

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-713

27.6.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Aldersfradrag – kortslutning i varmekabel – brudd? – ubeboelig?

Sikrede søkte i 2022 erstatning for skade på varmekablene på badet i den forsikrede boligen. Den aktuelle varmekabelen var tidligere lokalt utbedret etter en skade i 2010. Foretaket engasjerte M til å besiktige skaden. M konkluderte med at skaden skyldtes en kortslutning i hele kabelen, og at skaden kunne utbedres ved at det ble lagt ny kabel på gamle fliser. Sikrede var uenig og viste til at F mente at skaden ikke kunne utbedres uten at badet ble totalrenovert. Foretaket la til grunn tilbudet på totalrenovering fra F, men gjorde et aldersfradrag på 80 % i de totale reparasjonskostnadene. Sikrede var uenig i at foretaket kunne gjøre et slikt fradrag i hele reparasjonskostnaden, og var dessuten av den oppfatning at skaden i 2022 var den samme skaden som hadde inntruffet i 2010. Sikrede mente derfor at det var varmekablenes alder i 2010 som måtte legges til grunn i beregningen av aldersfradraget. Partene var videre uenig i hvor lang tid boligen var ubeboelig som følge av skaden. Nemnda kom til at foretaket ikke kunne gjøre et aldersfradrag i erstatningen, da det ikke var dokumentert et brudd på ledningen. Nemnda kom videre til at sikrede ikke hadde ytterligere krav på erstatning av husleietap.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning uten aldersfradrag og dekning for husleietap under bygningsforsikring.

Sikredes bygningsforsikring har følgende erstatningsregler:

5.3 Erstatningsregler for tilbehør til bygning

Tilbehør:	Fradragsfrie år:	Fradrag per påbegynt år maks 80%:
-----------	------------------	-----------------------------------

(...)

Varmekabler (...)	10 år	10 %
-------------------	-------	------

(...)

Slik fradrag gjøres kun ved skade som følge av lynnedslag, spenningsfeil på nettet og brudd på ledninger eller utstyr.

Ved ulik alder på de skadde deler, legges den eldste delens alder til grunn for erstatningen.

Fradraget gjøres av de totale reparasjonskostnadene.

(...)

5.5.2 Tappt husleieinntekt

Tap ved nedgang i husleieinntekt og/eller tap ved at egen bolig er ubeboelig, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne skjedd.

Sikrede meldte 19.12.22 om skade på varmekablene badet under bygningsforsikringen. Foretaket rekvirerte M til besiktigelse 23.1.23. Skaderapport opprettet 30.1.23 beskriver skadeårsak som:

Kortslutning i hele kabelen

«Elektrisk fenomen» oppgis som årsak. Videre fremgår det av rapporten at:

Kabelen ble reparert for ca. 10 år siden, dette kan ha vært en feil beslutning da det er et kjent problem med kabeltypen når den har vært fuktinntrenging i den.

Skadeomfanget oppgis til følgende:

Her må det legges ny kabel direkte på gamle fliser.

Spørsmål om «Beboelighet» er besvart «Nei», og husleietapet oppgis til kr 23 000 per mnd. M kalkulerte kostnadene til utbedring til kr 81 248 eks. mva.

Foretaket spurte M 3.2.23 hvor lenge boligen ville være ubeboelig og fikk følgende svar:

Ca. 5-8 arbeidsdager

Sikrede kontaktet foretaket 7.2.23 og stilte spørsmål ved om skaden fra 2010 kunne ha sammenheng med kortslutningen i kabelen og ba om å få tilsendt saksdokumentene fra den tidligere saken. Foretaket sendte sikrede dette samme dag.

Foretaket bekreftet dekning 10.2.23, men gjorde et aldersfradrag på 80 % beregnet ut ifra varmekablenes alder. I tillegg gjorde foretaket fratrekk for en egenandel på kr 6 000. Foretaket tilbød totalt kr 14 312 i erstatning basert på Ms kalkyle, og opplyste bl.a. om:

Dine varmekabler er fra 2004 – aldersfradraget i denne saken utgjør derfor 80 %.

Til info – vi har gjennomgått saken på nytt vedr. arbeidet som ble utført i 2010. Her ble arbeidet utført (M), og 12 år senere har varmekablene kortsluttet.

Vi legger til grunn at varmekablene er 18 år i denne saken da arbeidet til (M) kun var en lokal reparasjon, og ikke utskifting av alt.

Sikrede klaget på oppgjøret 6.3.23 og anførte at det ikke var rimelig at sikrede skulle stå til ansvar for den feilvurderingen som ble gjort i forbindelse med skaden fra 2010, da varmekablene kun var seks år gamle. Foretaket ba M om å kommentere arbeidene som var gjort i 2010. Foretaket har fremlagt en chatlogg med Ms svar av 10.3.23:

Jeg finner ikke noen rapport på den adressen i vårt system, er det sikkert at det var vi som var der? Uansett, noen ganger så blir det en vurderingssak om man skal reparere eller legge nytt, og det kan ofte være vanskelig å fatte riktig beslutning. I dette tilfellet så må man si at måletekniker har gjort en riktig beslutning når varmekabelen har fungert i 12 år etterpå. Varmekabelen er 19 år, og det er ikke da unaturlig at det skal trekkes af.

Foretaket opprettholdt 16.3.23 sitt standpunkt etter en ny vurdering. Sikrede kontaktet 30.3.23 foretaket per telefon. Dette førte til følgende epost fra foretaket:

Som opplyst er det ikke noe vi får gjort, siden dette er en skade fra 2010 som det først snakkes om. Der er alle frister gått ut. Hadde dette vært i dag ville forsikringen på nytt utbedret lokalt dersom dette er mulig. Anbefalinger, tiltak og oppgraderinger for å unngå nye skade grunnet svakheter dekkes ikke av forsikringen.

Vi har i denne saken valgt å godta å legge nytt lavtbyggende gulv med nye kabler, men aldersfradraget er derfor gjeldende i henhold til vilkår.

Vi utbetaler totalt kr 37312,-. Da har vi også valgt å erstatte for 1mnd husleie kr 23000,- som opplyst i dag. Du kontakter bare (M) for avtale om utbedring.

Sikrede innhentet tilbud fra F for renovering/ombygging av baderommet på totalt kr 364 591 inkl. mva., samt et tilbud fra T på totalt kr 603 725,18. Tilbudene ble oversendt foretaket 18.5.23.

Foretaket henvendte seg til M 5.7.23 og opplyste at sikredes elektriker mente at det ikke kunne legges nytt gulv på badegulvet som beskrevet. M svarte 11.7.23:

Vi gjør jo tilsvarende jobber hver eneste dag, men har man ikke erfaring (og kanskje ikke vilje) så blir det fort litt vanskelig....

Det er priset inn og heve membran ved terskel og heve terskel, så det er jo mulig å gjennomføre dette.

Vi kan eventuelt gjøre det vi, men da vil det tilkommet 30 000,- ekstra for reise/rigg ++.

Foretaket opprettholdt 2.8.23 igjen sin avgjørelse om at foretakets ansvar var begrenset til nytt lavtbyggende gulv med nye varmekabler, med et aldersfradrag på 80 %.

Sikrede har fremlagt deler av en e-post av 19.10.23 fra F:

Som det fremkommer av vedlagte bilde, har de som har prøvd å reparere varmekabelen, tatt løs fliser og påstøp helt inntil veggflisa. Dette har resultert i at de har slitt av membranen helt inntil veggflisa. Dette er en skade som ikke lar seg reparere uten totalrenovering av badet. Hvis du prøver å fjerne flere vegg- eller gulvfliser, vil du bare rive med deg membran hele veien. Ved eventuell reparasjon av membranen, skal membranen ha et omlegg på 50 mm. Dette var ikke mulig å få til her. Dette er årsaken til at badet måtte totalrenoveres.

(...)

Foretaket utbetalte 20.11.23 erstatning basert på pristilbudet fra F, men gjorde fratrekk for sanitærutstyr og allerede utbetalt erstatning. Foretaket la til kr 30 000 i erstatningsberegningen for utgifter til rivning og deponi. Foretaket gjorde deretter et aldersfradrag på 80 % begrunnet i varmekablenes alder. Totalt utbetalte foretaket kr 14 201 i erstatning.

Sikrede sendte 22.11.23 uttalelsen fra F til foretaket sammen med en ny klage. Foretaket opprettholdt på nytt sitt standpunkt etter en vurdering av foretakets klageservice 15.12.23. Foretaket viste til at det hadde bedt M om å kommentere uttalelsen fra F:

Vedrørende anførsel om at reparasjon med kabler på flis ikke er godkjent løsning, så ser vi at det er fremlagt uttalelse fra F AS. I uttalelsen fra F AS fremgår det at dette er en skade som ikke lar seg reparere uten totalrenovering av badet. M-TEK er tidligere blitt bedt om å kommentere Flishusets vurdering, og i tilbakemeldingen fra M-TEK fremkom at de gjør tilsvarende jobber hver eneste dag og at det i deres kalkyle er priset inn heve membran ved terskel og at det er mulig å gjennomføre. Klageservice har bedt teknisk rådgiver i selskapet om å kontakte M-TEK igjen nå, og i samtale med dem opplyste M-TEK til teknisk rådgiver at det er mulig å skjote membranen inntil veggen og at dette er tilbudt å gjøre hos dere. Videre blir det opplyst at M-TEK gir en pris på ny kabel på gulv så innebærer det godkjent løsning.

Sikrede klaget til Finansklagenemnda 31.10.24. I klagesvaret til Finansklagenemnda har foretaket opplyst at det har utbetalt ytterligere erstatning:

Det bemerkes at det i etterkant av klagen til Finansklagenemnda er utbetalt ytterligere kr. 14 201, - og kr. 23 000 til klager i henhold til tilbud fra (F) (bilag 9).

(...)

Foretaket har også vedlagt følgende e-post fra M av 12.11.24:

- Om ft ikke vil eller lokale håndverkere vil få det til, så er det ikke mulig å skjote denne membranen.
- Når det gjelder om varmekabelen skulle vært reparert eller ikke, så er det en feil uttalelse fra vår tekniker. Når varmekabelen har fungert fint i 12 år etter en reparasjon, så må man ikke annet si enn at det var en vellykket reparasjon.

Foretaket utbetalte erstatning for mva. 12.12.24, og bekreftet 9.5.25 at det ville utbetale renter av erstatningen, jf. fal. § 8-4.

Sikrede anfører at aldersfradraget skal ta utgangspunkt i varmekablenes alder fra 2010.

Skaden som oppstod i 2010 ble ikke forskriftsmessig utbedret. Dette har foretakets samarbeidspartner bekreftet. Den nye skaden har oppstått på nøyaktig samme sted og er en direkte konsekvens av den lokale utbedringen som ble foretatt i 2010.

Sikrede krever kompensasjon for å ha vært uten bad i ni måneder, dels pga. foretakets sendrektighet og manglende kapasitet hos M, og delvis på grunn av uenighet om erstatningsgrunnlaget. Det er kritikkverdig at foretaket aldri nevnte at sikrede hadde krav på alternativt bosted i perioden hvor sikrede var uten funksjonelt bad. Sikredes familie består av fire personer, og det er kun ett badrom i huset.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere krav om erstatning.

Skaden består i kortslutning i «hele» varmekabelen på sikredes bad. Badet er fra 2004, og foretaket er etter vilkårene berettiget til å gjøre et aldersfradrag på 80 %. Dette gjelder uavhengig av om beslutningen om å gjøre en lokal utbedring i 2010 var korrekt eller ikke.

M har uansett i sine uttalelser i etterkant av skaderapporten bekreftet at det var korrekt beslutning å gjennomføre en lokal utbedring i 2010, og at dette bekreftes av at varmekabelen har holdt i 12 år etter reparasjonen.

Sikrede har ikke krav på ytterligere erstatning for ubeboelighet. M vurderte det slik at boligen ville være ubeboelig i fem–åtte arbeidsdager, og sikrede har allerede fått dekket huseleietap i én måned. Foretaket anser dette som tilstrekkelig, selv om det legges til grunn total rehabilitering i tilbudet fra F. Dersom sikrede kan dokumentere at reparasjonen tok mer enn én måned, kan foretaket gjøre en ny vurdering.

Foretaket er ikke ansvarlig etter vilkårene for å betale kompensasjon for at sikrede måtte bruke badet uten varmekabler. Manglende varmekabler medfører ikke at ubeboelighet. Foretaket er heller ikke ansvarlig for tap av potensielle leieinntekter.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for

1. varmekabler uten aldersfradrag
2. huseleietap utover 1 måned.

1. Aldersfradrag

Foretaket har foretatt oppgjør for varmekablene med aldersfradrag på 80 % pga. varmekabelens alder. Sikrede anfører at fradraget må beregnes i forhold til reparasjon av badet i 2010.

Vilkårene pkt. 5.3 angir en skjematisk tabell med ti fradragss frie år for «*Varmekabler og annen innretning for oppvarming og kjøling*», deretter gjøres et fradrag på 10 % per påbegynte år. Det gjøres likevel ikke fradrag over 80 %. Videre følger det av vilkåret at:

Slik fradrag gjøres kun ved skade som følge av lynnedslag, spenningsfeil på nettet og brudd på ledninger eller utstyr.

Ved ulik alder på de skadde deler, legges den eldste delens alder til grunn for erstatningen.

Aldersfradraget kan etter vilkåret gjøres gjeldende ved bl.a. «brudd» på «ledninger eller utstyr». Uttrykket «brudd» betyr at noe knekker, brytes eller er knekt/brutt.

M angir i skaderapporten at det er «*Kortslutning i hele kabelen*» og at årsaken er «*Elektrisk fenomen*». Han skriver videre at «*Isolasjonen mellom lederne er borte/forvitret*».

Begrepet «kortslutning» defineres slik i Store norske leksikon:

Kortslutning, oppstår i en elektrisk krets når det inntreffer en uønsket forbindelse med svært lav motstand mellom to eller flere ledere i et elektrisk anlegg. Dersom kretsen er spenningssatt, vil det flyte en kortslutningsstrøm i kretsen. Denne strømmen er mange ganger større enn den maksimalt tillatte strømbelastningen.

Ut ifra denne definisjonen er ikke kortslutning i seg selv et brudd, selv om et brudd kan føre til kortslutning. Skaderapporten sier at «isolasjonen mellom lederne er borte/forvitret», men omtaler ikke ledningen som brutt.

Foretaket har i ettertid lagt frem ny e-post fra M datert 26.5.25:

Viser til e-post, Begrepene brudd, kortslutning og jordfeil er fagterminologi som beskriver vesentlig samme sak. En kortslutning blir således et brudd på den normale kretsen. Disse begrepene sorterer under fellesbegrepet 'elektrisk fenomen' Overoppheting er også 'elektrisk fenomen'

Nemnda forstår uttalelsen slik at kortslutning i faglig terminologi må regnes som et brudd, og at bruddet skjer på «den normale kretsen» – ikke på selve ledningen. Det er uklart for nemnda om «den normale kretsen» er det samme som ledningen etter fagterminologien, men her er det uansett motstrid mellom alminnelig språklig forståelse av uttrykket brudd på ledning og fagterminologi. Foretaket har et ansvar for å utforme vilkårene slik at man kan forstå dem uten å kjenne til fagterminologien. Den alminnelig språklige forståelsen må da være avgjørende. Nemnda kan ikke se at det foreligger et brudd etter alminnelig språklig forståelse, og da er det heller ikke grunnlag for aldersfradrag.

Det kan derfor ikke gjøres fradrag for alder for skadene på varmekablene.

2. Husleietap

Sikrede krever ytterligere erstatning for husleietap.

Det er ikke bestridt at sikredes forsikring dekker tapt husleieinntekt ved dekningsmessig skade. Pkt. 5.5.2 gir følgende dekning:

Tap ved nedgang i husleieinntekt og/eller tap ved at egen bolig er ubeboelig, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne skjedd.

Foretaket har erstattet husleietapet i én måned, og har vist til at det kan foreta en ny vurdering av tapet dersom sikrede fremlegger dokumentasjon på at reparasjonen tok mer enn én måned.

Sikrede har krevd erstatning for totalt ni måneder ubeboelighet, og viser til at perioden delvis skyldes foretakets sendrektighet og manglende kapasitet hos M, og delvis skyldes uenighet om erstatningsgrunnlaget.

Sikrede har vist til at huset pga. manglende varme på badet ikke kunne vært leid ut i denne perioden. Det er ikke fremlagt opplysninger om at boligen var utleid på skadetidspunktet. Det foreligger i så fall ikke noen nedgang i leieinntekter som sikrede kan kreve erstattet.

FinKN 2024-1018 legger med henvisning til juridisk litteratur følgende forståelse av formuleringen «ubeboelig» til grunn:

Formuleringen 'ubeboelig' betyr at det ikke er mulig å bo i leiligheten, jf. Andreas Arntzen, 'Forsikringsrett', 1995 s. 213:

Hjemmet må anses ubeboelig i vilkårenes forstand hvis skaden eller de utbedringsarbeider den nødvendiggjør er så omfattende at forsikringstakeren og hans husstand ikke vil kunne føre en noenlunde normal tilværelse i hjemmet.

Selv om det er upraktisk med et baderom uten egen varmekilde, forstår nemnda det slik at baderommets funksjoner var intakte frem til reparasjonen startet. Nemnda kan derfor ikke se at det er dokumentert at boligen var ubeboelig før reparasjonen ble igangsatt.

Sikrede har vist til at reparasjonen tok fem uker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra håndverker over utbedringen. Uten slik dokumentasjon kan nemnda ikke ta stilling til om hele reparasjonstiden er knyttet til utbedring av den dekningsmessige skaden. Rene forbedringer er

ikke omfattet av forsikringen. Foretaket har akseptert at det vil vurdere tapet på nytt dersom sikrede dokumenterer at reparasjonen tok mer enn én måned. Det må derfor bli opp til sikrede å eventuelt fremlegge slik dokumentasjon for foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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