

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-284

14.3.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Råteskader – utviklingstid – fordelingsnøkkel – fal. § 8-5 første ledd.

Sikrede avdekket skader og skjevheter i sin bolig, herunder råteskader, og meldte skadene til foretaket. Foretaket var av den oppfatning at sikrede hadde oversittet meldefristen i fal. § 8-5 første ledd, med unntak av for råteskaden. Foretaket mente at råteskaden i all hovedsak skyldtes en feil ved oppføring av huset, og at råteskaden hadde startet sin utvikling ca. to år etter byggeår. Skadeutviklingstiden ble beregnet til 24 år, og foretaket erkjente ansvar for 6/24 av råteskaden, basert på tiden sikrede hadde hatt forsikring i foretaket. Sikrede var av den oppfatning at det var mest sannsynlig at råteskaden hadde startet sin utvikling i 2016, og viste bl.a. til at det ble gjennomført en verdi- og lånetakst i 2016 uten at det ble påvist tegn til råteskader. Dessuten hadde tidligere eier gjort særlige undersøkelser av mulige lekkasjer i 2014, og det ble heller ikke da oppdaget vann- eller råteskader. Dessuten oppdaget sikrede først skadene og skjevhetene i 2022, hvilket også talte for at råteskaden måtte ha skjedd i nyere tid. Nemnda kom til at meldefristen var oversittet, og at spørsmålet vedrørende råteskaden måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 857 642

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under sikredes bygningsforsikring. Spørsmålet er om meldefristen i fal. § 8-5 første ledd er oversittet for deler av kravet, samt om deler av råteskaden har utviklet seg før foretakets ansvarstid.

Sikredes forsikring dekker ifølge vilkårenes pkt. 4.4 «*[t]ilfeldige og plutselige skader*». Det er gjort unntak for bl.a.:

- Skade som består av hakk, svinn, svinnsprekker, flekker, riper og avskallinger.

Sikrede har også tegnet en sopp-, råte- og insektsforsikring som ifølge vilkårenes pkt. 1.1 dekker:

Skade på fullverdiforsikret bolig/fritidsbolig ved råte, ekte hussopp og andre typer sopp som ødelegger tre.

Det er gjort unntak for:

- Skade på vinduskarm, dørstokk, ytterdør, rekkverk, balkong, terrasse, veranda, vannbrett, annet utvendig treverk, samt skade over overkant av taksperre/overgurt.

(...)

- Den del av skaden som har utviklet seg før eller etter at bygningen har vært forsikret i selskapet.
- Tilkomstkostnader som omfatter rivning av ikke erstatningsmessig skadet konstruksjon, selv om det er nødvendig for å utbedre råteskaden

Sikrede kjøpte bolig i 2016 og tegnet samme år forsikring i foretaket. Det ble ikke beskrevet lekkasjeskader på boligens konstruksjon i verdi- og lånetakst utarbeidet i anledning salget. I selgers egenerklæring datert 12.1.16 var det opplyst om følgende:

Det ble i 2014 oppdaget lekkasje fra tak ved peis mot terrasse. Isolasjon og papp ble utbedret. Det ble samtidig søkt etter andre lekkasjeområdet uten funn. Arbeidet ble utbedret av (E) (...).

Sikrede oppdaget skader og skjevheter i boligen. F ble engasjert 3.3.21 og besiktiget boligen 30.6.21 for å avdekke evt. årsakssammenheng mellom kommunale anleggsarbeider og påviste skader og skjevheter i boligen. I skaderapport datert 30.6.21 ble det beskrevet følgende skader:

Eier påviser løsnet murpuss over skjøt mellom grunnmur og levegg/rekkverk. Murpuss er påført på armeringsnett. Det påvises også til dels store skjevheter inne i tilbygget på det samme hjørnet, (mot nord-vest).

Ute på verandaen er flere fliser løsnet, og det er en spekk i overgang mellom veranda og trapp. Dette er forhold som eier har vært klar over i lengre tid.

På befaringen blir bygget besiktiget blant annet under verandaen. Her avdekkes det setningsskader på leveggen ved trapp opp til veranda. Dette er årsaken til at murpuss over skjøten har løsnet. Verandaen er bygget på relativt tynne pilarer av spiorør. Arbeidene med veranda og trapp generelt har mangler ved utførelse. Selve grunnmur på tilbygg virker ikke å ha blitt utsatt for plutselige endringer/bevegelser.

Vi mener de påviste forhold ikke har noen sammenheng med utført anleggsarbeid. Skadene/skjevhetene har oppstått tidligere og utviklet seg over tid. Vi tror hovedårsak er manglende komprimering ved oppføring av bygg, og mangler ved utførelse.

Sikrede søkte 18.6.22 erstatning under forsikringen for råteskader som var avdekket i bjelkelag/gulv. Sikrede opplyste om følgende i e-post av 20.6.22 til foretaket:

Skadet bjelkelag er i gulv til stue.

Terrasse er separert fra huset og har egen bæring av støpt utførelse.

Terrasse var flislagt. Fliser var montert med fall vekk fra husvegg. For å forhindre vanninntrengning mellom terrasse og hus var det montert blant annet blikk og grunnmurspapp.

Både takstmann og entreprenører har vært på befaring. Takstmann syntes at grunnpilarer og trapp var noe mangelfullt utført, men hadde ingen kommentarer ang eventuell mangelfull tetting. Takstmann vurderer grunnmur til å være skadefri.

Skaderapport følger vedlagt.

Det var ikke «sjøgang» i stue da huset ble kjøpt og verandadører lot seg lett åpne. Nå står verandadører i klem og det er tydelige ujevnheter i gulv.

Vår arbeidsteori var først setninger i grunn: Etter skaderapport har vi trodd at skjevhet skyldes manglende komprimering.

Hus og uteområde vedlikeholdes jevnlig.

Ved fjerning av papp under gulvet til huset, altså i krypkjeller ble det oppdaget råte i bjelkelag. Dette ble oppdaget lørdag 18. juni.

Foretaket rekvirerte R, som besiktiget boligen 5.7.22. Sikrede hadde på dette tidspunkt utbedret store deler av skaden. I skaderapport opprettet 10.7.22 ble det beskrevet følgende skadeårsak:

Kunden avdekket skaden da han jobbet med å utbedre/ eller oppgradere veranda og fjernet kledningen på ytterveggen!

Regnvann og snø mellom betongdekke og yttervegg over lang tid forårsaket til råteskader på trematerialene (bunnsvill og bjelkene). Hovedårsaken til råteskaden er mangelfull utførelse/byggefeil fra 1996.

Utvikling av råte har startet faktisk fra tilbygget ble oppført. Fuktsikring av betongdekke og yttervegg var mangelfull, regnvann og snø ble trukket inn i veggen.

Råteskader utvikles som regel langsomt, særlig på steder hvor det er store svingninger i fukt/-temperaturforhold. I områder med konstant høye fuktverdier, kan imidlertid skadene utvikles raskt og bli omfattende i løpet av få år.

Sikrede utarbeidet 24.8.22 en prisoversikt over skadeomfanget og oversendte fakturaer til foretaket. Totalt beløp kostnadene seg til kr 630 712,49 eks. mva. Foretakets takstmann vurderte dokumentasjonen og kontaktet foretaket per telefon 6.9.22. Foretaket har fremlagt følgende loggføring fra samtalen:

TM ringer inn og har gått gjennom fakturaer. Alt av fakturaer er kommet til skadelidtes selskap M. Det er altså disse som har bestilt og mottatt alt av materialer. Arbeidet skal være utført av uautorisert håndverkere, kan ikke fremlegge dokumentasjon på dette arbeidet.

Foretaket avviste ansvar 28.9.22 under henvisning til at skaden hadde startet å utvikle seg før foretakets ansvarstid, men aksepterte å dekke den del av skadeomfanget som hadde utviklet seg etter 2016. Beløpet oversteg imidlertid ikke den avtalte egenandelen på kr 10 000:

Kalkyle inkl. arbeid og material kr 25 096/24 år utviklingstid = 1 046 pr år. Kr 1 046 x 6 år dekning = 6 276 kroner.

Sikrede klaget på avslaget og anførte at det ikke var holdepunkter for at råteskaden hadde startet sin utvikling før 2016. Videre ble det anført at råtedannelsen hadde medført at deler av huset hadde sunket, som igjen hadde medført følgende skader:

- Verandadører har ikke latt seg åpne, de har stått i spenn.
- Sprekkdannelser i listverk, veggplater og ildsted.
- Terrasse har fått press, som igjen har gitt følgeskader til at trapp med repos av støpt utførelse har knekt, og fliser på terrassen har sprukket.
- Mur, pipe og grunnmur har tydelige sprekkdannelser og avflassing.

Foretakets klageservice kom til at erstatningsgrunnlaget måtte revurderes, men opprettholdt avgjørelsen om at den samme fordelingsnøkkelen måtte legges til grunn i erstatningsoppgjøret. Foretaket ba i den forbindelse om at sikrede sendte inn spesifikk faktura hvor det fremgikk hvilke arbeider som var utført, og hvem som hadde utført arbeidene.

Sikrede sendte ikke inn slik dokumentasjon, men klaget i stedet saken til Finansklagenemnda 10.5.23. Sikrede fremla deretter ytterligere dokumentasjon på utbedringskostnadene 15.9.23 og oppjusterte sitt krav til å omfatte mva., totalt kr 750 146.

Foretaket fant ikke grunnlag for å endre erstatningsoppgjøret etter en ny vurdering 29.9.23:

Takstmannen sin vurdering av mottatt dokumentasjon er at det ikke foreligger noen dokumentasjon som viser økt kostnader knyttet til innvendig råte. Fakturaene er ikke spesifisert nok og inneholder punkter som ikke har noe med innvendige råteskader. Ferdigstillelse av prosjektet er før skaden ble meldt til forsikringsselskapet slik at takstmann ved befaring ikke hadde mulighet til å se omfang eller å verifisere utført arbeid. Når det ikke kan dokumenteres innvendige råteskader med bilder eller sannsynliggjøres gjennom øvrig dokumentasjon kan vi dessverre ikke endre erstatningsbeløpet. Vi viser til at det er forsikringstaker som må dokumentere at det er foreliggende en skade som dekkes av forsikringen, herunder også omfanget av skaden.

Sikrede var uenig i at det ble gjennomført utbedringer før skaden ble meldt til foretaket. Foretaket opprettholdt sitt standpunkt om at den innvendige råteskaden var utbedret før takstmannens befaring. Sikrede viste til at foretaket avslo dekning 20.6.22 uten å ha sendt takstmann på befaring. Utbedring av skaden hastet, og sikrede så derfor ingen annen mulighet enn å påbegynne en utbedring samtidig som de holdt i saken ovenfor foretaket. Naturlig nok var derfor store deler av skaden allerede utbedret da takstmannen var på befaring 5.7.22.

Sikrede engasjerte V til å besvare følgende spørsmål:

- 1) Er det mulig å hevde at det er sannsynlighetsovervekt for at skadene/vannmetningen har startet allerede kort tid etter byggeår slik motpart hevder? Eller er det forhold som tilsier at dette derimot må ha skjedd

senere?

2) Kan man ut fra farge og vekt avgjøre at råteskadet bunnsvill har vært utsatt for fukt i nærmere 20 år, eller kan det se likt ut om skaden er nærmere 10 år?

Hjemmelshaver opplyser at de har bodd i boligen siden 2016. Tilbygget ble satt opp i 1996-1997.

Første som ble registrert var at fliser sprakk opp. Opplyst at det var mye graving og sprengning i området og at det var mistanker om at dette hadde med mye arbeider i området å gjøre. Det ble deretter rekvirert en takstmann som var ute og friskmeldte forholdene med at dette ikke hadde tilknytning til omkringliggende arbeider. Det ble på denne befaringen ikke avdekket fukt i konstruksjon.

Kommentar takstrapport: Forhold med vanninntrengning og setningsskader er ikke vurdert i tidligere takstrapport fra 2016. En verdi og lånetakst går riktignok ikke like mye i dybden som dagens tilstandsrapporter.

Kommentar fra tidligere egenerklæringsskjema:

Det er krysset av på at det ikke er setningsskader i boligen, men at det er naturlige sprekker ved lecamur ved utepeis. Forhold er beskrevet som utbedret av tidligere eier.

Det ble i 2014 oppdaget lekkasje fra tak ved peis mot terrasse. Isolasjon og takpapp ble utbedret. Det ble samtidig søkt etter andre lekkasjekområder uten funn.

Mine vurderinger gjøres til at overgangen ikke er vanlig utfra normal byggeskikk på tidspunktet. Det har trolig ikke vært en kollaps som har gjort at vann har trengt inn i konstruksjonen før forhudningspapp har blitt brutt ned og det har blitt en fri ferdsel for vann inn i konstruksjonen. Det er dermed ikke sikkert at vann har kommet inn allerede ved oppføring.

Ut fra oversendt dokumentasjon så er det mulighet for at forholdet har fått pågå over en periode da bjelkelag har vært så råteskadet som det har vært. Dette førte til svikt i bjelkelaget og ar huset måtte jekkes opp igjen før gjenoppbygging.

Tidligere vært flere takstmenn inne som ikke har registrert fuktighet.

Det at det har vært utført fuksøk i skadeområdet tidligere uten funn kan tyde på at skaden kan ha oppstått på ett senere tidspunkt enn byggeåret. Vann kan allikevel ha presset mot vindspærren over tid som på ett tidspunkt har ført til en kollaps og videre vanninntrengning i bjelkelaget.

Råteskader kan utvikle seg ganske raskt etter optimale forhold. Men ved ett lite vanntilsig kan råteskade utvikle seg over tid. Det er vanskelig å fastlå hvor gammel en råteskade er ut fra visuelle observasjoner.

V gjorde deretter følgende vurdering av skade/mangel:

Mine vurderinger i denne saken er at råteskadene har skjedd over tid men at det ikke er mulig å tidfeste noe mer konkret uten at det er foretatt videre analyser.

R ble forelagt rapporten til V, men fant ikke grunnlag for å endre sine konklusjoner i rapporten av 10.7.22.

Sikrede krever erstatning for råteskader med følgeskader, oppad begrenset til kr 857 642 inkl. mva., med tillegg av lovens rente fra forfall 20.6.22 til betaling skjer.

Råteskadene har med all sannsynlighet startet sin utvikling i 2016. I forbindelse med salget av boligen i 2016, innhentet selger av boligen en verdi- og lånetakst, uten at det ble funnet tegn til råteskader. Det ble i 2014 i tillegg gjort særlige undersøkelser av mulige lekkasjer, uten funn av vannskader eller råte. Sikrede oppdaget først skadene og skjevhetene i 2022, hvilket også taler for at råteskaden må ha skjedd i nyere tid.

Takstmannens uttalelse om at råteskaden må ha begynt å utvikle seg siden byggeår, fremstår upresis og som en ren antagelse. Den faktiske forekomsten av råte er ikke konkret vurdert eller dokumentert. V vurderer det slik at det tar tid før byggfeilen medførte råteskader fordi vannet måtte trenge gjennom vindspærren først, og at det derfor er sannsynlig at råteskaden ikke har utviklet seg fra byggeår.

Det råteskadede materialet lå i hagen ved befaringen til foretakets takstmann, slik at dette var tilgjengelig for takstmannen. Takstmannen ønsket imidlertid ikke å se dette, da det kun var satt av 15 min. til befaring.

Sikrede krever erstattet kostnader til juridisk bistand, totalt kr 19 250.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar, og anfører at det ikke er ansvarlig for den del av skaden som har utviklet seg før foretakets ansvarstid.

Hovedårsaken til råteskaden på bunnsvill og bjelkene er ifølge takstrapporten mangelfull utførelse/byggefeil fra 1996. Takstmannen vurderer det slik at råteskaden startet å utvikle seg ca. to år etter byggeåret, og skadeutviklingstiden beregnes til 24 år. Sikrede har hatt råteforsikring hos foretaket i seks år, slik at fordelingsnøkkelen for råteskaden utgjør 6/24.

En verdi- og lånetakst er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Det betyr derfor ikke at foretakets takstmanns vurderinger om utviklingstid er feil, selv om råteskadene ikke avdekkes i verdi- og lånetaksten.

Forsikringen har unntak for råteskader på utvendig treverk og tilkomstarbeider som omfatter rivning av ikke erstatningsmessig skadet konstruksjon, selv om det er nødvendig for å utbedre råteskaden.

Setningsskader er unntatt forsikringsdekningen, og er uansett meldt for sent til foretaket, jf. fal. § 8-5 første ledd.

Med unntak av råteskader, stiller vilkårene krav om at skaden skal ha oppstått «plutselig». Sikrede har ikke sannsynliggjort skader som har utviklet seg gjennom en dag.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om skadene, med unntak av råteskaden, er for sent meldt, og om råteskaden har startet sin utvikling på et senere tidspunkt enn det foretaket har lagt til grunn.

Når det gjelder oversittelse av meldefristen, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering:

Oversittet meldefrist, jf. fal. § 8-5 første ledd

Foretaket anfører at sikrede har oversittet meldefristen i fal. § 8-5 første ledd, med unntak for råteskaden.

Etter fal. § 8-5 første ledd gjelder det en frist på ett år fra det tidspunkt sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Fristen er absolutt, og overholdes ikke fristen taper sikrede kravet. Etter ordlyden er det nødvendig å fremsette et «krav» for å avbryte fristen.

Informasjon om meldefrist er inntatt i forsikringsbevis utstedt 22.10.21:

Meldefrist

Retten til erstatning faller bort hvis kravet ikke er meldt innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om forhold som begrunner kravet.

Meldefristen starter å løpe fra det tidspunkt sikrede fikk «positiv kunnskap» om de forhold som begrunner kravet, jf. blant annet Wilhelmsen, Trine Lise «Forsikringsavtalelovens regler om meldefrist og foreldelse» *Norsk forsikringsjuridisk forening publikasjoner*; nr. 75 (1998). Finansklagenemnda har i flere saker lagt til grunn at det ikke er tilstrekkelig at sikrede burde hatt slik kunnskap, men at meldefrist først starter å løpe når sikrede har «faktisk kunnskap» om de forhold som begrunner kravet, jf. eksempelvis **FKN 2009-148**. Det er imidlertid ikke en forutsetning for friststart at sikrede har kunnskap om at de faktiske omstendigheter utløser et krav mot foretaket, jf. NOU 1987:24, s. 179 og Brynildsen, m.fl.: Forsikringsavtaleloven 2014 s. 311. Det er heller ingen forutsetning at sikrede er kjent med totale omfanget av skaden, jf. eksempelvis **FinKN 2023-815**:

Nemnda mener ut fra dette at sikrede allerede i 2019 hadde kunnskap om de forhold som begrunner kravet han fremsatte i 2021, selv om han i 2019 ikke var kjent med omfanget av skaden eller at skaden kunne være omfattet av forsikringsdekning. Meldefristen på ett år, jf. fal. § 8-5 første ledd er da

oversittet, og sikrede har ikke krav på erstatning.

Sikrede har fremlagt en skaderapport utarbeidet av (F) 30.6.21 hvor det beskrives følgende skader:

Eier av (adresse) har oppdaget skader og skjevheter på boligen. Det dreier seg blant annet om godt synlige skjevheter i stuen, Verandadør som ikke lar seg åpne, og løs murpuss på leca.

(...)

Eier påviser løsnet murpuss over skjøt mellom grunnmur og levegg/rekkverk. Murpuss er påført på armeringsnett. Det påvises også til dels store skjevheter inne i tilbygget på det samme hjørnet, (mot nord-vest).

Ute på verandaen er flere fliser løsnet, og det er en sprekk i overgang mellom veranda og trapp. Dette er forhold som eier har vært klar over i lengre tid.

På befaringen blir bygget besiktiget blant annet under verandaen. Her avdekkes det setningsskader på leveggen ved trapp opp til veranda. Dette er årsaken til at murpuss over skjøten har løsnet. Verandaen er bygget på relativt tynne pilarer av spiorør. Arbeidene med veranda og trapp generelt har manglet ved utførelse. Selve grunnmur på tilbygg virker ikke å ha blitt utsatt for plutselige endringer/bevegelser.

Det fremgår av rapportens pkt. 2 at oppdraget er bestilt 3.3.21. Selv om sikrede ikke nødvendigvis hadde fullstendig oversikt over skadens omfang på dette tidspunkt, eller at skaden kunne være dekket av forsikringen, er som nevnt ikke dette en forutsetning for å utløse meldefristen. Skaden ble først meldt til foretaket 18.6.22. Sekretariatet legger etter dette til grunn at meldefristen på ett år er oversittet hva gjelder skjevheter i boligen, verandadøren som ikke lar seg åpne, skader på terrassetrapp og fliser, og løs murpuss på leca. Sikrede har derfor ikke krav på erstatning for disse skadene.

Nemnda forstår det slik at sikrede for øvrig krever erstatning for sprekkdannelser i listverk, veggplater og ildsted, og dessuten råteskader.

Nemnda mener disse spørsmålene reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Det er uklart for nemnda hva sikrede mener er grunnlaget for dekning av det som ikke er råteskader, men nemnda peker på at vilkårene omfatter «*[t]ilfeldige og plutselige skader*». Nemnda kan ikke se at tidsperspektivet for utviklingen av de nevnte skadene er tilstrekkelig belyst til at nemnda kan ta stilling til dekningsspørsmålet. Forsikringen har for øvrig unntak for skade som skyldes «*setninger*» og skade som består av «*hakk, svinn, svinnsprekker, flekker, riper og avskallinger*», men det er uklart for nemnda om disse unntakene kommer til anvendelse.

Råteskader i foretakets forsikringstid er omfattet av forsikringen, men partene er uenige om råteskadenes utviklingstid, og det er fremlagt motstridende takstrapporter om dette som det er vanskelig for nemnda å ta stilling til. Sikrede viser til at råteskadene mest sannsynlig startet sin utvikling i 2016 fordi det ikke ble funnet tegn til råteskader da selger innhentet verdi- og lånetakst. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til å dokumentere at det ikke var råteskader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold i at meldefristen er oversittet for de skader som er nevnt i rapporten fra 30.6.21. For øvrig avvises saken.

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