

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-882

3.9.2025

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Råteskade – utenfor forsikringsperiode – bindende dekningstilsagn?

Sikredes bygningsforsikring hos foretaket trådte i kraft 19.4.21. Sikrede oppdaget lekkasje i boligen sin 13.2.24. Den opprinnelige takstrappen konkluderte med at det hadde oppstått en dekningsmessig skade, med beskrivelse av skadeomfanget, og foretaket bekreftet dekning til sikrede 28.2.24 med henvisning til takstrappen. Ved nærmere undersøkelser av skadestedet ble det funnet råte. Analyser av råtens utviklingstid viste utvikling over fem–syv år. Takstrappen ble oppdatert, og foretaket sendte deretter avslag på dekning til sikrede, fordi skaden hadde oppstått før foretakets ansvarstid. Sikrede mente at foretaket hadde gitt et bindende dekningstilsagn. Foretaket mente at det kunne kalle dekningstilsagnet tilbake som følge av at det var avdekket nye opplysninger om skaden, og at det var fri for ansvar. Nemnda kom til at skaden ikke var oppstått i forsikringstiden, men at foretaket hadde bundet seg til å dekke skaden slik den fremgikk av den opprinnelige rapporten, og at dette tilsagnet ikke kunne trekkes tilbake.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 150 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vannskade, herunder om foretaket har gitt et bindende dekningstilsagn.

Sikredes bygningsforsikring har følgende dekning ved vannskade:

3.5 Vann og annen væske

Selskapet erstatter skader oppstått ved:

a. Utstrømming av gass, vann eller annen væske fra rørløsning med tilknyttet utstyr som har væskeførende funksjon:

- ved brudd eller lekkasje
- ved oversvømmelse

Egenandel, se pkt. 5.1.

Skader som ikke erstattes er:

- (...)
- Skade ved sopp, herunder muggsopp, råte eller bakterier, uansett årsak.
- (...)

(...)

Sikrede oppdaget 13.2.24 at det kom vann ut fra en gulvlist i gangen. Skaden ble meldt til foretaket, som sendte R på befaring 14.2.24. R uttalte følgende om skadeårsaken i sin rapport:

Lekkasje på plugg i fordelerskap for utgreninger i skap for rør i rør. Bunn i skap er ikke tett slik at vann har rent ned i vegg.

Rapporten uttalte videre at lekkasjen hadde medført følgeskader i bad, bod og gang, og beskrev under punktet skadeomfang omfattende utbedringsarbeid med blant annet riving av gulv og vegg, tørking og legging av ny flis på bad og nytt gulv i gang og bod. Bilder i rapporten viste blant annet fuktskader på veggen rundt fordelerskapet og på innsiden av veggen mellom bad og gang.

Foretaket uttalte i brev av 28.2.24 til sikrede.

Vi viser til overnevnte skadesak og til vedlagte skaderapport.

Skaden skyldes en vannskade.

Skaden er dekket av din forsikring med fradrag for egenandelen på 10 000kr.

Vi har utbetalt for ubeboelighet og tapte leieinntekter for to måneder fra 13.02 – 13.04. Siden dette er første utbetaling i skadesaken trekker vi egenandelen på denne utbetalingen.

Skadeoppgjøret er utbetalt til oppgitt kontonummer.

Foretaket mottok deretter 11.3.24 melding fra R om at det var funn av råteskader i veggen på badet. Foretaket sendte prøver av råteskadet treverk til M for å analysere råstens utviklingstid. I rapport fra M, datert 19.3.24, var det beskrevet funn av hvitkjuke, gråråte og raggråtemugg. Om utviklingstiden fremgikk det:

(...)

For at trematerialer skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 5-7 år, avhengig av mengde vann som har lekket. Treverkets beskaffenhet og måten det er brutt ned på indikerer at treverket er og har vært fuktet opp over lang tid. Spor etter gråråte i treverket tyder også på at treverket har vært påvirket av store mengder vann over flere år.

R oppdaterte sin rapport på bakgrunn av rapporten fra M. Foretaket sendte deretter 20.3.24 et nytt brev til sikrede med avslag på dekning:

(...)

Skaden er ikke dekket av forsikringen. Under har vi gjort rede for vår vurdering av saken.

Skadeårsak

Lekkasje på plugg i fordelerskap for utgreninger i skap for rør i rør. Bunn i skap er ikke tett slik at vann har rent ned i vegg.

Det er sendt inn prøve av treverk i vegg mellom bod/ bad for å kunne aldersbestemme ca når lekkasje har startet og hvor lenge den har pågått. For at trematerialer skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 5-7 år, avhengig av mengde vann som har lekket. Treverkets beskaffenhet og måten det er brutt ned på indikerer at treverket er og har vært fuktet opp over lang tid. Spor etter gråråte i treverket tyder også på at treverket har vært påvirket av store mengder vann over flere år.

Vår vurdering av saken

Den 28.02.24 bekreftet vi dekning og utbetalte for to måneder ubebolighet til beboer I ettertid av dette har det kommet nye opplysninger i saken. Det er sendt inn treprøver til M som indikerer at skaden har hatt en utviklingstid på minst 5-7 år.

Vår videre vurdering av saken er derfor at skaden har skjedd utenfor Storebrands ansvarsperiode.

Det er en grunnleggende forutsetning i forsikringsretten er at forsikringstilfellet har inntruffet i forsikringstiden, jf. HR-2020-1262-A

Forsikringsavtalen ble inngått dato 19.04.2021, dvs. at skaden skjedd og har utviklet seg i forkant av forsikringen ble satt i kraft.

Foretaket viste også til at det under vilkårene pkt. 3.5 Vann og annen væske, pkt. A, var unntak for «skade ved sopp, herunder muggsopp, råte eller bakterier, uansett årsak». Foretaket opplyste at det ikke ville kreve refundert tidligere utbetaling, men at det ikke kunne utbetale ytterligere erstatning.

Sikrede klaget 8.4.24 og anførte at skaden måtte være omfattet av pkt. 3.5. Med hensyn til kravet om at skaden var oppstått i foretakets forsikringstid, viste sikrede til at sameiets forrige forsikringsgiver var Nemi forsikring, som foretaket hadde tatt over kundeporteføljen til. Videre viste sikrede til at tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salg av leiligheten 7.3.19, konkluderte med at det ikke var tegn til fukt ved baderommet, og at sikrede meldte skaden til foretaket så snart vannskaden ble synlig.

Foretaket opprettholdt avslaget og anførte at skaden hadde pågått i mange år før foretakets ansvarstid. Foretaket viste også til at det kun hadde tatt over kundeporteføljen til Nemi, og ikke forsikringsansvar i tråd med Nemis gamle vilkår, slik nemnda hadde uttalt i FinKN 2022-441.

Sikrede innhentet pristilbud på utbedring av skadene i tråd med anbefalingene fra R. Tilbud på bygningsarbeider var på kr 356 250 inkl. mva., rørleggerarbeid på kr 42 500 inkl. mva., og elektrikerarbeid ble satt til kr 43 625 inkl. mva.

Sikrede oppdaget etter igangsetting av utbedringsarbeidet ytterligere fuktskader bak en annen vegg på badet. Takstmann T uttalte i et notat etter befaring 6.1.25 følgende:

Vurdering:

Etter befaring den 6.1.2025 i (...) så vurderer jeg skaden i det påberopte forholdet til og være en følgeskade av tidligere vannskade ved fordelerskap. På befaringen var deler av vegger revet, altså flis og gips. Men ut ifra synlige forhold på befaringen, tilsendte bilder fra kunde som ble tatt underveis i rivningen og rapport fra R så tyder alt på at dette er en følgeskade. Det er sammen med advokat besluttet og ikke lage fullstendig rapport.

Sikrede innhentet nytt pristilbud på bakgrunn av de nye forholdene. Pristilbudet på bygningsarbeidene ble oppjustert til kr 432 500.

Sikrede krever dekning for skadene med kr 442 375 inkl. mva. basert på innhentede pristilbud og anfører at foretaket har gitt et ubetinget og uforbeholdent dekningstilsagn. Foretaket ga sikrede beskjed om at «skaden er dekket av din forsikring», jf. oppgjørsbrev av 28.2.24. Foretaket tok ikke forbehold eller satte noen betingelser for dekning. Det sto ingenting i oppgjørsbrevet om at foretaket kunne trekke dekningstilsagnet dersom prøver skulle vise en skadeutviklingstid utover foretakets ansvarsperiode. Foretaket må bære risikoen for eventuelle feilvurderinger.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at dekningstilsagnet kan kalles tilbake i lys av nye opplysninger. I sakene FinKN 2015-297 og 2018-038 skyldtes den opprinnelige dekningsbekreftelsen en feilvurdering av informasjon som forelå og ble gitt ved en misforståelse. Foretaket mener at sakene skiller seg fra denne saken, hvor foretaket ikke hadde noen forutsetning for å vite at skaden hadde oppstått før foretakets ansvarstid, før det ble funnet råte. Det bør være sikredes tidligere foretak som behandler kravet i henhold til sine vilkår.

Foretaket anfører at det ikke hadde noen forutsetning for å oppdage at lekkasjen var oppstått før forsikringstiden, før skadestedet ble nærmere undersøkt og skadeomfanget ble avdekket. Foretaket anfører at det foreligger klart nye opplysninger som ikke var kjent da den opprinnelige avgjørelsen ble tatt, som har betydning for forsikringsdekningen. Utviklingstiden er flere år før foretaket overtok ansvaret, og dette må ansees som en særlig grunn for at foretaket kan avslå resterende skadeutbedring grunnet lang utviklingstid.

Subsidiært anfører foretaket at det ikke er ansvarlig utover det skadeomfang som er beskrevet i den første rapporten som ble sendt til sikrede, og at det er førstegangskalkylen fra R på kr 186 377, altså kr 232 972 inkl. mva., som gjelder, fordi den er nærmest å angi hva tilbakeføring av skadeomfanget som var kjent 28.2.24 ville koste. Erstatningen begrenses uansett til maksimalt kr 300 000 etter avsetning i skaderapport.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for vannskaden i sikredes bolig.

Sikredes forsikring omfatter i henhold til vilkårene pkt. 3.5 bokstav a vannskade ved lekkasje fra rørledning, men unntar skade ved muggsopp og råte. Foretaket svarer imidlertid kun for skade som har oppstått i sin ansvarstid, jf. HR-2020-1262-A og for eksempel FinKN 2021-24.

Den reviderte rapporten fra R, og rapporten fra M, begge fra mars 2024, dokumenterer at råtens utviklingstid var fem–syv år. Det innebærer at vannskaden oppstod før foretakets ansvar begynte å løpe 19.4.21. I utgangspunktet er foretaket derfor ikke erstatningsansvarlig for vannskaden hos sikrede.

Sikrede anfører imidlertid at foretaket har gitt et bindende dekningsstilsagn og viser til at foretaket 28.2.24 bekreftet dekning på bakgrunn av den første skaderapporten fra R. Foretaket endret deretter standpunkt og avslo dekning av skaden i nytt brev datert 20.3.24 som følge av en ny vurdering fra R.

Sikrede meldte om vannskaden til foretaket 13.2.24. Foretaket rekvirerte R som utarbeidet en skaderapport. I rapporten var årsaken til vannskaden beskrevet som «lekkasje på plugg i fordelerskap», slik at vann hadde rent ned i veggen.

Under punktet «Skadeomfang» i rapporten, beskrives reparasjonsbehovet på de skadede rommene utførlig, jf. f.eks.

- Tildekking tilkomst gjennom stue fra terrassen
- 3m2 parkett
- Oppsett 10m2 plastvegg
- Gang
- Demontere gulvlist
- Demontere 24m karmlister
- Demontere 1m metallist
- Tverrsage 1m gulv
- Riv 6,65 m2 eikeparkett og underlag
- Tverrsage 1m veggspån
- Riv 0,5m2 veggspån
- (...)

Foretaket sendte oppgjørsvbrev til sikrede 28.2.24, hvor det bekreftet dekning av skaden:

Vi viser til overnevnte skadesak og til vedlagte skaderapport.

Skaden skyldes en vannskade.

Skaden er dekket av din forsikring med fradrag for egenandelen på 10 000kr.

Vi har utbetalt for ubeboelighet og tapte leieinntekter for to måneder fra 13.02 – 13.04. Siden dette er første utbetaling i skadesaken trekker vi egenandelen på denne utbetalingen.

Foretaket viser i tilsagnet til R's skaderapport, som er vedlagt. Foretaket skriver videre at skaden «skyldes en vannskade», og at den er dekket av forsikringen med fradrag for egenandelen. Foretaket har ikke tatt forbehold om at det vil gjøre ytterligere undersøkelser som kan påvirke

foretakets standpunkt. I utgangspunktet må dette derfor tolkes som et bindende dekningstilsagn, jf. FinKN 2018-556.

Et dekningstilsagn er bare bindende så langt det rekker, jf. FinKN 2024-1068. Oppgjørsbrevet av 28.2.24 sier at «skaden» er dekket, men ikke ytterligere om omfanget. Brevet henviser imidlertid til R's skaderapport, hvor skadeomfanget fremgår. Nemnda mener derfor at foretaket er bundet til å dekke skaden slik den fremgår av R's rapport, som gir en «Foreløpig kostnadsreserve» på kr 300 000. Foretaket har ikke akseptert et beløp som er høyere enn dette.

Foretaket avslo deretter i brev av 20.3.24 dekning for skaden. Årsaken var den reviderte skaderapporten, som etter råteanalysen fra M, konkluderte med at skaden hadde oppstått før foretakets ansvarstid. Spørsmålet blir da om foretaket kan tilbakekalle dekningstilsagnet som ble gitt 28.2.24.

Det avtalerettslige utgangspunktet er at et løfte er bindende innenfor den akseptfrist som gjelder, men en løftegiver kan unntaksvis tilbakekalle et løfte etter en analogisk anvendelse av avtaleloven § 39 annet punktum, den såkalte re-integra-regelen, se Hauge, Karnov Lovkommentar note 4 til avtaleloven § 39. Vilklårene for slik utvidet tilbakekallsrett er etter ordlyden at det foreligger «særlige grunde», og at tilbakekallet skjer «før han endnu har indrettet sig efter viljeserklæringen». Ifølge Ot.prp. nr. 63 (1917) s. 97 skal spørsmålet om tilbakekall avgjøres etter «billighetsbetragtninger i det konkrete tilfælde. Domstolene maa veie mot hinanden, paa den ene side den erklærendes interesse i at være ubundet av sin erklæring, paa den anden side den anden parts interesse i at han blir bundet ved den». Det heter videre at:

Spørsmålet om hvad der skal til for at den anden part kan siges at ha indrettet sig efter erklæringen, maa avgjøres av domstolene efter omstændighederne i det enkelte tilfælde. Nogen almindelig regel kan ikke opstilles. Paa den ene side vil det være klart at ikke enhver ubetydelig foranstaltning, som mottageren har truffet i tillid til at kunne gjøre en god forretning, medfører at han maa siges at ha indrettet sig efter erklæringen. Paa den anden side vil det være likesaa klart, at han har indrettet sig efter erklæringen, naar han har overdraget videre den ret som støtter sig til den. Mellem disse to ydergrænser ligger imidlertid mange tvilsomme tilfælde. Som en veiledende regel kan det opstilles, at den anden part har indrettet sig efter erklæringen, hvis han har foretat noget som ikke uten skade eller uleilighet kan omgjøres, eller hvis han har undlatt noget som han ellers vilde gjort.

I Rt. 2012 s. 1904 presiserer Høyesterett at vilklårene «innrettelse» og «særlige hensyn» er utslag av en interesseavveining, med en slik indre sammenheng at de i noen utstrekning må ses i sammenheng ved den endelige vurderingen. Høyesterett uttaler videre at «Den samme indre sammenheng tilsier at det bør holdes fast ved de to vilklårene loven oppstiller, og da slik at det ikke konstrueres et selvstendig krav om at tilbakekallet må skje innen en nærmere bestemt tidsfrist. Tidsmomentet vil normalt ha betydelig vekt ved vurderingen av grad av innrettelse, og bør etter mitt syn inngå i den vurderingen» (avsnitt 51). Tilbakekall etter 14 dager ble etter omstendighetene godtatt.

Formuleringen «særlige grunner» refererer til forhold utenfor det vanlige. Hverken lovteksten eller forarbeidene setter noen begrensninger på hva slags forhold som kan utgjøre «særlige grunder», og det legges opp til en «bred, skjønnsmessig vurdering», jf. HR-2017-1782-A avsnitt 29. Formuleringen «særlige» tilsier imidlertid at terskelen for å godta tilbakekall er høy. Relevante hensyn er bl.a. avtalens art og innhold. Nemnda har tidligere lagt til grunn at regelen vanskelig kan anvendes av et forsikringsforetak mot en kunde når det er gitt et bindende dekningstilsagn på bakgrunn av foretakets vurderinger av den skaden som er meldt inn, og disse vurderingene viser seg å være feil. Dette gjelder selv om tilbakekallet skjer så raskt etter tilsagnet at sikrede ikke har hatt tid til å innrette seg etter det, jf. FinKN 2024-69 (åtte dager) og FinKN 2015-297 (tre dager).

I dette tilfellet gikk det ca. tre uker fra tilsagnet til tilbakekallet. I Rt. 1983.281 ble 13 dager godtatt, mens fem måneder ikke ble godtatt i Rt. 2005.1487. Nemnda har i tidligere praksis lagt til grunn at fire–seks uker er for lang tid, FKN 2010-378 og FSN 7104. Dette tilsier at tre uker er for lang tid.

Det er ingen informasjon om sikrede har innrettet seg etter tilsagnet. Det følger av forarbeidene til avtaleloven at den annen part anses å ha innrettet seg dersom han har foretatt noe «som ikke uten skade eller uleilighet kan omgjøres», eller dersom han har «undlatt noget som han ellers vilde gjort». Sikrede valgte i denne saken styrt utbedring, og det betyr at han ikke har satt i gang tiltak for å utbedre skaden selv i tillit til at foretaket fulgte opp saken. Dette må være tilstrekkelig til at sikrede må sies å ha innrettet seg.

Foretaket viser til at det ikke hadde forutsetninger for å forstå at skaden startet før forsikringsperioden før det foretok råteprøvene. Men dette måtte det være klar over, og da kunne det ta et forbehold om at skaden var innenfor forsikringsperioden, eller at det måtte avvente ytterligere undersøkelser. Det må derfor være foretakets risiko at et slikt forbehold ikke ble tatt.

Sikrede har også krevd erstatningsbolig for tre måneder. Foretaket skrev i oppgjørsbrevet av 28.3.24 at sikrede fikk utbetalt erstatning for ubeboelighet i to måneder, men foretaket har ikke bundet seg til å dekke mer. Når sikrede ikke har krav på erstatning etter forsikringsavtalen, har sikrede heller ikke krav på ytterligere erstatning for ubeboelighet/tap av husleie.

Når det gjelder sikredes krav om forsinkelsesrenter, har sikrede krav på forsinkelsesrenter i tråd med fal. § 8-4.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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