

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-845

26.8.2025

KLP Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør og utbedringsmetode etter fukt-, sopp- og råteskade på baderom.

Sikrede meldte om vannlekkasje fra et kobberrør som lå skjult inne i baderomsveggen i hennes utleiebolig sommeren 2024. Flere fagkyndige besiktiget skaden, og det ble avdekket at badet led av omfattende råteskade, i tillegg til fukt som følge av lekkasjen. Partene ble enige om at badet var rammet av to ulike skadeårsaker; et rørbrudd som hadde ført til vannlekkasje og påfølgende skader i form av fukt og muggsopp, samt fuktinnsig fra terrenget pga. sviktende drenering. Sistnevnte årsak hadde forårsaket råteskaden. Sikrede fremla en vurdering fra takstmann H, som mente at råteskaden hadde utviklet seg i løpet av tre–fem år. Foretaket bekreftet dekning for rørbruddet og vannlekkasjen som følge av dette, men avsto erstatning for utbedring av råteskaden som følge av fuktinnsig fra utsiden. Avslaget ble begrunnet i at forsikringen hadde unntak for råte, samt at skaden hadde utviklet seg før forsikringen ble tegnet 30.4.23. Ved erstatningsoppgjøret la foretaket til grunn at vannlekkasjen kunne utbedres ved å åpne veggen utenfra og foreta punktrepasjon av kobberrøret. Kostnadene til dette ble kalkulert til kr 18 818. Sikrede var uenig i erstatningsberegningen og fremla bl.a. en uttalelse og prisestimat fra fagkyndig N, som mente at foretakets utbedringsmetode ville medføre en risiko for ny vannlekkasje. Estimert pris på rehabilitering av badet, inkludert råteskaden, ble av N beregnet til kr 320 000 inkl. mva. Sikrede krevde en erstatning basert på estimatet fra N. Foretaket fastholdt sitt tidligere erstatningsoppgjør og anførte at hovedgrunnen til at badet måtte renoveres var sopp- og råteskade, som var unntatt fra dekning. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at foretakets takst var feil.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning for skade på bad.

Sikrede var omfattet av en bygningsforsikring i foretaket med følgende vilkår:

HVA SOM DEKKES

Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader nevnt i forsikringsbeviset, som inntreffer i avtaleperioden, og som skyldes

· (...)

· vannskader:

- lekkasje fra bygningens rørledninger med tilknyttet utstyr (...)

- vann eller annen væske fra utvendig rørledning

- vann som trenger inn i bygning direkte fra terreng eller grunn, når det fører til synlig vannspeil over laveste gulv. Vann i oppforet gulvkonstruksjon regnes ikke som frittstående vann.

- vann som trenger inn gjennom åpning eller utetthet oppstått ved skade som dekkes av forsikringen

- vannskade på tilstøtende rom som følge av utett bad, når det skyldes lekkasje fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.

- brudd på innvendige og utvendige rør

HVA SOM IKKE DEKKES

- Skade som skyldes sopp, råte og insekter

...

UTBETALING AV ERSTATNING – TINGSKADE

Erstatning utbetales etter reparasjon, gjenoppføring eller ved tap av gjenstander.

Selskapet kan avgjøre om skaden erstattes ved:

- Kontantoppgjør

- Reparasjon

- Gjenoppføring eller gjenanskaffelse av tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

KLP bruker bærekraftige reparasjonsmetoder og løsninger med gjenbruk og lokale reparasjoner, hvor den skadede bygningsdelen føres tilbake til samme eller vesentlig samme stand som før skaden

Sikrede hadde også en tilleggsdekning som inkluderte en sopp- og råteforsikring hos Norsk Hussopp Forsikring.

Sikrede kontaktet foretaket pr. telefon 7.6.24 og meldte om en vannlekkasje fra et kobberrør knyttet til varmtvannsberederen i utleieboligen. Det aktuelle røret lå skjult inne i vegg.

Foretaket engasjerte takstmann T, som i sin rapport konkluderte med at skaden hadde pågått over lengre tid og hadde resultert i omfattende råteskader:

Lekkasjen på varmtvannrøret har tydelig pågått over lengere tid. Ut fra råteskader i trevirket omkring skadestedet er utviklingstiden for skaden satt til minimum 3 år. Årsak til lekkasjen er med overveiende sannsynlighet elde og slitasje på varmt vannrøret som er kobber.

Foretaket avsto erstatning 14.6.24 med begrunnelse i at skaden hadde utviklet seg før forsikringen trådte i kraft.

Sikrede fremla i juli en skaderapport fra takstmann K, som konkluderte med at råteskaden ikke hadde årsakssammenheng med rørbruddet, men med fuktinnsig fra terrenget:

Ved befaringen ble lekkasjeområdet inspisert. Det var tydelig kraftige råteangrep i bunn av vegg i dette området. Årsak til råteskader i bunn av vegg skyldes ikke lekkasje fra vannrør, men fra fukttillsig fra utvendig terreng.

Sikrede fremla også en skaderapport utarbeidet av takstmann H som uttalte:

Det er to årsaker til den registrerte fukten og råteskaden.

Rørbrudd på trykksatt rør i ytterveggen og sviktende drenering.

Dette har over tid ført til fukt i konstruksjon, innvendig panel og platelag mot baderomsplater til det innenforliggende badet. Dette har videre ført til råte med en utvikling på 3-5 år.

Sikrede krevde etter dette ny gjennomgang av saken. Hun la samtidig frem en uttalelse fra boligselger på e-post av 18.9.24:

Utfra skadeomfanget, årsak og tidligere utarbeidet dokumentasjon, er det ingen grunn til at selger skulle ha registrert fukt/råteårsaken på et tidligere tidspunkt.

Skaden anses som en skjult feil.

Etter ytterligere korrespondanse mellom partene, bekreftet foretaket 23.12.24 dekning for rørbruddet og den påfølgende vannlekkasjen. Ved erstatningsoppgjøret la foretaket til grunn at

lekkasjen kunne utbedres ved å åpne veggen utenfra, samt foreta punktrepasjon av kobberrøret, herunder tørking av veggen, ny isolasjon, panel og maling. Takstmannen beregnet utbedringskostnadene til kr 18 818. Foretaket sendte et tilbud på kontantoppgjør til sikrede, hvor erstatningsbeløpet etter fratrekk for egenandel kom på kr 11 818.

Sikrede var uenig i erstatningsoppgjørets størrelse og fremla tilbud på utbedring fra Byggmester U pålydende kr 46 848. Dette inkluderte renovering av badet som følge av vannlekkasjen pga. rørbruddet, samt råteskadene som følge av fuktinntrengingen utenifra.

Foretaket fastholdt sitt erstatningstilbud og opplyste at forsikringen ikke dekket råteskaden, men kun den ferske vannskaden som følge av rørbruddet. Foretaket la til grunn at vannskaden kunne utbedres lokalt via veggen. Foretaket viste også til at det var opplyst om råteskader i tidligere salgsannonser for boligen.

Foretaket viste til følgende uttalelse fra takstmann T:

Det er vurdert og konkludert at skaden kan utbedres fra utside, og dermed ikke behov for at åpne badet innvendig. Da er dog at anbefale at rørkonstruksjon oppgraderes da det ikke er anbefalt med rør i ytterveggs konstruksjon da det er risiko for frostskaade i disse rør i fremtiden. At det er rent vann ned i konstruksjon under bad må forventes etter slik skade.

Det er dog ikke påvist noen forhøyede fuktverdier på gulvet på bad. At det er mye vann og fuktighet under badet er det ingen tvil om ettersom konstruksjon er som den er og det er tilført mye fuktighet utedra inn under konstruksjon som også har medført betydelig råte skade i konstruksjon som har pågått over flere år. Minimum 5 år som tidligere kommunisert

(...)

At total renovere badet er å anse som en betydelig oppgradering ifht dagens løsning. Skaden fra rørbrudd er konkludert at kan utbedres fra utsiden, og derfor har rørbruddet ikke medført at bad må total renoveres. Renovering er som tidlig kommunisert en nødvendighet av at badet er oppført med dårlig konstruksjon og lokalisering av vannrør.

(...)

Utbedring av vannskade kan utføres fra utside, og utbedring av råteskade som har hatt utviklingstid på minimum 5 år kan bli av omfattende karakter, da hele konstruksjon ikke er blottlagt. Råteskaden har med overveiende sannsynlighet et omfang som tilsier hele hjørne på bolig må renoveres, og dermed vil bad sannsynligvis skulle rives for utbedring av råteskade.

Sikrede fremla et notat fra takstmann K, datert 7.5.25, hvor det ble fastslått at vannlekkasjen som følge av rørbruddet hadde ført til muggsoppvekst på badet. Videre ble totalrenovering av baderommet anbefalt:

På bakgrunn av de registrerte skadene med påfølgende konstruksjonsvekkelse og helsemessige forhold, konkluderes det med at lekkasjen fra vannrøret i yttervegg har påført betydelige skader på veggkonstruksjonen i baderommet. Fukten har trengt inn i underliggende trefiberplater, som nå er skadet og angrepet av muggsopp. Disse platene fungerer som bærende underlag for våtromsplatene (Litex) og fliser, og kan ikke fjernes eller utbedres uten å bryte membranen. Ettersom membranbrudd med etterfølgende reparasjon medfører høy risiko for lekkasjer og svekket tetthet, vil lokale utbedringer ikke gi en varig og forsvarlig løsning. I tillegg gjør problemer med å matche eksisterende fliser en delvis rehabilitering lite hensiktsmessig. På denne bakgrunn er totalrenovering av badet nødvendig for å sikre teknisk, funksjonell og helsemessig forsvarlig standard.

Sikrede fremla også følgende uttalelse og prisestimat fra fagkyndig N:

Omfattende vannskade grunnet lekkasje på kobberrør i yttervegg. Vi anser ikke arbeider og løsninger som er gjort på dette badet som fagmessig utført.

Grunnet lekkasjens omfang er det stor sannsynlighet for at det er større skader på reisverk/konstruksjon. Deler av denne skaden er synlig fra utsiden. Det er ingen god løsning å utbedre vannlekkasjen fra utsiden etter som kobberrørene da fortsatt vil ligge i yttervegg og risikoen for skaden vil skje igjen er stor.

Det må også beregnes at større deler av ytterveggen må erstattes grunnet råteskader.

Estimert pris på rehabilitering av badet etter gjeldene forskrift er kr. 320 000,- inkl. mva. Denne prisen omfatter totalrenovering av badet.

I denne prisen er det ikke beregnet utbedring av råteskader konstruksjon. Dette har vi pr. dags dato ikke grunnlag for å estimere kostnaden på.

På bakgrunn av rørleggerens vurdering, fremsatte sikrede et krav om erstatning på kr 320 000 for renovering av badet.

Foretaket fastholdt sin tidligere vurdering og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda 12.5.25.

Sikrede krever erstatning for renovering av badet i samsvar med N's kalkyle på kr 320 000 og anfører at badet er utsatt for omfattende vannskade pga. lekkasje fra et kobberrør. Forsikringen dekker vannskade som følge av lekkasje fra bygningens rørledning. Lekkasjen har, ifølge takstmann K, ført til muggsoppvekst på badet. Foretakets forslag til utbedring er ikke fagmessig og vil ikke sette badet tilbake til samme stand som før skaden inntraff, jfr. uttalelsen fra fagkyndig N. At det tilfældigvis er andre skader i det samme området som skyldes en annen årsak, endrer ikke dette. Ifølge N er det pga. lekkasjens omfang stor sannsynlighet for at det er større skader på konstruksjonen enn det som allerede er avdekket. Deler av denne skaden er synlig fra utsiden. Alle de fagkyndige på saken er samstemte om at sikredes bad må renoveres som følge av den oppståtte fukt- og råteskade. Det fremstår som ubestridt at det vil bli skader på badet ved den utbedringsmetoden som foretaket har lagt til grunn for sitt oppgjør.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Skadene på den bærende konstruksjonen, herunder bunnsvill og stendere, har oppstått over lang tid som følge av råte lenge før rørbruddet inntraff. Det er råteskaden som nødvendiggjør en total renovering av badet. Rørbruddet fremstår som en tilleggsskade som isolert i seg selv kunne blitt reparert uten å rive og gjenoppbygge badet. Råteskadene har oppstått før forsikringen ble tegnet, ettersom de har utviklet seg i minst tre år. Forsikringen dekker ikke skader som har oppstått før avtalen ble inngått den 30.4.23. Uansett må eventuelle krav som gjelder råteskade rettes mot Norsk Husopp Forsikring, da sikredes forsikring hos KLP har uttrykkelig unntak for skade som skyldes sopp og råte.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør for skade på bad er korrekt.

Sikredes forsikring omfatter «lekkasje fra bygningens rørledning», men har uttrykkelig unntak for skade som består i sopp og råte. Unntaket gjelder etter ordlyden uavhengig av hva som er den bakenforliggende årsaken til sopp og råte, se FinKN 2023-50. Dette innebærer at unntaket også gjelder dersom det dreier seg om en følgeskade etter en vannlekkasje som er omfattet av forsikringen, se FinKN 2021-764 og 2024-105. Dette må gjelde selv om lagmannsretten i en dissensavgjørelse i LB-2023-154164 tolket et tilsvarende unntak slik at det ikke gjaldt hvis årsaken til soppskade var en vannskade omfattet av forsikringen. Nemnda mener det ikke er grunnlag for en slik innskrenkende tolkning av ordlyden. En slik tolkning medfører at unntaket ikke får noen betydning. Sikrede har bare krav på dekning om det foreligger en årsak som er omfattet av forsikringen. Det er ingen ansvarsbærende klausul for sopp/råte, og disse årsakene er derfor i utgangspunktet bare dekket om de samvirker med en dekket årsak, typisk vannskade. Hvis man tolker unntaket for sopp og råte slik at det er dekket om det er forårsaket av vannskade, har unntaket derfor ingen selvstendig betydning. Foretaket er følgelig ikke ansvarlig for å dekke utbedring av råteskadene eller skader som består i muggsopp.

Sikrede har etter vilkårene krav på «Gjenoppføring eller gjenanskaffelse av tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende – ting». Formuleringen «vesentlig tilsvarende» betyr at tingen/bygningsdelen må få tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet og egenskaper som den hadde umiddelbart før skaden inntraff. Forbedringer og standardheving i forhold til tingens/bygningsdelens tilstand forut for skaden, er dermed ikke dekket under forsikringen.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmann T, som sier at renovering av hele badet rommet riktignok anbefales, men at dette vil innebære en betydelig oppgradering i forhold til dagens standard/løsning. Det er uklart for nemnda om anbefalingen tar hensyn til råteskaden eller også gjelder kun for reparasjonen av rørbruddet, men full renovering vil uansett etter uttalelsen innebære en «betydelig oppgradering» som ikke er omfattet av forsikringen. Total riving og gjenoppbygging vil dessuten også omfatte utbedring av sopp og råteskadene, som ikke er dekket under forsikringen.

Sikredes takstmann K uttaler:

På bakgrunn av de registrerte skadene med påfølgende konstruksjonsvekkelse og helsemessige forhold, konkluderes det med at lekkasjen fra vannrøret i yttervegg har påført betydelige skader på veggkonstruksjonen i badet rommet. Fukten har trengt inn i underliggende trefiberplater, som nå er skadet og angrepet av muggsopp. Disse platene fungerer som bærende underlag for våtromsplatene (Litex) og fliser, og kan ikke fjernes eller utbedres uten å bryte membranen. Ettersom membranbrudd med etterfølgende reparasjon medfører høy risiko for lekkasjer og svekket tetthet, vil lokale utbedringer ikke gi en varig og forsvarlig løsning. I tillegg gjør problemer med å matche eksisterende fliser en delvis rehabilitering lite hensiktsmessig. På denne bakgrunn er totalrenovering av badet nødvendig for å sikre teknisk, funksjonell og helsemessig forsvarlig standard.

K anbefaler totalrenovering av badet for å sikre «teknisk, funksjonell og helsemessig forsvarlig standard». Men dette vil innebære en oppgradering av badet fordi de tidligere råteskadene innebar at badet ikke hadde forsvarlig standard, og forsikringen omfatter heller ikke råteskader som følge av vannskaden. Nemnda forstår derfor uttalelsen slik at totalrenovering er nødvendig for å utbedre de samlede skadene, men uttalelsen sier ikke noe om en isolert reparasjon av rørledningsbruddet og vannskaden som følge av denne.

Nemnda kan derfor ikke se at sikrede har sannsynliggjort at foretakets takst er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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