

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-955

29.9.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade i ubebodd bolig – dekningsmessige skader – brudd på sikkerhetsforskrift om stenging av hovedstoppekran? – fal. § 4-8.

Sikrede oppdaget en vannskade i sin utleiebolig i august 2024. Huset hadde på daværende tidspunkt stått ubebodd i syv år. Ifølge sikredes opplysninger hadde han sist ført tilsyn med boligen den 3.5.24 før han kom tilbake i august og oppdaget skaden. Forholdet ble meldt til foretaket i september, og firma B ble engasjert for å avdekke skadeårsaken. Under befaringen oppdaget B en vannlekkasje som stammet fra en utett pakning i husets baderom. Videre ble det avdekket en rekke forhold som hadde ført til økt skadeomfang. I skaderapporten pekte B på at vannet ikke var avstengt, selv om boligen stod ubebodd og det kunne gå flere måneder uten tilsyn. Videre pekte B på en rekke byggetekniske avvik ved huset. Det ble også oppdaget fukt- og råteskader i kjelleren som ikke skyldtes vannlekkasjen fra baderommet, men som var forårsaket av fuktinnsig utenifra over lang tid. Foretaket bekreftet dekning for skaden som skyldtes vannlekkasjen, men avslo skader i kjelleren som bestod i fuktinnsig utenifra, samt sopp og råte, med begrunnelse i at dette ikke var omfattet av forsikringen. Videre besluttet foretaket å avkorte erstatningsbeløpet med 20 % under henvisning til brudd på sikkerhetsforskriften om stenging av hovedstoppekran ved fravær over tre dager. Sikrede anførte at foretaket ikke hadde anledning til å avkorte erstatningen med begrunnelse i brudd på sikkerhetsforskriften. Sikrede mente at den aktuelle sikkerhetsforskriften måtte forstås slik at den var ment for å forebygge frostskaade. Hovedstoppekranen var riktig nok ikke avstengt da lekkasjen inntraff, men lekkasjen oppstod om sommeren og skyldtes ikke frost. Videre anførte sikrede at fuktskadene i kjelleretasjen måtte medtas i erstatningsoppgjøret. Nemnda kom til at sikrede var mer enn lite å laste for brudd på sikkerhetsforskriften, og at foretaket kunne avkorte erstatningen med 20 %. Nemnda kom videre til at det ikke var dokumentert at foretakets øvrige erstatningsberegning ikke var korrekt.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter en vannskade, og spørsmål om foretaket kan avkorte erstatningen pga. brudd på sikkerhetsforskrift, jf. fal. § 4-8.

Sikredes utleiebolig var dekket med en bygningsforsikring med følgende ansvarsklausuler:

4.4. Vann-/gass-/annen væskeskade og rørbrudd

Følgende skader er omfattet av forsikringen:

- Skade som følge av lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.

(...)

- Skade som følge av vann som plutselig trenger inn i bygningen utenfra, gjennom terreng, grunn eller fra overflatevann, i slik mengde at det blir stående synlig vann på gulvet. Vann i oppforet gulvkonstruksjon regnes ikke som stående synlig vann.

(...)

UNNTATT ER:

- (...)

- Skade ved sopp, råte og bakterier, uansett årsak.

- (...)

- Skade i våtrom, på gulv eller vegg som skal tåle vann. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.

- Vann som trenger inn i bygningen utenfra på annen måte enn nevnt over.

Videre gjaldt følgende bestemmelser for erstatningsberegningen:

5. Skadeoppgjørsregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller

- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller

- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

(...)

5.3. Generelle erstatningsregler

(...)

- For bygning/bygningsdel/komponent som står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskifting, riving eller oppussing, er erstatning begrenset til bygningens brukbare materialer før skade. Utgifter til riving som ville påløpt uavhengig av skaden, erstattes ikke.

Forsikringen hadde følgende sikkerhetsforskrift inntatt i forsikringsbeviset:

6.3.3. Bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskaade unngås. Utvendig vannbasseng/annen badeinnretning skal tømmes for vann eller holdes tilstrekkelig oppvarmet.

Hovedstoppekrane stenges og rørledning avlastes ved fravær over tre uker. For fritidsbolig eller annen ubebodd bygning gjelder dette ved fravær over tre dager.

Sikrede oppdaget i august 2024 vannskade i utleieboligen. Huset hadde på skadetidspunktet stått ubebodd i syv år. Ifølge sikredes opplysninger hadde han sist ført tilsyn med boligen den 3.5.24 før han kom tilbake i august og oppdaget vannskaden.

Sikrede meldte 9.8.24 skaden til foretaket, som engasjerte firma B for å avdekke skadeårsaken. B oppdaget under befarings en vannlekkasje fra en utett pakning på badet i husets andre etasje. Det ble også avdekket en rekke forhold som hadde ført til økt skadeomfang i huset. Det ble bl.a. vist til at vannet ikke var avstengt, selv om boligen stod ubebodd. Videre pekte B på en rekke byggetekniske avvik ved huset. Det ble også oppdaget fukt- og råteskader i kjelleren som ikke skyldtes vannlekkasjen fra baderommet, men som var forårsaket av fuktinnsig utenifra over lang tid. Skaderapporten fra B uttalte:

Rørbrudd

Årsaken til vannskaden i både første og andre etasje er sannsynligvis en utett pakning i koblingen mellom blandebatteriet og kaldtvannledningen på badet i andre etasje. Dette har ført til omfattende vann- og muggskader i begge etasjene, noe som har blitt forverret av flere byggetekniske avvik som er i strid med gjeldende byggeforskrifter.

(...)

Manglende stenging av stoppekranen:

Når et hus står ubebodd, spesielt over en lengre periode som 7 år, er det et klart brudd på sikkerhetsforskriftene å ikke stenge stoppekranen. Forskriftene krever at vannet skal stenges for å forhindre vannskader. Dette er spesielt viktig når det går flere måneder mellom hvert tilsyn. (Sikrede) opplyser at han besøkte huset den 3. mai 2024, og at alt da var i orden. Da han kom tilbake i august, var første og andre etasje oversvømt av fukt og mugg.

(...)

Tett belegg over badegulvet som blokkerer sluken:

Å legge et tett belegg over badegulvet som blokkerer sluken er et alvorlig brudd på byggeforskriftene. Sluken er en kritisk del av våtrommets avløpssystem, og den må være fri for å kunne lede bort vann effektivt. Når sluken er blokkert, vil vannet samle seg på badegulvet ved et rørbrudd, noe som fører til at vannet sprer seg til tilstøtende rom og gjennom utettheter i badegulvet og undergulvet.

Dette avviket har ført til omfattende vannskader og muggvekst.

(...)

Vannledninger som ikke er plugget, men banket flate:

Å banke vannledninger flate i stedet for å bruke egnede plugger er ikke i samsvar med faglige standarder og kan utgjøre et sikkerhetsbrudd. Dette svekker rørene og øker risikoen for lekkasjer. Byggeforskriftene krever at vannledninger skal avsluttes på en forskriftsmessig måte med egnede plugger eller ventiler for å sikre systemets integritet.

Rørgjennomføringer i badegulvet:

Badet har blitt delvis modernisert, men rørgjennomføringene er ikke utført i samsvar med forskriftene. På spørsmål om hvem som utførte rørleggerarbeidet, kunne ikke G huske dette.

Konsekvenser av bruddene: Disse avvikene utgjør brudd på sikkerhetsforskriftene og byggeforskriftene, og har ført til omfattende vannskader samt mugg- og soppangrep. Dette krever ekstra vernetiltak når de skadete materialene og innboet skal rives og fjernes.

(...)

Takstmann som takserte huset i 2017, har bemerket at det er forhøyete fuktverdier og sopp i underetasjen. Han har gitt TG 2 og 3 på alt han har kontrollert. Jeg vil anta at man vil finne gamle fukt og sopp/råteskader, spesielt i første etasje, hvor takstmannen avdekket både fukt og soppskader.

Foretaket bekreftet dekning for vannskade som følge av den utette pakningen, og besluttet å gjøre opp skaden i form av et kontantoppgjør. Samtidig informerte foretaket om at bygningsdeler som stod foran planlagt eller åpenbar nødvendig utskiftning eller oppussing måtte trekkes ut av erstatningsberegningen. Foretaket varslet også avkortning i erstatningen dersom det forelå brudd på sikkerhetsforskriften om stenging av vannet.

B fremla 15.11.24 en tilleggsrapport hvor det fremgikk følgende:

Basert på våre observasjoner mener vi at huset allerede hadde betydelige fukt-, mugg- og råteskader i kjelleretasjen før vannledningsbruddet på badet i andre etasje oppstod. Selv uten denne vannskaden ville det vært nødvendig å rive store deler av kjelleretasjen for å eliminere mugg og råte. I en takstrapport fra (takstmann) i 2018 ble det avdekket overflatefukt i soverommet i kjelleretasjen, samt sopp. Veggen fikk TG3, og rapporten anbefalte videre undersøkelser og utbedringer. Dette indikerte dårlig eller manglende drenering, med tilhørende kostnader.

Hadde (sikrede) undersøkt dette tidligere, ville man ha oppdaget at stenderne var totalskadet av råte. Dette området er også der vannet renner rett inn i kjelleren. På deler av bakveggen var det montert D-papp, lektet ut og isolert, platet med sponplater. D-pappen har forsinket vanninntrengningen noe, men har ledet vannet sideveis mot gavlveggen og inn mot badet. Plast montert på badet har også demmet opp for vannet, men fukt har fortsatt spredt seg.

Sikrede fikk 21.11.24 tilsendt erstatningsberegningen for kontantoppgjøret basert på kalkyle fra firma B. Ifølge foretaket måtte skadene på baderommet og kjelleren holdes utenfor erstatningsoppgjøret, fordi disse rommene stod foran utskiftning før den dekningsmessige vannlekkasjen inntraff. Foretaket avkortet også erstatningen med 20 % med henvisning til brudd på sikkerhetsforskriften om stengning av hovedstoppekranen.

Sikrede var uenig i erstatningsoppgjørets størrelse, herunder avkortningen, og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 23.6.24.

Sikrede krever ytterligere erstatning. Sikrede bestrider at foretaket kan avkorte erstatningen pga. brudd på sikkerhetsforskriften om stenging av vannet. Denne forskriften er ment for å forebygge frostskaide. Hovedstoppekranen var riktig nok ikke avstengt da lekkasjen inntraff, men lekkasjen skjedde om sommeren og skyldtes dermed ikke frost.

Sikrede bestrider også erstatningsutmålingen uavhengig av avkortningen. Fuktskadene i kjelleretasjen må medtas i erstatningsoppgjøret. Det var ikke synlige skader i noen kjellerrom før vannlekkasjen fra baderommet inntraff. Foretakets erstatning dekker ikke det reelle skadeomfanget i huset.

Forsikringsforetaket anfører at avkortning på 20 % er rettmessig. Det følger av sikkerhetsforskriften at hovedstoppekranen skal stenges og rørene tappes ned når boligen forlates ved fravær over tre uker. Sikrede har forklart at han besøkte boligen den 3.5.24, og at huset deretter stod uten tilsyn og med åpen hovedstoppekran frem til 3.8. Dette er et klart og alvorlig brudd på sikkerhetsforskriften.

Foretaket avviser krav om ytterligere erstatning. Det ble avdekket gamle fukt- og råteskader i boligen som ikke stammet fra vannlekkasjen på baderommet. Skadeomfanget består i all hovedsak av sopp og råte, som er unntatt fra dekning. Ved befaring både før og etter riving, samt ved gjennomgang av eldre tilstandsrapport fra 2018 er det klart at hele bygget hadde vesentlige og alvorlige avvik allerede da, knyttet til vanninntrengning, fukt, sopp og råte. Foretaket har dekket kostnader til riv og tørk, samt beregnet erstatning til kr 59 970 eks. mva. iht. kalkylen fra firma B. Dette er erstatning for de bygningsdeler som er vannskadet og som ikke stod foran nødvendig utskiftning før skaden.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket

1. kan avkorte med 50 % for brudd på sikkerhetsforskrift og
2. er ansvarlig for skadene utover det som er betalt.

1. Avkortning for brudd på sikkerhetsforskrifter

Sikredes forsikring har følgende sikkerhetsforskrift:

6.3.3. Bygningen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskaide unngås. Utvendig vannbasseng/annen badeinnretning skal tømmes for vann eller holdes tilstrekkelig oppvarmet.

Hovedstoppekran stenges og rørledning avlastes ved fravær over tre uker. For fritidsbolig eller annen ubebodd bygning gjelder dette ved fravær over tre dager.

Etter ordlyden dreier det seg om to uavhengige forpliktelser. Dette innebærer at hovedstoppekranen skal stenges ved fravær over tre uker, uavhengig av årstid og ikke kun for å forebygge lekkasje som følge av frost. Forskriften er ment å forhindre vannlekkasje generelt.

Det er på det rene at hovedstoppekranen stod åpen ved fravær på over tre uker.

Sikkerhetsforskriften er dermed objektivt sett brutt, jf. fal. § 4-8 første punktum. Nemnda legger

også til grunn at det er årsakssammenheng mellom bruddet og skaden, jf. fal. § 4-8 annet punktum.

Spørsmålet er så om sikrede er mer enn lite å legge til last for bruddet, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Det dreier seg om brudd på en skriftlig handlenorm i en kontrakt sikrede har inngått, og normen har som formål å unngå risiko for skade. Utgangspunktet er at et slikt brudd må regnes som uaktsomt. Samtidig er sikrede beskyttet mot mer unnskyldelige forsømmelser, jf. Bull/Wilhelmsen, Forsikringsrett 2024 s. 405.

Risikoen for vannskade hvor hovedstoppekranen ikke er stengt i ubebodd bolig er stor og må regnes for alminnelig kjent. Risikoen var her vesentlig økt fordi boligen var ubebodd i flere år og med tre måneder mellom hvert tilsyn. Det er ikke opplyst om særlige omstendigheter som kan forklare/unnskyldde unnlatelsen. En sikkerhetsforskrift om å stenge hovedstoppekran er enkel å forholde seg til. Den aktuelle sikkerhetsforskriften er dessuten et vesentlig ledd i forsikringsforetakenes alminnelige arbeid for å redusere skadefrekvensen for vannskader. Nemnda mener derfor at sikrede er mer enn lite å laste i denne saken, jf. fal. § 4-8 annet punktum.

Etter fal. § 4-8 tredje punktum kan erstatningen i så fall avkortes under hensyn til «arten av den sikkerhetsforskrift som er overtrådt, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers». Sikkerhetsforskriften er viktig for å redusere risikoen for vannskader, og sikrede hadde et enkelt handlingsalternativ. Avkortningspraksis i tidligere saker har ligget på mellom 15 og 50 %. Foretaket har avkortet med 20 %. Nemnda mener det må aksepteres.

2. Krav om ytterligere erstatning

Det er fremlagt en fagkyndig rapport, som angir at det er omfattende muggskader i begge etasjene. Forsikringen har unntak for skade ved sopp og råte, uansett årsak. Disse skadene skal derfor holdes utenfor oppgjøret.

Skaderapporten angir også at boligen har vært utsatt for fuktinnsig fra utsiden over lang tid. Forsikringen dekker skade som følge av vann som plutselig trenger inn i bygningen utenfra, gjennom terreng, grunn eller fra overflatevann, i slik mengde at det blir stående synlig vann på gulvet. Det foreligger ikke en slik skade her, og fuktinnsiget er dermed ikke omfattet av forsikringen. Denne skaden skal også holdes utenfor oppgjøret.

Det følger videre av vilkårene at erstatningen skal beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme – stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen. Formuleringen «vesentlig samme stand» må forstås som en referanse til en kost-nyttevurdering, hvor reparasjonskostnadene sees i forhold til den verdiøkningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjon er nødvendig av funksjonelle eller estetiske hensyn, jf. bl.a. FinKN 2024-747, 2023-822, 2023-204 og 2016-42. Dette betyr at reparasjonen/utbedringen må skje slik at det aktuelle rommet eller bygningsdelen får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet, egenskaper og visuelt inntrykk som umiddelbart før skaden inntraff. Uttrykket «samme stand» betyr også at forbedringer eller oppgraderinger/modernisering ikke omfattes.

Videre bestemmer vilkårene at; «for bygningsdel/komponent som står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskifting, riving eller oppussing, er erstatningen begrenset til bygningens brukbare materialer før skade». Dette innebærer at sikrede i utgangspunktet ikke har krav på erstatning for vannskade på en bygningsdel som allerede er totalskadet av en ikke-dekningsmessig skade ved sopp og råte.

Foretakets beregning er i tråd med takstmannens/den fagkyndiges kalkyle. Det er ikke fremlagt en takstrapport som tilsier at kalkylen er feil. Nemnda har derfor ikke grunnlag for å overprøve foretakets erstatningsberegning.

Sikrede har etter dette ikke krav på ytterligere erstatning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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