

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-1029

21.9.2026

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – uenighet om erstatningsoppgjøret.

Det oppstod en vannlekkasje fra varmtvannsberederen i sikredes utleiebygg. Foretaket bekreftet dekning, men det oppstod uenighet mellom partene om erstatningsoppgjøret, herunder hvilke kostnader som sikrede skulle bære selv. Sikrede krevde bl.a. ytterligere erstatning for utbedring av røropplegget, ventilasjonssystemet, samt en del elektrisk arbeid. Foretaket hevdet på sin side at sikredes krav var knyttet til oppgraderinger som ikke var omfattet av forsikringen. Til støtte for sin vurdering viste foretaket til en uttalelse fra en takstmann, som mente at sikredes krav gjaldt forbedringer i forhold til bygningens stand før skaden inntraff. Sikrede anførte på sin side at både takstmannen og skadesaneringsfirmaet hadde påtvunget ham løsninger som han selv ikke ønsket, og som han nå måtte bære kostnaden for. Sikrede krevde også ytterligere erstatning for husleietap, og viste til at en leietaker hadde flyttet ut fordi utbedringsarbeidet tok lenger tid enn planlagt. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjaldt klage på erstatningsoppgjøret etter en vannskade i utleiebygg.

Bygningen var på skadetidspunktet omfattet av en forsikring hos Fremtind Forsikring (foretaket) med følgende aktuelle vilkår:

4.1 FELLESREGLER

Med skade forstås også tap av ting, avbruddstap og utgifter nevnt i pkt. 3.

Skade må inntreffe plutselig og uforutsett.

Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

(...)

4.3 GASS, VANN OG ANNEN VÆSKE

4.3.1 Skade som erstattes:

- Lekkasje eller tilbakeslag av gass, vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng, ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

(...)

7. SKADEOPPGJØR OG EGENANDELER

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

(...)

7.1.2 Alternative oppgjørsmåter

Forsikringsforetaket kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør

- reparasjon
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller
- at foretaket skaffer tilsvarende - eller i det alt vesentlige tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør erstattes arbeidspenger med de timepriser forsikringsforetaket kan få hos sine avtalepartnere. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes disse med 75% av timetakst eks. mva. i henhold til foretakets kalkyle.

(...)

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det forsikringsforetaket hadde måttet betale for reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse. Forsikringsforetaket betaler merverdiavgift etter framlagte kvitteringer der dette er berettiget.

Ved reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse har forsikringsforetaket rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

(...)

7.3.1 Erstatningsgrunnlaget

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff. Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk og kunstnerisk utsmykning, omfattes ikke. Kostnadene beregnes etter prisene på skadedagen. Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen før skaden, se pkt. 6.1, fratrullet verdien av bygningen etter skaden, regnet etter samme regler.

Det oppstod en vannlekkasje fra en varmtvannsbereder i sikredes utleiebygning i november 2023. Lekkasjen forårsaket omfattende skader i husets to utleieleiligheter. I skaderapport fra takstmann T fremgikk det at skaden skyldtes en håndverkerfeil i forbindelse med tilkobling av vannrøret til varmtvannsberederen. Takstmannen vurderte leilighetene som ubeboelige som følge av skaden, og markedsleien ble vurdert til kr 8 000 pr. leilighet. Sikrede fikk erstattet husleietap frem til 1.10.24.

Partene avtalte i utgangspunktet styrt utbedring via foretakets skadesaneringsfirma S. Etter at arbeidet var igangsatt, mottok foretaket følgende beskjed fra S:

(sikrede) skal oppgradere sitt vann- og avløpsanlegg på begge badene, samt ha noen til å oppgradere det ene badegulvet på det ene badet som er berørt i skaden. Vi har avtalt med kunde han gir oss beskjed når det er klart for oss å fortsette.

Foretaket la til grunn at de aktuelle oppgraderingene ikke gjaldt dekningsmessige forhold og besluttet å gjøre opp deler av skaden som et kontantoppgjør. Ifølge foretaket, ble det «gjort avtale underveis om kontanterstatning til sikrede».

Det oppstod uenighet mellom partene om en rekke forhold knyttet til erstatningsoppgjøret og reparasjonsarbeidet, herunder hvilke kostnader som sikrede måtte dekke selv. Sikrede sendte flere klager til foretaket, hvor han hevdet at takstmannen og skadesaneringsfirmaet hadde påtvunget ham utbedringsløsninger som han selv ikke ønsket. Dette gjaldt bl.a. oppgradering av bygningens røropplegg og endring av ventilasjonssystemet. Videre hevdet sikrede at en rekke arbeid var mangelfullt utført, herunder listing rundt ytterdøren og montering av ventilkappe på bygningens yttervegg. I den forbindelse fremsatte sikrede krav om ytterligere erstatning og utbedring. Han krevde også ytterligere erstatning for tapt husleie.

Foretaket avviste sikredes krav og hevdet at bygningen var satt tilbake til vesentlig samme stand som før skaden inntraff. Etter foretakets syn, omfattet sikredes krav en rekke forbedringer som ikke var omfattet av forsikringen, og som sikrede derfor måtte bære kostnadene for selv. Til støtte for sin vurdering fremla foretaket følgende uttalelse fra takstmann T ang. elektrikerarbeidet:

I dette kjøkkenet stod det en frittstående komfyr. Bildet viser to stykk, som er koblet på samme kabel. Da en eldre løsning hadde krevd to uttak. To uttak på samme kabel er ikke en ok løsning og følgelig er det som er gjort en oppgradering. Det er ikke noe påbudskrav, som sier at her skal det monteres 2 nye kurser, som skal dekkes av forsikringen. Her skal det monteres tilbake samme som før skaden. En annen løsning vit være en oppgradering. Det samme gjelder komfyrvakt. Kravet slår ut ved montering av ny kurs. Å montere en ny kurs her vil, ikke ha noe med skaden å gjøre.

Om ventilasjonsanlegget uttalte takstmannen følgende:

Omlegging av ventilasjon er ikke noe påbudskrav. Stål kanal kan godt føres gjennom brannskille så lenge det er branntettet i rundt. Men jeg forstår snekkerens valg om å legge lufting ut i kanal i yttervegg. Det var montert elektrisk vifte på ett bad. Det er ikke noe påbudskrav, som tilsier at det må monteres elektrisk vifte ved reparasjon etter skade.

Om gerikter i gangen viste foretaket til at takstmannen hadde uttalt følgende:

Belegg i gang er dekket med 3067,93 eks mva. Dette er etter areal og faste priser, som ligger i skadesystemet. Det er ikke så unaturlig at det blir en vesentlig forskjell med flis. I utgangspunktet så burde dette heller ikke vært dekket. Gulvet er utført uten fuktsperre mot grunn og dette har trukket fukt i åreis og hadde en dårlig standard allerede før skaden.

Angående sikredes husleiekrav skrev takstmannen følgende:

Det var lenge klart at leilighetene ble ferdige og de kunne tas i bruk 1. okt. Leieboer i 1. etg har valgt å flytte annet sted. Det var fullt mulig å ta leiligheten i bruk den 1. okt.

Det var ikke noe problem å benytte kjøkkenet fordi noen lister manglet.

Avslutningsvis uttalte takstmannen følgende:

Alle summer som forsikringstaker summerer opp i sitt oppsett er oppgraderinger og skal ikke involvere forsikringen.

Saken ble klaget saken inn for Finansklagenemnda 10.11.25.

Sikrede anfører at han har krav på ytterligere erstatning. Både takstmann T og skadesaneringsfirma S har påtvunget sikrede å installere løsninger som han selv ikke ønsket, og som har påført ham betydelige kostnader. Dette gjelder oppgradering av bygningens røropplegg, samt etablering av nye ventilasjonsløsninger. Takstmannen uttalte muntlig at forsikringsavtalen ikke ville bli fornyet dersom ikke bygningens rørsystem ble oppgradert til rør-i-rør. Foretaket forsøker å fremstille det som at om dette var en planlagt fornyelse fra sikredes side, men dette stemmer ikke. Sikrede krever at foretaket dekker halvparten av kostnadene knyttet til oppgraderingen av rørsystemet. Når det gjelder ventilasjonssystemet, krever sikrede at dette skal tilbakeføres til den løsningen som forelå før skaden inntraff. Den nye løsningen ble installert etter påtrykk fra skadesaneringsfirma S, til tross for at sikrede motsatte seg denne. Videre har en rekke arbeid blitt mangelfullt utført. Dette gjelder bl.a. montering av ventilkappe på ytterveggen, gerikter rundt ytterdøren, samt manglende flikking og maling over skruehull. Sikrede krever også ytterligere erstatning for tapt husleie og viser til at en av leietakerne flyttet ut pga. den lange utbedringsprosessen.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning. Forsikringen dekker utbedring tilbake til vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff. Oppgraderinger og forbedringer er unntatt fra dekning. Når det gjelder ventilasjonssystemet på badet, har takstmannen forklart at det ble installert en alternativ løsning for å unngå å bryte brannskillet. Hva gjelder fakturaen fra elektriker, omfatter denne oppgraderinger og endringer som ikke er dekket under forsikringen. Det samme gjelder rørleggerfakturaen. Når det gjelder sikredes påstand om at takstmannen skal ha uttalt at forsikringen ikke kunne fornyes hvis ikke røropplegget ble fornyet, er dette en uttalelse som foretaket ikke stiller seg bak. Sikredes husleietap har blitt dekket i tråd med

takstmannens vurdering om at huset ble beboelig igjen fra 1.10.24. Foretakets erstatningsoppgjør er dermed i tråd med forsikringsvilkårene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets oppgjør etter vannskader er korrekt.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvoretter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Sikrede anfører at han er blitt påtvunget løsninger for ventilasjon som han ikke ville ha, at takstmannen har «truet» ham til å oppgradere rørsystemet for å få forsikringsdekning, og at enkelte forhold ikke er utført fagmessig. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hva som ble kommunisert muntlig mellom partene underveis i utredningsprosessen. Nemnda har heller ikke byggfaglig kompetanse og har derfor ikke grunnlag for å vurdere om døren og ventilasjonskappe er fagmessig utført.

Sikrede anfører at det foreligger en avtale mellom partene «om kostnadsfordeling, hvor egne og selskapets kostnader skulle forhåndsavklares og holdes atskilt». Foretaket hevder at det har erstattet sin andel av fakturaen. Nemnda har ikke forutsetninger til å kunne avgjøre hvilke elektrikerarbeider som er dekningsmessige og hva som evt. ikke er det, basert på den foreliggende dokumentasjon.

Nemnda mener også den foreliggende dokumentasjon ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til om boligen er satt tilbake til samme stand som før skaden, dvs. om utbedringen/reparasjonen tilfredsstiller vilkårene.

Sakens spørsmål bør derfor løses ved muntlige forklaringer fra partene og de sakkyndige i en rettssak.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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