

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-997

14.10.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Bruddskade på avløpsrør og inntregning av kloakkvann i kjeller – erstatningsoppgjør.

Det oppstod inntrenging av kloakkvann i sikredes kjeller våren 2024. I rapport fra fagkyndig O ble skadeårsaken angitt å være tette og deformerte spredegrøfter. Foretaket bekreftet dekning for de innvendige følgeskadene i huset, samt spyling av røret. Erstatning for utbedring av infiltrasjonsledninger og spredegrøfter ble avslått med begrunnelse i at dette ikke var omfattet av forsikringen. Sikrede var uenig i at tette spredegrøfter var den eneste skadeårsaken, og han krevde en ny vurdering av årsaksforholdet i september 2024. I den forbindelse ble det avdekket et rørbrudd. Ettersom rørleggeren mente at bruddet lå mellom ledningens 40 år gamle betongdel og nyere plastdel, besluttet foretaket å legge rørets eldste del til grunn for erstatningsoppgjøret. Det ble derfor 100 % aldersfradrag fra oppgjøret. I forbindelse med rørinspeksjon i april 2025 ble det påvist et brudd på rørets plastdel. Foretaket besluttet da å dekke punktrepasjon av bruddet, samt tapt husleie stipulert til normal reparasjonstid. Sikrede anførte at foretaket var ansvarlig for å dekke graving av dreneringsgrøft, tidsbruk for kartlegging av skadeårsaken, samt en kompensasjon for lang saksbehandlingstid. Videre krevde han erstatning for ytterligere innvendig rengjøring pga. kloakkluft, samt tapte leieinntekter for fem måneder. Han viste til at leietakeren nektet å betale leie i perioden mai–september 2024 pga. kloakklukten. Foretaket anførte at sikrede ikke hadde krav på utbedring av kloakksystemet, bortsett fra punktrepasjon av selve bruddet, og viste til at «Sprede- eller infiltrasjonsledninger og spredegrøfter» var unntatt fra dekning. Videre mente foretaket at sikrede ikke hadde dokumentert sitt krav om ytterligere rengjøring. Når det gjaldt husleietapet, mente foretaket at det kun var ansvarlig for tap knyttet til den faktiske reparasjonsperioden for punktrepasjonen. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes klage på erstatningsoppgjøret etter en skade på avløpsrør med påfølgende inntrenging av kloakkvann inn i kjeller.

Sikredes hus med tilknyttede rørledninger var omfattet av en bygningsforsikring hos Gjensidige Forsikring (heretter foretaket) med følgende aktuelle vilkårsbestemmelser:

Hva er forsikret:

- Bygning med tilhørende innvendige overflater og fastmonterte innredninger (...)
- utstyr som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske, installasjoner som VVS (varme, ventilasjon og sanitær), fyrkjel til drift av bygning
- Utvendige ledninger med tilknyttet utstyr som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske til eller fra bygning fram til tilknytningspunkt til offentlig ledning/egen brønn/tank/kum/reservoar/ spredeledning
- (...)

- Husleietap og nedgang av husleieinntekter for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes, inkludert økt vannavgift som følge av den erstatningsmessige skaden

(...)

Dekkes ikke

(...)

- Sprede- eller infiltrasjonsledninger og spredegrøfter

Hvilke skader?

- Plutselig og uforutsett skade

Dekkes ikke

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer

(...)

- Skade som følge av korrosjon/oksidasjon/slitasje som er en naturlig følge av bruk eller annen gradvis forringelse. Likevel dekkes utstrømning av væske eller gass fra rørledning.

ERSTATNINGREGLER

I stedet for forsikringsavtaleloven § 6-1 gjelder:

(...)

2. Oppgjørsformer

Oppgjør etter skade på bygning eller tomt kan skje på følgende måter:

- Selskapet bistår sikrede i gjennomføringen av reparasjon/utbedring eller gjenoppføring, til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden (styrt gjenoppføring).
- Selskapet utbetaler kontanterstatning tilsvarende kostnaden ved å reparere eller gjenoppføre til vesentlig tilsvarende stand (kontantoppgjør).

Gjensidige bestemmer hvilke av alternativene ovenfor som velges.

(...)

Husleietap og nedgang i husleieinntekter for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes

- Forsikringen dekker tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning og forsikrede uteområder.

Tap dekkes også dersom all adkomst til forsikringsstedet er blokkert som følge av en erstatningsmessig skadehendelse som er inntruffet på, eller i umiddelbar nærhet av forsikringsstedet (...)

- Erstatningen er begrenset til sikredes reelle tap i inntil 36 måneder fra skadedagen. Dersom bygningen ikke repareres/ gjenoppføres, er erstatningen begrenset til tapet i normal reparasjons-/gjenoppføringstid, maksimalt 3 måneder.

Dersom det reelle tapet er lavere enn det kontraktmessige tapet, dekkes kun det reelle tapet

Sikrede kontaktet foretaket for første gang i april 2024 og meldte om at det hadde kommet vann inn i kjelleren hans. Videre opplyste han om at det luktet kloakk. Huset hadde en hybelleilighet som var utleid på skadetidspunktet. Denne leiligheten lå over kjelleretasjen. Foretaket av slo dekning og konkluderte med at skadeårsaken måtte være innsig fra grunnen. Ifølge sikrede ble vannet forsøkt pumpet ut, men etter noen dager kom det tilbake. I juli samme år tok sikrede på nytt kontakt med foretaket og opplyste om at det var konstatert kloakkvann i kjelleren. Av skademeldingen fremgikk følgende:

Det er konstatert kloakk i kjeller. Det må komme fra sprukket/defekt rør. Inne i kjeller er det ingen lekkasje. Lekkasjen kommer utenfor. Det anmodes om video av rør for å fastslå hvor skaden er. 25.7.24 var det 5 cm kloakk i kjelleren, en pumpe fjernet kloakkvannet. Kjelleren ble vasket med salmiakk og spylt med høytrykkspyler, dette er gjort tidligere, men det kommer stadig innsig av ny kloakk.

Foretaket engasjerte fagkyndig O for å avdekke skadeomfanget. O avdekket at årsaken til tilbakeslaget var tette og deformerte spredegrøfter. Videre hadde O snakket med sikredes leieboer, som kunne opplyse om at det hadde luktet kloakk i og rundt huset helt siden hun flyttet inn for seks–syv år siden. O anbefalte full prosjektering av nytt kloakkanlegg for å forhindre fremtidig tilbakeslag.

Foretaket bekreftet dekning for innvendige følgeskader etter kloakkvann, samt spyling av røret. Erstatning for utbedring av infiltrasjonsledninger og spredegrøfter ble imidlertid avslått med begrunnelse i at dette ikke var omfattet av forsikringen. Fordi det måtte utføres et større arbeid knyttet til utbedring av den utvendige delen av skaden, besluttet foretaket å gjøre opp hele skadesaken i form av et kontantoppgjør.

Sikrede var uenig i at tilbakeslaget alene skyldtes tette spredegrøfter og sendte en klage til foretaket i september 2024. I klagen opplyste han om at boligen hadde to kloakkutløp hvor videoinspeksjonen viste at ledningsevnen på det ene avløpsrøret hadde et brudd ca. fire meter utenfor boligen.

Foretaket engasjerte O på nytt for å foreta ytterligere undersøkelser. I den forbindelse ble det avdekket at betongrøret hadde sprukket. Av revidert rapport fra O fremgikk følgende:

Årsak til skade er tilbakeslag i kjeller. Deformerte rør i spredegrøfter som gjør at kloakk tetter spredegrøfter og det blir tilbakeslag inn i kjeller. Årsak til årsak er elde/dårlig vedlikehold av kloakkanlegg. FT har fått beskjed av kommunen om at kloakkanlegg må skiftes i sin helhet innen 2025 i følge han selv. Rørlegger (navn) sier kloakkanlegg må skiftes i sin helhet. De har snakket med (...) Kommune. Det kommer frem av rapporten at Rør ut til spredegrøfter er av forskjellige typer materialer. Noe pvc og noe betong. Betong rør er sprekt og pvc rør er flatklemt opptil 30 %. Det er ingen sprekker i rør inne i huset eller i rør fra hus til kummer.

Videre ble skaden vurdert av rørlegger R, som skrev følgende i sin rapport:

Kunde har tidligere hatt vann i kjellergulv grunnet tilbakeslag. Denne inspeksjonen viser en dårlig skjøt ca.5m etter stakepunkt i kjeller (mulig innsig?) og liten sprekk i ledning ca.kl.12 ved denne retningsendringen.

På bakgrunn av revidert rapport informerte foretaket om at selve bruddet ble avdekket på et betongrør, og at det på grunn av rørets alder og materiale ble vurdert 100 % aldersfradrag for reparasjonskostnadene.

Sikrede var uenig i aldersfradraget og opplyste om at røret hvor bruddet satt var av plast. Foretaket tok deretter kontakt med rørleggeren som hadde undersøkt skaden, og fikk opplyst at bruddet var mellom rørets plast- og betongdel. Foretaket opplyste deretter sikrede om at den eldste rørdelens alder skulle legges til grunn for erstatningen. Sikrede sendte inn faktura for rørinspeksjonen, som ble erstattet av foretaket den 18.10.24. Videre utbetalte foretaket erstatning for innvendig rengjøring av boligen.

Sikrede sendte så en klage til foretakets interne klageorgan, Kundeombudet, i desember 2024. I klagen fremsatte han følgende krav til foretaket:

Jeg krever full dekning av tapt husleie: kr 11.000 pr mnd x 4 kr 44.000

Jeg krever dekning for inspektør fra kommunen som bekrefter kloakk, og krevde utbedring kr 3.000

Jeg krever dekning for ugyldig krav om selv å fjerne kloakk og vaske kjeller. 2 ganger i løpet av sommer a kr 12.000 Kr 24.000

Jeg krever dekning for unødvendig ny dreneringsgrøft, 8 m, m rør. Antatt ca kr 10.000 (regning kommer senere) kr 10.000

Jeg krever dekning for den tid jeg måtte bruke for å få identifiserte selve problemet og bevise ansvar kr 800 x 20 timer kr 16.000

Jeg krever dekning for ødelagt vår/sommer og hørst 2024 med store psykiske belastninger kr 50.000

Jeg krever dekning for vask av leilighet for fjerning av vond lukt kr 20.000

Til sammen kr 167.000

Kundeombudet fastholdt foretakets tidligere erstatningsoppgjør og forklarte at forsikringen dekket følgeskaden innvendig i bygningen, men ikke selve årsaken ved tette og deformerte spredegrøfter. Videre ble det vist til vilkårsbestemmelsene om aldersfradrag.

I april 2025 sendte sikrede en ny henvendelse til foretaket, hvor han opplyste om at avløpsrørene nå var lagt åpne i forbindelse med legging av nytt renseanlegg. Bildet som sikrede endte inn, viste at det aktuelle røret hvor bruddet satt var laget av plast. Foretaket kontaktet O på nytt for å få avklart hvorfor dette ikke ble avdekket ved de foregående rørinspeksjonene. O svarte at rørskaden trolig oppstod i etterkant av rørleggerinspeksjonen:

Ødeleggelsen av røret må da ha skjedd etter (rørlegger) var der i såfall.

Etter dette besluttet foretaket å dekke punktrepasjon av rørbruddet iht. kalkyle fra fagkyndig, samt tapte husleie stipulert til reparasjonsperioden for punktrepasjon av bruddet.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 12.6.25. Vedlagt klagen fremla sikrede følgende e-post fra leietakeren, datert 30.11.24:

Det har nå dukket opp en flytteløsning for meg snarest.

(...)

Så mest sannsynlig er jeg ferdig utvasket til 1. januar. I verste fallen uke senere.

På grunn av at jeg har bodd her med tre barn så lenge med kloakk og diverse som egentlig i slik tilstand ikke er lovlig å leie ut så er oppsigelsestiden ikke gjeldende i dette tilfellet. Dere er nå informert om at jeg flytter med en gang nytt sted er klart

Sikrede anfører at han har krav på ytterligere erstatning og anfører at foretaket er ansvarlig for å dekke graving av dreneringsgrøft, tidsbruk for kartlegging av skadeårsaken, samt en kompensasjon for ødelagt vår, sommer og høst som følge av foretakets lange saksbehandlingstid. Sikrede viser bl.a. til at saken har påført ham store psykiske belastninger. Videre krever han erstatning for tapte leieinntekter med kr 77 000 for fem måneder, og viser til at leietakeren nektet å betale leie i perioden mai–september 2024 pga. at hun selv og hennes barn bodde under helseskadelige forhold, herunder vond lukt, som følge av problemene med kloakken. Sikrede krever også at foretaket utbetaler ytterligere erstatning på kr 30 000 for vask av leiligheten som ligger over kjelleretasjen, ettersom kloakkluft har funnet veien opp dit.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning. Forsikringen dekker reparasjon av selve rørbruddet, men har uttrykkelig unntak for infiltrasjonsledninger og spredegrøfter. Foretaket har utbetalt erstatning for innvendig rengjøring i tråd med den fagkyndiges kalkyle. Sikrede har ikke dokumentert at denne kalkylen er feil. Når det gjelder husleietap, ses det ikke dokumentert at grunnen til uteblitt husleie alene skyldes rørbruddet som ble avdekket i april 2025. Det fremstår for foretaket at det over tid har vært problemer med lukt rundt og i boligen, og at det lenge har vært behov for rehabilitering av sikredes avløpssystem. Kommunen har også gitt pålegg i 2023 om at avløpssystemet måtte utbedres. Det er av den grunn valgt å kompensere leietapet for perioden tilknyttet selve reparasjonen av rørbruddet. Oppgjøret er for øvrig i samsvar med forsikringsvilkårenes erstatningsbestemmelser.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering:

Saksbehandlingen ved Finansklagenemnda

Sekretariatet bemerker at saksbehandlingen ved vårt kontor er utelukkende skriftlig. Vi har ingen anledning til å besiktige skadestedet eller foreta egne undersøkelser, herunder innhente fagkyndige rapporter/uttalelser. Vår vurdering er derfor kun basert på den skriftlige dokumentasjonen som partene har fremlagt på saken.

Da vi ikke besitter bygningsmessig fagkompetanse, må vi i utgangspunktet legge til grunn det som foreligger av sakkyndige rapporter ved vår vurdering av skadeårsaken og skadens utviklingstid. Vår oppgave blir å vurdere om foretakets standpunkt, ut ifra de foreliggende skriftlige opplysninger, er i samsvar med forsikringsvilkårene.

Hvilke skader og tap som dekkes

Vi bemerker at hvilke skader og tap som forsikringsforetaket svarer for, og hvilke begrensninger som gjelder, avhenger av de gjeldende vilkår som er knyttet til forsikringsavtalen. Forsikringen dekker ikke begivenheter ut over de som er bestemt angitt i vilkårene. Den aktuelle forsikringen er med andre ord ikke noen 'all risk' forsikring, men en forsikring som dekker skade og tap ved bestemte begivenheter.

Sekretariatets vurdering

Saken reiser for det første spørsmål om du har krav på ytterligere husleietap.

Det følger av sikker praksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av forsikringsforetaket. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrderegler. Se nemndsavgjørelse 2024-759, hvor nemnda uttalte følgende:

Det følger av alminnelige bevisbyrderegler at den som fremsetter en påstand har bevisbyrden for dette. For forsikringskrav betyr dette at sikrede har bevisbyrden for hun har lidt et økonomisk tap som kan kreves dekket av foretaket, se bl.a. FinKN 2017-622 og 2017-363.

Du krever dekket totalt fem måneders tapt husleie og viser til at inntrenging av kloakk skjedde i april 2024, mens foretaket erkjente ansvar for skaden først i slutten av september samme år. Leietakeren nektet å betale husleie som følge av at hun og hennes barn bodde under helseskadelige forhold, herunder vond lukt, pga. problemene med kloakkledningen. Videre førte forholdene til at leietakeren til slutt valgte å flytte ut. Foretaket har besluttet å dekke to måneders husleietap med utgangspunkt i reparasjonstiden knyttet til punktreparasjon av selve bruddskaden.

Din forsikring dekker 'Husleietap og nedgang av husleieinntekter for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes (...) som følge av den erstatningsmessige skaden'. Vilkåret innebærer at det må være en årsakssammenheng mellom husleietapet og en dekningsmessig skade. Videre betyr dette at forsikringen ikke dekker husleietap som skyldes et forhold som ikke er dekket under forsikringen.

I skaderapport fra O av 29.7.24, fremgår det at årsaken til tilbakeslaget var tette og deformerte spredegrøfter. Forsikringsvilkårene har uttrykkelig unntak for 'Sprede- eller infiltrasjonsledninger og spredegrøfter'. Foretaket er derfor ikke ansvarlig for husleietap knyttet til utbedring av spredegrøftene.

Videre dekker ikke forsikringen utskifting av hele rørledningen, men reparasjon tilbake til 'vesentlig samme stand' som før skaden inntraff. Dette innebærer at foretaket kun er ansvarlig for å dekke punktreparasjon av røret, dersom dette er mulig å utføre. Å skifte ut hele rørledningen vil innebære en forbedrings-/vedlikeholdskostnad som ikke er dekningsmessig, ettersom rørledningen er opplyst å være 40 år. Foretaket vil derfor heller ikke være ansvarlig for husleietap knyttet til tid som evt. går med til utskifting av hele rørledningen.

Sekretariatet er kjent med at dersom spredegrøftene er tette, så vil ikke kloakkvannet kunne infiltrere ned i grunnen slik det skal. Vannet vil både kunne stige opp og skape dårlig lukt utvendig rundt huset, og det vil kunne føre til tilbakeslag slik at kloakkvann kommer inn i huset. Dette tilsier at store deler av problemet med kloakkledningen, og dermed husleietapet, i stor grad skyldes en årsak som ikke er dekket under forsikringen. Sekretariatet innehar ikke byggfaglig kompetanse, og det er derfor umulig for oss å fastslå hvor stor del av problemet med lukt og gjentatte tilbakeslag som kan tilskrives selve rørbruddet. Ifølge leieboeren skal det ha luktet kloakk i kjelleren siden hun flyttet inn for seks år siden.

Det ses etter dette ikke tilstrekkelig dokumentert at det dekningsmessige rørbruddet alene har ført til husleietapet.

Forsikringen dekker i utgangspunktet ditt reelle husleietap i inntil 36 måneder fra skadedagen. Dersom skaden ikke repareres, er erstatningen begrenset til tapet i normal reparasjons-/gjenoppføringstid, maksimalt tre måneder.

I ditt tilfelle ble skaden meldt i juli 2024, mens den erstatningsmessige skaden (altså rørbruddet på rørets plastdel) ble først avdekket i april 2025. Ettersom du har bevisbyrden for å dokumentere en dekningsmessig skade eller tap, kan ikke foretaket klandres for at skaden ble avdekket først på dette tidspunktet. Vi kan heller ikke se at foretaket kan klandres for at O/evt. rørlegger ikke klarte å avdekke den erstatningsmessige skaden på et tidligere tidspunkt, ettersom hverken O eller rørlegger kan regnes som foretakets kontraktsmedhjelper. Foretaket har ingen plikt etter forsikringsavtalen til å sende ut en takstmann eller rørlegger for å avdekke skadeårsaken. Foretakets plikt etter avtalen er å finansiere skaden, og bevisbyrden for at det foreligger en skade omfattet av forsikringen påhviler sikrede. Dette betyr at det er du, som sikrede, som må utrede skaden, ikke foretaket. Foretakets utsendelse av skadesaneringsfirma/rørlegger er en service overfor sikrede og gir ikke grunnlag for et kontraktsmedhjelperansvar.

Sekretariatet er derfor av den oppfatning at forsikringsforetaket korrekt har beregnet erstatningen for husleietapet, slik at denne knyttes til normal reparasjonstid for selve bruddskaden. Til støtte for vår vurdering viser vi til nemndsavgjørelse **2022-932**, hvor nemnda uttalte følgende:

Spørsmålet er om sikrede har krav på å få dekket husleietap og i så fall om tapet skal beregnes ut fra faktisk reparasjonstid.

Sikredes forsikring omfatter:

3.2.2 Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Selskapet har akseptert å dekke husleietap med kr 10 000 per måned for to måneder, som regnes som 'normal reparasjonstid'. Ifølge vilkårene regnes tapet fra 'skadedato' til gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Nemnda forstår vilkårene slik at den korteste perioden skal legges til grunn. Selskapet har lagt til grunn at 'normal reparasjonstid' utgjør ca. to måneder. Nemnda kan ikke se at sikrede bestreider dette, men krever dekning for tre år beregnet fra skadedato. Men skadedato inntraff her flere år før skaden ble meldt, og selskapet kan ikke pålegges risikoen for manglende husleie i en periode før skaden ble meldt, og skadeoppgjøret var helt utenfor deres kontroll. Det riktige må derfor være oppgjør etter normal gjenoppføringstid slik selskapet har gjort.

Videre har du anført at foretaket er ansvarlig for å utbetale ytterligere erstatning på kr 30 000 for innvendig vask. Foretaket har utbetalt erstatning for innvendig rengjøring av kjelleren, samt vask/rengjøring av leiligheten, i tråd med kalkyle. Du har ikke dokumentert at kalkylen er feil.

Du krever også erstatning for graving av dreneringsgrøft. Dette er imidlertid ikke omfattet av forsikringen, fordi dette vil innebære en forbedring/vedlikehold av hele den utvendige rørledningen og som faller inn under unntaket for 'Utgifter til vedlikehold og forbedringer'. Det er her tale om en 40 år gammel rørledning som du har hatt problemer med i mange år, og som ifølge sakens opplysninger, er moden for utskifting. Etter vilkårene er foretaket kun ansvarlig for gravearbeid knyttet til punktrepasjon av ledningen.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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