonen fikk dere 21.05.25)

Sikrede beskrev også en utfordrende situasjon for dem som småbarnsfamilie ettersom de stod uten bolig, og etterlyste mer aktivitet fra foretaket. Den 5.6.25 sendte sikrede et pristilbud til foretaket over hva det ville koste å ta jordsmonnprøver rundt eiendommen.

Foretaket informerte 6.6.25 sikrede om at det la til grunn at det var påvist sterk parafinlukt i bygningens kjeller, spesielt fra grunnmur mot vest. Ettersom eiendommen ikke hadde hatt egen oljetank, fant foretaket det sannsynlig at lukten kom fra naboeiendommen. Foretaket skrev videre:

Bygningsforsikringen dekker 'fysisk skade på ting som inntreffer plutselig og uforutsett'.

Det følger av nemndspraksis at lukt i seg selv ikke kan anses som en fysisk skade, og at formuleringen 'skade' betyr at bygningens struktur eller materialer er fysisk forringet og må settes tilbake til sin opprinnelige stand. Skade på eiendommens grunn alene i form av forurensning er ikke omfattet av bygningsforsikringen.

Slik saken er opplyst er det p.t. ikke dokumentert at det har inntruffet en skade som er dekningsmessig under bygningsforsikringen tegnet i JBF. JBF er derfor ikke rettslig forpliktet til å foreta noen utbetalinger over forsikringen.

Foretaket ga samtidig et tilbud om å dekke kostnader til undersøkelser av grunn- og årsaksforhold, samt rimelige og nødvendige kostnader til begrensende tiltak. Forutsetningen var at slike undersøkelser og vurdering av tiltak skulle gjøres av sakkyndig som foretaket rekvirerte. Foretaket mente sikrede måtte ta initiativ for å fremsette krav mot kommunen og naboens ansvarsforsikring. Foretakets tilbud var gitt under klart forbehold om at det ikke erkjente ansvar. Foretaket presiserte at denne bistanden var gitt «ex-gratia» – utenfor forsikringsdekningen og av god vilje fra foretaket.

Sikrede anmodet 7.6.25 foretaket om å revurdere sitt standpunkt med hensyn til dekning av skaden. Sikrede viste til at parafinlukten var et symptom på en underliggende fysisk skade på grunn av oljeforurensning av bygningskonstruksjoner. Sikrede viste videre til at de mente bygningsmassen var skadet som følge av en plutselig og uforutsett ekstern påvirkning, og derfor dekket etter vilkårspkt. 4.9. Sikrede presiserte at de anså bygningen som skadet som følge av oljeforurensning, og at det var tale om en fysisk og økonomisk skade, og ikke et «estetisk ubehag». Sikrede ba også om avklaring av tilbudet om bistand som var gitt «ex-gratia».

Klage ble 7.6.25 meldt til Finansklagenemnda. I mellomtiden var det korrespondanse direkte mellom sikrede og foretaket i anledning bistanden utenfor vilkårene. Foretaket rekvirerte firma R til å gjennomføre befaring og iverksette tiltak. Firma R utarbeidet rapport datert 11.6.25 som viste at det fortsatt var lukt fra sluk i kjeller, og i utvendig drenerør. Boligen ble fortsatt vurdert som ubeboelig. Som tiltak ble det i rapporten anbefalt å sette undertrykk i utvendig drenerledning og gjennomføre såkalt «pid»-måling i boligen hver 14. dag, for å se om det ble en bedring. Foretaket orienterte sikrede om rapporten fra firma R og videre tiltak den 13.6.25.

Foretaket sendte klagesvar den 30.6.25 og opprettholdt at det ikke forelå en skade dekket under forsikringen. Selv om foretaket mente det ikke var rettslig forpliktet, hadde det dekket foreløpige kostnader til undersøkelser og skadebegrensning. Foretaket vedla bilder av «pid»-målinger (luftmålinger) utført 17.6.25 og 24.6.25 av firma R. Sikrede hadde også gjennomført nye målinger med bistand av firma M. Analyserapport fra laboratoriet A forelå med dato 30.6.25.

I perioden 1.7.25 til 20.8.25 ble det gjort flere målinger av firma R etter bestilling fra foretaket, og flere analyser fra laboratoriet A på bestilling fra sikrede. Disse resultatene ble fremlagt på saken. Sikrede innhentet også en uttalelse fra Bydelsoverlegen datert 30.7.25. Bydelsoverlegens mandat på privat eiendom var avgrenset til forhold utendørs. Bydelsoverlegen ga likevel en medisinsk uttalelse som støttet Brann- og redningsetatens vurdering om at boligen var ubeboelig, fordi stoffene som var påvist kunne være helsefarlige, særlig for barn.

Sikrede opprettholdt samtidig i brev av 28.8.25 at skaden var omfattet av forsikringen pkt. 4.9. Sikrede presiserte at målingene hadde steget etter at firma R skrudde av viftene som skapte undertrykk i drenerledningen. Den kjemiske lukten som gjorde at sikrede opprinnelig kontaktet Brann- og redningsetaten var tilbake i boligen.

Foretaket sendte rapport fra firma R etter de siste målingene utført 3.9.25 med følgende informasjon:

Siste måling

Hei, spyling er utført og det ble tatt målinger før spyling ble iverksatt. Det er ingen utslag, bortsett fra i bod på 0,1 ppm. Vedlegger rapporten.

Den 16.9.25 sendte sikrede inn resultater fra laboratoriet A etter de siste luftmålingene som var tatt den 5.9.25:

Det vises til siste dialog i saken, vedrørende rapport fra JBF, mottatt 08.09.25. 02.09.25, gjennomførte vi på nytt 2 utvidete luftanalyser. Svar på disse mottok vi i dag. (vedlegg).

Luftanalyse i kjeller viser en verdi som er over anbefalt grenseverdi, inneklime bolig, av petroleumshydrokarboner (N-pentan) og sum BTEX (benzen).

Kilden er ikke funnet. Luftanalysene viser at det ikke er borte, og ingen har vurdert sannsynligheten for at gassene igjen øker.

Sikrede krever erstatning for utbedring av skaden og dekning for kostnader til erstatningsbolig inntil boligen er reparert, og det er trygt å flytte tilbake. Sikrede anfører at det foreligger en skade omfattet av forsikringen. Lukt og gass i boligen må regnes som en fysisk skade som dekkes av vilkårene pkt. 4.9. De fagkyndige har konkludert med at boligen er ubeboelig. Lukten skyldes forurensning av giftige gasser. Sikrede mener parafinlukten er et symptom på at også bygningskonstruksjonene er utsatt for oljeforurensning. Med andre ord har oljeprodukter trengt inn i bygningsmaterialene. Særlig ved vestvendt grunnmur er påvirkningen sterk, noe som bekreftes av innvendige og utvendige luftmålinger tatt her.

Skaden oppstod plutselig på det tidspunktet sikrede merket parafinlukt i boligen. Sikrede mener årsaken må knyttes til en ekstern kilde, og sannsynligvis relatert til oljetank på naboeiendommen eller tidligere lekkasje fra denne. Selv om dette ikke er påvist, er dette den mest sannsynlige kilden/årsaken til oljeforurensningen og parafinlukten, noe foretaket også hevder.

Foretaket avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert at det har inntruffet en skade som er dekket under bygningsforsikringen. Parafinlukten stammer fra en ekstern kilde, og tidligere var det sannsynlig at denne kilden var naboeiendommen. Foretaket mener denne teorien er svekket ettersom «pid»-målinger viser en nedgang i verdiene for parafingasser.

Bygningsforsikringen dekker fysisk skade på ting som inntreffer plutselig og uforutsett. Det følger av nemndspraksis, herunder **FinKN 2012-388**, at lukt i seg selv ikke anses som fysisk skade. Med «skade» menes at bygningens struktur eller materialer er fysisk forringet og må settes tilbake til sin opprinnelige stand. Forurensning av eiendommens grunn alene omfattes ikke av bygningsforsikringen.

Foretaket har dekket kostnader til husleietap og en rekke kostnader til prøvetakning (i foretakets og sikredes regi), rørinspeksjon, rapporter fra firma N og R, herunder spyling av drenerør. Dette er dekket «ex-gratia», og følgelig ut over hva foretaket var rettslig forpliktet til.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utbedring av parafinlukt.

Sikredes forsikring pkt. 4.9.1 gir følgende dekning:

I tillegg til skader som er nevnt i punkt 4.2 – 4.8 omfattes andre plutselige skader på bygning og hageanlegg som skyldes en tilfeldig og plutselig ytre påvirkning.

Nemnda forstår saken slik at det dreier seg om en «tilfeldig og plutselig ytre påvirkning», men at partene er uenige om det dreier seg om «plutselige skader på bygning».

Pkt. 4.1 angir videre at skade betyr «fysisk skade på ting». Punktet sier at skadebegrepet omfatter en del andre tapsposter også, men ingen av disse er relevante her.

Begrepet «skade» betyr en negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand. En slik forståelse er nå stadfestet av Høyesterett i **HR-2024-2040-A** avsnitt 51:

Begrepet 'skade' betyr en negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand. Skaden inntreffer når årsaken eller påvirkningen materialiserer seg i negative fysiske konsekvenser på gjenstandens materiale, overflate, konstruksjon eller struktur, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 252. Denne forståelsen av skadebegrepet er innarbeidet i nemndspraksis, se Finansklagenemndas avgjørelser FinKN-2019-354, FinKN-2020-640 og FinKN-2024-424.

Skaden kan være synlig eller usynlig. Videre kan den skyldes forhold i gjenstanden selv, for eksempel når en maskin blir funksjonsudyktig fordi en maskindel plutselig og uventet bryter sammen, eller en ytre årsak, som flom eller lynnedslag

Sikrede anfører at parafingassen som sprer seg fra kjelleren i seg selv utgjør en skade, men også at bygningsmaterialer kan være forurensset av olje (parafin-/fyringsolje).

Basert på sakens opplysninger er det ikke grunnlag for å konkludere med at *bygningens materialer er forurensset av olje*. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at grunnmuren eller andre bygningsdeler har trukket til seg olje som medfører at delene må skiftes ut eller repareres.

Sikrede anfører at lukten og målinger kan indikere slik forurensning, men dette er ikke dokumentert. Det følger av alminnelige bevisregler at sikrede har bevisbyrden for en påstand om at kravet er omfattet av forsikringen, jf. dom fra Høyesterett med referanse HR-2002-87. En indikasjon er ikke tilstrekkelig til å oppfylle denne bevisbyrden.

Spørsmålet blir derfor om *parafingass* i boligen utgjør en «plutselig skade på bygningen» etter pkt. 4.9.

Forsikringen omfatter negativ fysisk innvirkning «*på bygning*». Ordlyden omfatter ikke den situasjonen at luften i bygningen er forurensset. Dette er i samsvar med at bygningforsikringen omfatter bygningen med tak, vegger, gulv etc. og dekker reparasjon etter fysisk skade. Luften i bygget er ikke en del av bygningens fysiske struktur, og forurensset luft er ikke en fysisk skade på en bygning som kan repareres.

Denne tolkningen støttes også av nyere nemndspraksis, jf. FinKN 2019-058.

I FSN 5170 kom nemnda derimot til at lukt fra olje/parafin var en «skade». Nemnda mente at:

Bygningforsikringen omfatter 'alle skader' som inntreffer plutselig og uforutsett. Forsikringsvilkårene inneholder ikke noe krav om at skaden på bygningen må være synlig eller at bygningskonstruksjonene i seg selv må ha blitt svekket eller forandret. Etter nemndas syn må følgelig lukt inne i bygningen anses som en skade på denne. Ut fra de opplysninger som foreligger legger nemnda til grunn at skaden inntraff plutselig og uforutsett.

Nemnda er ikke enig i at lukt er en «skade» *på bygning*, men uansett kan lukt ikke regnes som en *fysisk* skade.

I TFOLL-2015-44762 fant retten det bevist at forurensning i grunnen hadde forårsaket helseskadelige gasser i boligen. Selve forurensning i grunnen var ikke dekket, men skadene som oppstod da gassen steg opp og påvirket bygningen var dekket. Retten har følgende uttalelse om «*fysisk skade*»:

En naturlig forståelse av ordlyden taler for at det må være tale om en synlig skade hvor gjenstanden har vært utsatt for en fysisk påvirkning eller forringelse. Mer almene og abstrakte skader synes så falle utenom. Dette kan tyde på at lukt og gass inne i en bolig, som kan luftes ut, ikke omfattes av skadebegrepet

På den annen side er det ikke nevnt i vilkårene noe krav om at skaden må være synlig eller at de forsikrede tingene må være svekket eller forandret. Dette taler for at det ikke kan stilles slike strenge krav. Når det i dette tilfellet gjelder helseskadelige gasser og lukt i et så betydelig omfang at boligen er ubeboelig, er det mye som trekker i retning av å anse vilkåret for oppfylt. Dette ble lagt til grunn i Forsikringsskadenemndas

uttalelse avsagt 5. mars 2004, FSN-5170, hvor forsikringstaker i en sak parallell med nærværende sak, ble gitt medhold i at skaden var omfattet og ble gitt erstatning.

Retten finner det imidlertid ikke nødvendig å ta endelig stilling til spørsmålet. Etter bevisføringen finner retten det sannsynliggjort at boligen som sådan er skadet som følge av forurensningen. Etter vitneforklaringene legger retten til grunn at forurensningen sitter i bygningskroppen. Ifølge ..et vitne.. er bygningen så skadet at det ikke ville være regningssvarende å utbedre skadene

Nemnda mener denne avgjørelsen ikke kan tillegges vekt etter **HR-2024-2040-A**, som stiller krav om «negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand». Bygning er en fysisk gjenstand, og da må skaden skje i form av negativ fysisk innvirkning. Luften inne i bygget er ikke en forsikret gjenstand og gir ingen negativ fysisk innvirkning på bygget.

Slik saken er opplyst, mener nemnda derfor det ikke er dokumentert «negativ fysisk innvirkning» på bygningen som er dekket av forsikringen. Det forhold at gassen kan medføre helsefare for personer, er ikke en interesse som er omfattet av en bygningsforsikring.

Når det ikke foreligger en dekningsmessig skade, er heller ikke kostnader til erstatningsbolig dekket.

Om sikrede fremlegger dokumentasjon på at lukten har ført til fysisk skade på bygningen kan vurderingen bli annerledes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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