

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-965

30.9.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannlekkasje – utett våtrom – følgeskade av håndverkerfeil – kontraktmedhjelperansvar?

Sikrede meldte om skade etter å ha oppdaget lekkasje fra badet i andre etasje ned til himlingen i gangen. Foretaket rekvirerte takstmann S, som konkluderte med «utett våtrom». Det ble opplyst at forsikringen kun dekket følgeskader i tilstøtende rom, og det ble tilbudt kontantoppgjør for utbedring i yttergangen. Etter lokal utbedring av rørleggerfirma B, rekvirert av foretaket, oppstod ny lekkasje. Rørleggerfirma A avdekket membranlekkasje under glassvegg, og takstmann S konkluderte med at B hadde utført mangelfullt arbeid. Sikrede anførte at retting fra B ville medføre «vesentlig ulempe», og at eventuell rettefrist var utløpt, jf. hvtjl. § 24. Foretaket mente kravet måtte rettes mot rørleggerfirmaet, mens sikrede hevdet at foretaket heftet for sine kontraktmedhjelpere. Det ble vist til korrespondanse som etter sikredes syn innebar ansvarserkjennelse. Sikrede krevde derfor at foretaket dekket totalrenovering av badet. Nemnda kom til at den aktuelle skaden ikke kunne anses som en følgeskade, og viste til at de tekniske vurderingene og sakens dokumentasjon tilsa at den aktuelle skaden på membranen måtte anses å være forårsaket direkte under utbedringsarbeidet, og derfor utgjorde en del av selve håndverkerfeilen. Nemnda kom videre til at foretaket ikke var ansvarlig for håndverkeren som kontraktmedhjelper.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter vannskade i bolig.

Sikrede hadde Hus pluss forsikring som dekket plutselig og uforutsett skade ved:

- Lekkasje fra bygningens rørledning, installasjoner og akvarium
- Vannskade på tilstøtende rom som følge av utett våtrom

Forsikringen omfattet ikke:

- Skade på våtrom som skyldes at det er utett. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.

For håndverker- og entreprenørfeil dekket forsikringen:

- Skade på våtrom som følge av materialfeil, konstruksjonsfeil, prosjekteringsfeil eller uriktig montasje utført av faglært håndverker eller godkjent/registrert entreprenør

Forsikringen dekket derimot ikke håndverks- og entreprenørfeil på våtrom som skyldtes:

- Arbeider utført av sikrede
- Arbeider utført av ufaglærte

Forsikringen hadde følgende «Erstatningsregler»:

Hvordan erstatningen blir beregnet

Erstatningen fastsettes til hva det vil koste Gjensidige å

- Reparere/utbedre bygningen til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden, eller
- Å gjenoppføre tilsvarende bygning

Dagens byggeskikk legges til grunn for beregningen, med mindre annet er avtalt med Gjensidige.

Gjensidige bestemmer hvilket av disse alternativene som skal benyttes, hvilken reparatør/leverandør som velges og om skaden gjøres opp som kontanterstatning.

Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at håndverker/arbeidskraft er betalt, erstattes arbeidspenger med 75% av timesats eks. mva. etter kalkyle utført av Gjensidiges takstmann/leverandør. Timesats for øvrige arbeider er kr 300.

Kontanterstatning kan ikke overstige det beløp Gjensidige skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Sikrede oppdaget 18.8.23 lekkasje fra badet i andre etasje ned til himlingen i gangen og meldte skaden til foretaket samme dag.

Foretaket rekvirerte S som gjennomførte befaring 22.8.23. I skaderapporten utarbeidet 7.9.23 konkluderte takstmannen med at skaden skyldtes «utett våtrom»:

Årsak til skaden er utett våtrom.

Årsak til årsak er utett membran rundt sluk.

Rørlegger bør settes på saken for å utelukke rørbrudd.

Lekkasje gjennom panelt himling i gang 1 etg.

Lekkasjen kommer fra dusj på bad i 2 etg.

Sluktest foretatt.

I melding datert 11.9.23 opplyste foretaket at forsikringen ikke dekket skader som skyldtes utett våtrom, men følgeskader i tilstøtende rom. Foretaket opplyste at det kunne rekvirere håndverksfirma for reparasjon, eller at saken kunne løses med kontantoppgjør så snart kalkylen forelå:

Hei!

Vi har mottatt skaderapporten fra vår avtalepartner som blir lastet opp på denne siden. Det er i denne rapporten konkludert at skaden skyldes utettheter i våtrommet.

Forsikringen dekker ikke skade på våtrom som skyldes at det er utett. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk. Følgeskadene på til- støtende eller underliggende rom er derimot dekket.

Det er viktig at du får gjort våtrommet tett. Dette er en kostnad du som huseier selv må ta, og dette må utføres før følgeskadene kan repareres ...

Firma S oppdaterte skaderapporten 19.9.23:

Årsak til skaden er rørbrudd mellom slukforlenger og slukpote.

Rørlegger har vært på stedet laget rapport som er lastet opp på saken.

Foretaket sendte 22.9.23 følgende brev til sikrede:

Hei!

Vi kan bekrefte at forsikringen dekker skaden. Du kan avtale med vedkommende som var på besiktigelse om de skal ta seg av reparasjonen, om du ønsker kontantoppgjør, eller en kombinasjon av de to.

Dersom du har hatt eller vil få egeninnsats eller utlegg, kan du også avklare dette med samme person.

Om du velger at vi skal rekvirere et firma til å reparere skaden, vil vi sende deg krav om innbetaling av egenandel.

Rapporten fra befaringen blir lastet opp på denne siden.

Foretaket fremsatte 26.9.23 tilbud på kontantoppgjør for utbedring av vannskaden i yttergangen.

Det oppstod ny lekkasje etter at rørleggerfirma B hadde foretatt lokal utbedring av skaden på badet. Sikrede opplyste 6.11.23 at rørleggeren hadde bedt ham vente én uke med å dusje, men at det på nytt oppstod lekkasje til yttergangen da dusjen ble tatt i bruk.

Rørleggerfirma A besiktiget skaden 4.12.23 og uttalte i rapporten:

Vannlekkasje fra bad har ført til at det nå på nytt drypper vann ned fra tak i gang.

Badet er nylig utbedret med ny membran flis i dusj sone.

Sluk ble tettet og vann fylt ut over gulv for å provosere frem lekkasje.

Årsak til skaden: Det er høy sannsynlighet at det er lekkasje på membran som ligger under glass vegg på bad.

Konklusjon: Lekkasje på membran som ligger under glass vegg.

Takstmann S gjennomførte ny befaring 11.1.24. Fra revidert skaderapport datert 20.2.24 hitsettes:

Kontroll av ny skade: Etter å ha sett på nytt lekkasjepunkt, så kan jeg ikke se annet enn at det må ha oppstått noe feil under rep av [B]. De har vanntest etter bytte av sluk, men er det testet helt ut hvor lekkasje nå er?

[B] fakturerer dirkete til Gjensidige og er derfor selv ansvarlig for reklamasjoner mot dem. Dette må ansees som en reklamasjon mot dem. Se bilder i lengst ned som viser nye fliser i sammenheng med skadestedet.

Årsak til skaden er rørbrudd mellom slukforlenger og slukpote. Rørlegger har vært på stedet laget rapport som er lastet opp på saken.

Lekkasje gjennom panelt himling i gang 1 etg.

Lekkasjen kommer fra dusj på bad i 2 etg.

Sluktest foretatt

Ny befaring 11.01.24. Skaden rundt sluk er utbedret av [B] og denne fungerer og er tett. Nå har det begynt å lekke i overgang gulv/vegg. Det er overveiende sannsynlig at årsak er brudd på membran. Det kan ha en årsakssammenheng med arbeidet som ble utført rundt sluk.

...

Mulig regress?

Ja

Regress ny skade: [B] har høyst sannsynlig skadet membran under utbedring. De må vurdere dette.

...

Spesielle betingelser: Lokal reparasjon med M-tett utført.

Bad bør rives og bygges opp med ny membran.

Rørleggerfirma B anmodet 11.3.24 om å få utbedre skaden:

Vi gjør da altså en avtale med dere om tidspunkt for å komme og feilsøke og fikse det som nå er problemet i badet. Dersom det vil måtte innebære tiltak ifbm glassbyggerstein og fliser utenfor dusj vil man måtte se på en løsning for dette. Ved for eksempel innkjøp av glass mener vi det er rimelig at ikke vi tar kostnad for det i sin helhet, men iom at det blir oppgradering er å forvente at dere legger noe i innkjøp selv.

Hvis det derimot viser seg å være en feil som ligger i området inne dusjen som lar seg løse i allerede berørte område uten videre inngrep utover det, vil det også være måten problemet løses på.

Altså er ikke scenariet for hva som må gjøres helt avklart før man har åpnet og funnet helt konkret årsak til lekkasje. Ettersom bad har oppnådd en viss alder pr i dag og pga det nærmer seg hva som er påregnelig levetid for et bad har jeg et alternativt forslag til løsning:

Jeg kalkulerer verdien på et arbeid som er noe midt imellom de to ovenstående alternativene. Verdien av det betaler vi som en erstatning til dere, og i så tilfelle gjør vi ikke noe mer i saken og dere står fritt til om dere vil for eksempel renovere badet, sette inn dusjkabinett å bruke det slik det er en periode før videre tiltak, eller annet. Dreier seg om str-orden ca 30 000,-

Ellers opprettholder vi at vi må komme og fikser. Vil bare høre med deg om det er noe som kan være aktuelt å vurdere for dere?

Sikrede informerte foretaket 31.5.24 om at han ikke ønsket å akseptere en ny lokal utbedring fra B. Det ble anført at firmaets adgang til å rette mangelfullt arbeid ikke kunne gjøres gjeldende «uten vesentlig ulempe» for sikrede, og at eventuell rettefrist uansett var oversittet, jf. håndverkertjenesteloven (hvtjl.) § 24. Sikrede gjorde derfor gjeldende krav på totalrenovering av badet fra foretaket.

Til tross for gjentatte purringer fikk sikrede først tilbakemelding 9.10.24. Foretaket anførte da at saken gjaldt reklamasjon mot rørleggerfirma B og ikke angikk dem. Sikrede avviste dette, og viste til at det dreier seg om en forsikringssak, hvor foretaket heftet for sine kontraktsmedhjelpere.

Saken ble bragt inn for Finansklagenemnda 11.12.24.

Sikrede krever erstatning for totalrenovering av badet. Rørlegger B's adgang til å rette mangler kan ikke påberopes «uten vesentlig ulempe» for sikrede, og eventuell rettefrist er oversittet, jf. hvtjl. § 24. Sikrede avviser at saken gjelder reklamasjon mot B og anfører at dette er en forsikringssak hvor foretaket hefter for sine kontraktsmedhjelpere. Foretaket engasjerte B etter at sikrede hadde meldt skade under husforsikringen. Sikrede viser til kontrakts- og obligasjonsrettslige prinsipper og anfører at foretaket er ansvarlig for både skade og utbedring. Foretaket kan ikke fraskrive seg ansvar ved å vise til tredjeparts utførelse. Ved kontanterstatning og eget valg av entreprenør ville ansvaret derimot vært annerledes.

Sikrede bestrider at FinKN 2021-925, som foretaket viser til er relevant. FinKN 2021-764 støtter sikredes syn: Når foretaket engasjerer og betaler håndverkeren, regnes denne som foretakets kontraktsmedhjelper. Rørlegger B ble engasjert og betalt av foretaket. Sikrede har aldri sett noen faktura, noe som tilsier at den var rettet til foretaket. Sikrede viser også til korrespondanse med foretaket fra 22.9.23, som etter deres oppfatning innebærer at foretaket har erkjent ansvar for skaden. Uenigheten gjaldt kun utbedringsmåte og kontaktproblemer med fagfolk. At foretaket omtaler håndverkerne som sin «prosjektleder», underbygger at det opptrådte som foretakets kontraktsmedhjelpere ved oppfyllelse av forsikringsavtalen.

Foretaket avviser ytterligere ansvar og anfører at saken er korrekt håndtert i samsvar med forsikringsavtalen. Foretakets plikt er å erstatte skader omfattet av forsikringen, men foretaket har ikke resultatansvar for utbedringsarbeidet. Eventuelle feil eller mangler ved utført arbeid må rettes direkte mot håndverkerne som er selvstendige profesjonelle aktører og ikke foretakets kontraktsmedhjelpere. Dette er forankret i flere avgjørelser fra Finansklagenemnda, jf. bl.a. FinKN 2021-925 og 2021-764.

Foretaket har etter forsikringsvilkårene rett til å avgjøre om skaden skal repareres eller erstattes med kontantutbetaling, men dette innebærer ikke at foretaket selv påtar seg å utføre reparasjonen. Foretaket kan benytte en avtaleentreprenør for å oppnå gunstig pris, og fungerer da som mellommann – ikke kontraktspart. For at foretaket skal anses som kontraktspart, må det foreligge en signert oppdragsavtale og faktura stilet til foretaket. I dette tilfellet foreligger ingen slik avtale.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skader som følge av dårlig håndverkerarbeid under utbedring av vannskade.

Nemnda forstår saken slik at det oppstod ny lekkasje pga. feil legging av membran da rørleggerfirma B gjennomførte lokal utbedring av vannskade hos sikrede i oktober/november 2023.

Nemnda forstår sikrede slik at han dels anfører at foretaket er ansvarlig for feil gjort av håndverkeren fordi foretaket har påtatt seg et resultatansvar og derfor hefter for håndverkeren som kontraktsmedhjelper, dels at skaden er omfattet av forsikringen som følgeskader av håndverkerfeil.

Nemnda ser det som hensiktsmessig først å vurdere om skaden er dekket av forsikringen, deretter om foretaket har et resultatansvar for utbedringen.

1. Håndverkerfeil – følgeskader

Sikrede har Hus Pluss forsikring som dekker «Skade på våtrom som følge av materialfeil, konstruksjonsfeil, prosjekteringsfeil eller uriktig montasje utført av faglært håndverker».

Formuleringen «som følge av» betyr at ansvaret er begrenset til følgeskader, og at utbedring av selve feilen eller mangelen ikke omfattes, jf. bl.a. FinKN 2025-766 og 2023-936. Nemnda har i FinKN 2017-165 lagt til grunn at:

Begrepet 'følgeskade' betyr skader utover selve mangelen eller konstruksjonsfeilen. Opprettingen av selve feilen er derfor ikke dekket. Det samme må gjelde alle arbeider som er nødvendige for å opprette feilen.

Sikrede anfører at klausulen ikke inneholder noe unntak for utbedring av selve feilen, slik tilfellet er for dekningen for håndverks og entreprenørfeil. Nemnda mener at formuleringen «følgeskader» ikke kan tolkes slik at utbedringen av selve feilen er omfattet; etter ordlyden er det bare skader som er en følge av feilen som er omfattet. At andre klausuler gjentar dette i form av et unntak fremstår som unødvendig, men kan ikke føre til en utvidende tolkning av ordlyden her. Kostnader til å rette opp feil utførelse, herunder skader som påføres direkte i forbindelse med mangelfullt arbeid, faller derfor utenfor dekningen.

Spørsmålet er derfor om sikrede har sannsynliggjort at rørleggerfirmaets lokale utbedring har forårsaket følgeskader som omfattes av forsikringen.

Etter det opplyste foretok B en lokal utbedring av rør og membran i oktober/november 2023. Kort tid etter at badet igjen ble tatt i bruk, oppstod det ny vannlekkasje, som medførte drypp fra taket i gangen i etasjen under. Rørleggerfirma A konstaterte ved befaring 4.12.23 at lekkasjen sannsynligvis stammet fra skade på membranen under glassveggen i dusjsonen. Det ble vist til at badet nylig var utbedret, og at det med høy sannsynlighet forelå lekkasje i tilknytning til denne utbedringen.

Takstmann S har etter videre undersøkelser konkludert med at det foreligger en håndverkerfeil utført av B, og at membranen sannsynligvis ble skadet i forbindelse med reparasjonsarbeidet rundt sluket. Det ble påpekt at sluket i seg selv fungerer som det skal etter utbedringen, men at det nå er oppstått lekkasje i overgang mellom gulv og vegg. Det ble vurdert som overveiende sannsynlig at skaden skyldes brudd i membranen, og at dette har sammenheng med arbeidene som ble utført av B. Under punktet regress ble det anført at B høyst sannsynlig har skadet membran under utbedring.

De tekniske vurderingene og sakens dokumentasjon tilsier at den aktuelle skaden på membranen må anses å være forårsaket direkte under utbedringsarbeidet, og derfor utgjør en del av selve håndverkerfeilen. Skaden fremstår ikke som en etterfølgende følgeskade, men som en integrert del av det mangelfullt utførte arbeidet. Dette er en type skade som faller utenfor forsikringens dekningsområde.

Sikrede har ikke fremlagt dokumentasjon i form av takstrapporter, kostnadskalkyler, eller andre fagkyndige opplysninger som viser at det har oppstått følgeskader etter håndverkerfeilen. Det følger av alminnelige bevisregler at det er sikrede som har bevisbyrden for at det har oppstått en

skade som er omfattet av forsikringen, jf. også f.eks. **FinKN 2024-4** og 2021-128. Dette innebærer at det ikke er opp til foretaket å avdekke skadeomfang eller skadeårsak. Sikrede bærer selv risikoen for at det har tatt tid å avklare ytterligere skader.

2. Har foretaket et ansvar for håndverkeren som kontraktsmedhjelper

En forsikringsavtale er en avtale om å finansiere en skade, jf. for så vidt fal. § 6-1. Hverken forsikringsavtaleloven eller avtalen regulerer selve utbedringen av skaden, og sier heller ingenting om foretakets ansvar for de håndverkere som foretar utbedringen. Dette må avgjøres etter alminnelig kontraktsrett.

Spørsmålet om kontraktsmedhjelperansvar var oppe i LB-2022-85583, som refererer til FinKN 2021-764:

Ytelsen under en forsikringsavtale er å finansiere en skade når den oppstår. Det er ikke en naturlig del av denne ytelsen å foreta en reparasjon, og det er også usikkert hvor langt selskapet kan gå i å tilby slike tjenester innenfor sin konsesjon. Men dersom selskapet har påtatt seg å forestå reparasjonen og herunder engasjerer R., kan det bli ansvarlig for R. som kontraktsmedhjelper. Det følger av forsikringsvilkårene at selskapet kan avgjøre om skaden skal repareres eller om det skal utbetales kontanterstatning, men dette er ikke det samme som at selskapet påtar seg å reparere. Selskapet kan også velge reparatører det har avtale med for å få gunstig pris. I så fall fungerer selskapet som en mellommann, og ikke som en kontraktspart. Skal selskapet fungere som kontraktspart må det foreligge en oppdragsavtale signert av selskapet, og faktura utstedt fra reparatøren til selskapet. Selskapet har vist til at fakturaen var utstedt til sikrede, og dette er ikke bestridt. I så fall er det ikke fremlagt dokumentasjon på at selskapet er kontraktspart i denne saken

Lagmannsretten viser til uttalelse fra Finans Norge om hva som utgjør «styrt utbedring»:

Styrt gjenoppføring – skjer når selskapet tar hånd om all reparasjon etter skade. Det betyr at selskapet utarbeider anbudsdokumenter, innhenter priser og tar avgjørelse vedr. anbudskonkurransen. Videre følger selskapet opp entreprenør inntil bygget er gjenoppført, og skadelidte kan overta bygning

Lagmannsretten uttaler deretter:

Lagmannsretten er enig med Finansklagenemnda i at eit val av 'gjenoppføring' eller 'styrt gjenoppføring' som oppgjersform ikkje er det same som at forsikringsselskapet tar på seg å stå for utbetringa, med den konsekvensen at forsikringsselskapet også får eit ordinært mangelsansvar for leveransen. Skal forsikringsselskapet få eit slik ansvar, må det vera andre moment som tilseier ei slik løysing. Om det er eit absolutt vilkår at forsikringsselskapet har inngått signert oppdragsavtale med entreprenøren, er det ikkje nødvendig for lagmannsretten å gå inn på

Det er derfor klart at foretaket kan få et ansvar overfor sikrede for mangelfull reparasjon, men da må dette følge av kommunikasjonen mellom foretaket, sikrede og reparatøren. Et slikt ansvar følger ikke automatisk av at foretaket velger styrt utbedring eller velger reparatør.

Sikrede viser til at foretaket valgte å benytte B og dermed benyttet B for å overholde sine kontraktsforpliktelser. Som nevnt gir ikke avtalen foretaket noen plikt til å utbedre. Foretaket kan velge styrt utbedring og fungerer da som mellommann mellom sikrede og håndverkeren.

Sikrede viser til at han aldri har mottatt noen faktura for arbeidet med badet. Fakturaen er ikke fremlagt. Det forhold at den er betalt av foretaket er ikke tilstrekkelig til at foretaket får et utbedringsansvar. Foretaket må ha påtatt seg et reparasjonsansvar og ikke bare et organisasjonsansvar overfor sikrede for utbedringen.

Sikrede viser til at sikrede ved kontantoppgjør «ordner med firma selv», og at avtalen da er «mellom deg og eget firma», og at det er «prosjektleder» som setter opp kalkylen. Nemnda forstår dette slik at sikrede ved kontantoppgjør i motsetning til ved styrt utbedring velger firma selv og inngår avtalen selv, mens det ved styrt utbedring er foretaket som velger firma og inngår avtale, men da på vegne av sikrede. Foretaket organiserer da reparasjonen gjennom en prosjektleder,

men dette er ikke tilstrekkelig til at foretaket får et resultatansvar for selve utbedringen.

Det er etter dette ikke grunnlag for ansvar for foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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