

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-26

7.1.2025

Eika Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade — erstatningsoppgjør — bevisbyrde.

Ved klargjøring for utleie oppdaget sikrede mugglukt og en lekkasje i boligen. Foretaket ble kontaktet 25.8.22, og en takstmann bekreftet brudd på vannrør. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 48 648, og foretaket bekreftet dekning 6.9.22. Sikrede innhentet egen takstrapport som konkluderte med utbedringskostnader på kr 453 750. Foretaket opprettholdt sitt tidligere tilbud og utbetalte erstatning i desember 2022. Basert på nye estimerer tilbød foretaket samlet erstatning på kr 174 574, mens sikrede på bakgrunn av innhentede tilbud krevde kr 630 027, samt erstatning for tapt husleie. Foretaket opprettholdt at erstatning for dekningsmessige skader var utbetalt i henhold til takstrapporten, og at tapt husleieinntekt ikke kunne erstattes uten dokumentasjon på inngått leieforhold. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes krav om ytterligere erstatning for skader avdekket etter rørbrudd.

I forbindelse med at sikredes bolig skulle klargjøres for utleie, ble det oppdaget mugglukt og en susende lyd i kjøkkenskapet, og det viste seg at det var oppstått en lekkasje. Foretaket ble kontaktet 25.8.22, og takstmann ble rekvirert. I takstrapporten datert 6.9.22 fremgikk det at det var brudd på vannrør, og at:

Vannlekkasjen har pågått og utviklet seg over flere år

Takstmannen skrev i rapporten at det var vanskelig å avgjøre om det var frost eller svakhet i røret som hadde forårsaket bruddet. Under punktet for skadeomfang fremgikk det at det var tale om både fukt- og råteskader. Utbedringskostnadene for dekningsmessige skader ble estimert til kr 48 648. Foretaket bekreftet etter det opplyste dekning for skaden 6.9.22 og tilbød erstatningsutbetaling basert på takstmannens estimat for skadeutbedring.

Sikrede innhentet 16.9.22 en egen takstrapport. Også i denne rapporten fremgikk det at det var tale om "en lekkasje på et vannrør som trolig har pågått over lang tid", og det ble registrert betydelig fukt, muggvekst og råteskader. Takstmannen konkluderte med at blant annet badet måtte bygges på nytt i sin helhet som følge av skadene. Totalt ble utbedringskostnadene estimert til kr 453 750 inkl. mva.

Takstrapporten ble oversendt til foretaket, som opprettholdt sitt tidligere erstatningstilbud.

Sikrede innhentet flere tilbud for utførelse av utbedringsarbeider i boligen. Disse ble oversendt til foretaket. R. estimerte deretter kostnader for skadeutbedring på nytt. Basert på dette tilbød foretaket en samlet erstatning på kr 174 574.

Sikrede opprettholdt at kontantoppgjøret måtte oppjusteres til kr 630 027 basert på fremlagt takst og innhentede pristilbud, i tillegg til erstatning for tapt husleie. Foretaket opprettholdt at det ikke var grunnlag for ytterligere erstatningsutbetaling.

Sikrede har i det vesentlige anført at han må ha krav på ytterligere erstatning for skadene. Det vil ikke være mulig å reparere skadene for den prisen foretaket har lagt til grunn, jf. de fremlagte pristilbudene og takstrapporten. Sikrede har også krav på erstatning for tapt husleie ettersom boligen var i ferd med å klargjøres for utleie da skaden ble oppdaget.

Unntaket for skade ved sopp, råte og bakterie uansett årsak må settes til side som urimelig med hjemmel i forbrukeravtaledirektivet art. 3, samt avtaleloven §§ 36 og 37. Råteskade ved skjult vannlekkasje er blant de mest typiske forsikringstilfellene en forbruker antar er dekket av standardvilkårene på husforsikringen, og skal disse unntas kreves det at foretaket gjør en stor innsats for at sikrede skal få med seg vilkåret.

I alle tilfeller er det på det rene at eksempelvis badet må rives og bygges opp på nytt, som følge av de umiddelbare skadene etter vanninntrengningen, og foretaket har følgelig lagt til grunn et for lavt erstatningsbeløp. Foretaket kan ikke fritas for alt ansvar for vanninntrengingen etter rørbrudd, derom denne senere har ledet til sopp og råte.

Foretaket har i det vesentlige anført at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning – utover tilbakebetaling av kr 4 000 grunnet at feil egenandel var lagt til grunn i oppgjøret. Forsikringen dekker plutselige skader. Rørbruddet anses oppstått plutselig, og er derfor dekningsmessig. Av takstrapporten fremgår det at vannlekkasjen har pågått og utviklet seg over flere år. Disse skadene er ikke omfattet av forsikringen. Råteskader er unntatt dekning uansett årsak. Foretaket har utbetalt erstatning i tråd med takstrapporten. Sikrede har bevisbyrden for at det foreligger en dekningsmessig skade. Tapt husleieinntekt blir kun erstattet når det enten forelå et leieforhold, eller kontrakt var inngått på skadetidspunktet. Boligen sto tom da skaden ble avdekket, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på leieforhold.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets avgjørelse:

Innledningsvis bemerker vi at hvilke skader og tap foretaket svarer for, avhenger av de vilkår som er tilknyttet den aktuelle forsikringsavtalen som er inngått med foretaket. Forsikringen dekker ikke begivenheter ut over de som er bestemt angitt i vilkårene. Den aktuelle forsikring er med andre ord ikke noen "all risk" forsikring, men en forsikring som dekker skade og tap ved bestemte begivenheter. Dette er hensyntatt ved premieberegningen. Det er videre sikker praksis at det er sikrede som må dokumentere at skaden skyldes slike forhold som foretaket i henhold til vilkårene svarer for.

Av vilkårenes pkt. 4 om hvilke skader som erstattes fremgår det under pkt. 4.1 at:

Skade må inntreffe plutselig og uforutsett.

Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke

På bakgrunn av dette vilkårspunktet er det en forutsetning for dekning at skaden har oppstått "plutselig" – det vi si en skade som har oppstått raskt (i nemndspraksis lagt til grunn i løpet av en dag), i motsetning til skader som er utviklet over tid.

I sikredes tilfelle fremgår det av både foretakets takstrapport og den takstrapport sikrede selv har innhentet, at det er tale om en lekkasje som har pågått og utviklet seg over tid/flere år. Det er videre enighet om at det er råte i boligen.

Av vilkårenes pkt. 4.3.2 fremgår det at "skade ved sopp, råte og bakterier, uansett årsak" ikke erstattes.

Det må etter dette være på det rene at den påkrevde utbedringen av boligen ikke er dekningsmessig i sin helhet.

Foretaket har etter det vi forstår lagt til grunn at rørbruddet har skjedd plutselig, og at utbedring av selve rørbruddet og de umiddelbare følgeskadene derfor er dekningsmessige. Foretakets takstmann/R. har anslått kostnadene til utbedring av de dekningsmessige skadene til kr 184 574,74, og det er dette foretaket har lagt til grunn for sin erstatningsberegning.

Sikrede har på sin side anført å ha krav på et langt høyere kontantoppgjør, basert på fremlagt takst og pristilbud. Både pristilbud og takst synes imidlertid ikke å skille mellom hva som er dekningsmessige skader og ikke. Estimert og tilbud synes å være basert på hvilket utbedringsarbeid som fremstår som nødvendig å få utført. Disse kan følgelig ikke tjene som dokumentasjon på at de dekningsmessige skadene vil koste mer å utbedre enn hva foretaket har lagt til grunn.

Det følger av fast nemndspraksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av foretaket. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrderegler. Se f.eks. nemndas avgjørelse med referanse FinKN 2016-485, hvor nemnda uttalte:

Sikrede har bevisbyrden for det tap han har lidt...

Nemnda har fastholdt dette utgangspunktet også i senere avgjørelser, se bl.a. FinKN 2020-323 og 2020-152. Det vises også til FinKN 2017-622 hvor nemnda uttalte følgende om sikredes bevisbyrde knyttet til dokumentasjon av skaden:

Hvis sikrede skal ha ytterligere erstatning må det fremlegges en takst som dokumenterer at det innhentede takstbeløpet er feil, jf. FinKN 2017-363.

At det er sikrede som har bevisbyrden betyr at det er sikrede som må bevise med sannsynlighetsovervekt at han har lidt et større tap *som er dekket av forsikringen* enn det foretaket har lagt til grunn. Se eksempelvis sammenlignbar sak vurdert av nemnda i FinKN 2016-130:

Sikrede har fremlagt pristilbud fra flere byggmestere. Det er imidlertid ikke mulig for nemnda å vurdere disse tilbudene i forhold til hva som utgjør dekningsmessig vannskade og hva som utgjør vedlikeholdsskader og råteskader oppstått over tid. Sistnevnte skader er ikke omfattet av forsikringen. Nemnda kan derfor ikke se at sikrede har dokumentert at selskapets takst er gal i forhold til vilkårene.

Vår saksbehandling er utelukkende basert på skriftlighet, og vi må derfor legge til grunn det som fremgår av den skriftlige dokumentasjonen i saken. Vi har ikke anledning til å foreta parts- eller vitneavhør av sikrede, takstmenn eller andre involverte aktører. Verken sekretariatet eller nemnda innehar byggteknisk kompetanse til å vurdere omfanget av den dekningsmessige skaden opp mot foretakets kalkyle og hvorvidt utbedring kan gjøres for den prisen som foretaket har lagt til grunn eller ei.

Husleietap

Hva gjelder sikredes krav om erstatning for husleietap, kan vi ikke se at dette kan føre frem. Det fremgår av vilkårenes pkt. 3.1.3 at forsikringen dekker "tapt husleieinntekt og tap ved at bebodd bolig ikke kan brukes etter erstatningsmessig skade". Det er opplyst at boligen var planlagt utleid, men det er ikke dokumentert at noe leieforhold var inngått. I et slikt tilfelle er det ikke grunnlag for erstatningsutbetaling, jf. eksempelvis nemndas avgjørelse i FinKN 2017-488:

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.

På bakgrunn av ovennevnte er vi av den oppfatning at sikrede ikke har dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at foretakets erstatningsoppgjør er feil, og sikrede har således ikke krav på erstatning utover det foretaket har tilbudt.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).