

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-1034

21.9.2026

Protector Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade i leilighet – uenighet om skadeomfang og oppgjørsform – kontantoppgjør.

Det oppstod en vannskade i sikredes leilighet som følge av en lekkasje fra et utett bad i overliggende leilighet. Foretaket bekreftet dekning for følgeskaden i sikredes leilighet, men valgte å avslutte saken ved å utbetale et kontantoppgjør. Sikrede klaget på erstatningsbeløpets størrelse. Hun anførte at beløpet ikke omfattet økt skadeomfang i form av fukt- og muggsopp. Ifølge sikrede, hadde muggsoppen utviklet seg som følge av at hun måtte vente med utbedringsarbeidet frem til overliggende bad var ferdigstilt. Etter sikredes syn, hadde heller ikke foretaket rett til å avslutte saken ved å utbetale et kontantoppgjør. Foretaket anførte på sin side at det hadde rett til å velge oppgjørsform. Når det gjaldt muggsopp, anførte foretaket at skaden ikke var oppstått «plutselig» slik vilkårene krevde. Nemndas flertall kom til at muggsopp- og råteskadene var uttrykkelig unntatt dekning, og at sikrede ikke hadde dokumentert at foretakets beregning av det dekningsmessige skadeomfanget var feil. Flertallet kom videre til at foretaket hadde anledning til å gjøre opp følgeskadene med et kontantoppgjør selv om utbedringen av det overliggende badet ikke var ferdigstilt.

Saksfremstilling

Saken gjaldt krav om ytterligere erstatning etter vannskade i leilighet.

Borettslagets bygningsforsikring hadde følgende vilkår:

1.0 Hvilke skader som dekkes

Forsikringen omfatter plutselig og uforutsett fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden.

Utgifter til vedlikehold eller forbedringer omfattes ikke.

(...)

1.4.1 Selskapet svarer for skade ved:

- vann, annet væske og gass

1.4.2 Unntatt er

- Skade ved råte, bakterier eller sopp, herunder muggsopp

- Skade som skyldes kondens og søl

(...)

3.0 Skadeoppgjør

FAL § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder:

3.1 Bygning

3.1.1 Ved gjennomoppføring eller reparasjon

(...)

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

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen før skaden, fratrasket verdien etter skaden, regnet etter samme regel, jf. punkt 4.3.1.

(...)

Oppgjørsmåter

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved:

- kontantoppgjør
- reparasjon
- gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller
- at Selskapet fremskaffer tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - ting.

Sikrede oppdaget i oktober 2024 vannskade i sin leilighet da det rant vann fra takhimlingen og ned på kjøkkenbenken. Rapport fra fagkyndig V fastslår at lekkasjen stammet fra baderommet i overliggende leilighet:

Konklusjon:

Utett baderom i 3.etg.

Synlig lekkasje kort tid etter vannet skrus på i dusjen, og vannet renner i vegg mellom kjøkken og baderom i 2.etg.

Membran er utett

Når det gjelder baderom i 2.etg er ikke membran tett i gjennomføring ved dusjbatteri

Tiltak:

Reparere lekkasjen på bad i 3.etg før arbeidene i 2.etg igangsettes

Foretaket bekreftet dekning for følgeskadene i sikredes leilighet. Utbedring av det utette badet i overliggende leilighet ble avslått med henvisning til vilkårenes unntak for «skade i våtrom på gulv eller vegg som skal tåle vann».

På bakgrunn av at følgeskadene i sikredes leilighet ble anbefalt utbedret først etter at lekkasjekilden i overliggende bad ble reparert, besluttet foretaket å gjøre opp sikredes skade i form av et kontantoppgjør. Kontanterstatningen ble utbetalt til borettslagets styre i mars 2025.

Partene ble uenige om skadeomfanget i sikredes leilighet. Foretaket mente at noen av fuktskadene var forårsaket av ikke-dekningsmessige forhold, som søl og muggsopp. Sikrede var uenig i erstatningsberegningen og viste til at alle fukt- og muggskadene i leiligheten hadde årsakssammenheng med den dekningsmessige vannlekkasjen. Sikrede mente også det var feil at saken ble avsluttet ved et kontantoppgjør før lekkasjekilden i overliggende leilighet var utbedret.

Foretaket fastholdt sin vurdering, og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 19.12.25.

Sikrede krever ytterligere erstatning etter vannskaden. Foretaket har undervurdert skadeomfanget. Det er påvist mugg og fukt i konstruksjonen i veggen mellom kjøkkenet og badet i sikredes leilighet. Vann har også dryppet ned på kjøkkenbenken, og både kjøkkeninnredningen, hyller og benker ble angrepet av mugg. Kjøkkenet stod derfor demontert i over ett år før dette til slutt måtte kastes av helsemessige årsaker. Disse forholdene er ikke hensyntatt i erstatningsberegningen. Sikrede bestrider at foretaket kunne utbetale kontantoppgjør til styret og avslutte saken knyttet til hennes leilighet allerede 9.4.25, før lekkasjekilden var utbedret. Dette til tross for at foretaket i mai 2025 selv skrev at følgeskaden i sikredes leilighet ikke kunne utbedres før badet i overliggende etasje var ferdigstilt. Det aktuelle baderommet ble først ferdig utbedret i

juni 2025. Saken ble dermed avsluttet før forutsetningene som foretaket selv satte var oppfylt. Dette er selvmotsigende og i strid med forsvarlig saksbehandling.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Forsikringsvilkårene skiller klart mellom skadeårsak og følgeskade. Foretakets ansvar for sikredes leilighet er begrenset til de umiddelbare følgeskadene av vannlekkasjen. Forsikringen dekker «plutselig og uforutsett» skade, og selve vanninntrengingen i sikredes leilighet er omfattet av plutselighetsvilkåret. Den gradvise forringelsen og muggveksten som har oppstått i den påfølgende perioden vil derimot ikke være dekket, ettersom dette ikke har oppstått plutselig. Foretaket viser til unntaket i pkt. 1.4.2 for skade ved muggsopp. Videre har takstmannen vurdert det som sannsynlig at skadene på parkettgulvet skyldes lokalt søl, som er unntatt fra dekning. Det er dessuten dokumentert en svakhet ved sikredes eget bad, som er en sannsynlig medvirkende årsak til andre fuktrelaterte skader i leiligheten. Deler av fuktskaden i sikredes leilighet er derfor ikke forårsaket av den dekningsmessige vannlekkasjen. Ettersom saken ble fastlåst grunnet manglende utbedring av den ikke-dekningsmessige skadeårsaken, ble et kontantoppgjør utbetalt til borettslagets styre. Dette er i tråd med foretakets rett til å velge oppgjørsform, jf. pkt. 4.4.3. Dette er en forsvarlig fremgangsmåte for å avslutte foretakets engasjement i saken når videre fremdrift hindres av forhold utenfor foretakets kontroll.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning.

Finansklagenemnda Skades flertallet, Trine-Lise Wilhelmsen og Trine Vøien, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Den aktuelle skaden gjelder bygningskonstruksjon og kjøkkeninnredning og dekkes under bygningsforsikring tegnet av borettslaget. Sikrede har fremlagt fullmakt fra borettslaget om rett til å klage på oppgjøret.

Borettslagets forsikring dekker plutselig og uforutsett fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden.

Partene er enige om at det har oppstått en plutselig vannskade i sikredes leilighet som følge av lekkasjen. Uenigheten dreier seg om skadeomfanget.

Flertallet forstår saken slik at sikrede bestrider at unntaket for muggsopp kan anvendes fordi muggsopp er en følge av vannskaden forsikringen dekket. Forsikringen har følgende vilkår:

1.4.1 Selskapet svarer for skade ved:

- vann, annet væske og gass

1.4.2 Unntatt er

- Skade ved råte, bakterier eller sopp, herunder muggsopp

Etter ordlyden dekker forsikringen skade ved «vann» forutsatt at det dreier seg om plutselig skade, jf. ovenfor. Uttrykket «skade ved» vann betyr også at såfremt den innledende vannskaden er en nødvendig betingelse for skadefølgen, er foretaket ansvarlig. Dette gjelder likevel ikke om den aktuelle skadefølgen er unntatt. Forsikringen unntar «skade ved» bl.a. «sopp». Dette unntaket gjelder etter ordlyden skade som følge av sopp uavhengig av hva den bakenforliggende årsaken til soppskaden er. Unntaket for sopp har ingen selvstendig betydning hvis det ikke gjelder for skade forårsaket av vann fordi soppskader i seg selv ikke er en plutselig skade, og det er ingen ansvarsbærende klausul som omfatter soppskade. Forutsetningen for at unntaket har noen betydning er derfor at skade ved sopp er en følge av en vannskade forsikringen omfatter. Flertallet

viser til FinKN 2025-293, som gjaldt en sammenlignbar sak hvor sikredes kjøkken var blitt skadet av muggsopp som følge av en dekningsmessig vannskade. Nemnda uttalte følgende:

Sikredes forsikring omfatter 'plutselig og uforutsett skade', men har uttrykkelig unntak for skade som skyldes sopp og råte. Unntaket gjelder uavhengig av årsaken til sopp/råte og gjelder dermed også om det dreier seg om en følgeskade etter en vannlekkasje som er omfattet av forsikringen, jf. FinKN 2021-764 og 2024-105. Foretaket er følgelig ikke ansvarlig for soppskadene eller for kostnadene til utbedring av disse under standardforsikringen.

Sikrede bestrider foretakets kalkyle. Nemnda har ikke byggteknisk kompetanse og kan ikke ta stilling til skadeomfanget på selvstendig grunnlag. Nemnda må derfor basere sin vurdering på fremlagte sakkyndige vurderinger. Flertallet mener som nevnt at sopp og råteskader er unntatt fra dekning og derfor ikke inngår i kalkylen. Skadetaksten peker også på mangelfull tetting ved gjennomføring av dusjbatteriet i sikredes bad. Dette er ikke bestridt av sikrede. Kalkylen inkluderer følgelig ikke reparasjon av disse manglene. Foretaket uttaler også om disse manglene:

Ditt eget bad er utett, men det er ikke årsaken til denne skaden og inngår ikke i denne saken.

Flertallet forstår dette slik at manglene ikke har påvirket kalkylen. Foretaket viser videre til at skadene på parkettgulvet skyldes lokalt søl. Ifølge skadetaksten var det kjøkkenet over sikredes bad som hadde parkettgulv, og dette har i så fall ingenting med sikredes skadeoppgjør å gjøre. De fremlagte bildene viser at baderommet og kjøkkenet hos sikrede var flislagt. Flertallet kan heller ikke se at sikrede har fremlagt dokumentasjon på at den fremlagte kalkylen er feil eller spesifisert udekkede skader utover det som er gjennomgått ovenfor.

Sikrede anfører i ettertid at en slik bevisvurdering er for enkel og peker konkret på at hun savner informasjon om at alle relevante deler av skadeomfanget er vurdert. Det følger av alminnelige bevisregler at sikrede har bevisbyrden for de faktiske forhold hennes påstand bygger på. Det er derfor sikrede som har bevisbyrden for at det er inntruffet et forsikringstilfelle som er dekket av forsikringen og for skadens omfang. I utgangspunktet er det derfor sikrede som må dokumentere hva som er skadet og hvor mye det vil koste å utbedre den. Foretaket har lagt frem en kalkyle som grunnlag for sitt kontantoppgjør. Dette er en helt alminnelig fremgangsmåte for å beregne erstatningen ved kontantoppgjør. Det er ingen krav verken i vilkårene eller i forsikringsavtaleloven til hvor omfattende eller detaljert en slik oppgjørskalkyle skal legges opp. Ut fra alminnelige bevisregler må sikrede, om hun er uenig i foretakets kalkyle, innhente en alternativ sakkyndig vurdering.

Sikrede anfører at kontantoppgjøret ble fastsatt og saken avsluttet før skadebildet var tilstrekkelig avklart. Flertallet forstår saken slik at kontantoppgjøret ble kalkulert på grunnlag av de plutselige følgeskadene av lekkasjen fra badet over. At følgeskadene ikke kan utbedres før skadeårsaken er utbedret, forhindrer ikke at foretaket kan beregne omfanget av de følgeskadene som er dekket av forsikringen. Det er opp til borettslaget som forsikringstaker og sikrede å sikre at lekkasjen i leiligheten over ikke fører til ytre følgeskader hos sikrede, jf. fal. § 4-10. Om følgeskadene likevel utvikler seg, må sikrede fremlegge ny dokumentasjon om dette.

Sikrede klager på foretakets saksbehandling. Finansklagenemnda behandler rettslige tvister som springer ut av et kontraktsforhold med foretaket, og klager knyttet til rutiner, saksbehandling og kundebehandling faller utenfor nemndas mandat.

Nemndas mindretall, Fanny Helle, bemerker:

Mindretallet mener sikrede må få delvis medhold.

Det er på det rene at foretaket har bekreftet dekning for følgeskadene i leiligheten. Etter avtalen har dermed sikrede som utgangspunkt krav på erstatning på grunnlag av kostnader til

reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme stand som før skaden inntraff. Selv om foretaket valgte å utbetale kontanterstatning allerede i mars 2025, kan sikrede ha krav på ytterligere erstatning dersom skadeomfanget senere viser seg å være mer omfattende enn først antatt.

Foretaket har anført at unntaket for «søl» i avtalens pkt. 1.4.2 kommer til anvendelse. Mindretallet kan ikke se at dette er nærmere dokumentert for nemnda. Mindretallet bemerker at det er foretaket som har bevisbyrden for at et unntak kommer til anvendelse. Etter mindretallets syn kan ikke foretaket gjøre fradrag i erstatningen på dette grunnlaget.

Mindretallet mener videre at unntaket i pkt. 1.4.2 som unntar skade ved sopp og råte, ikke kommer til anvendelse. Ut ifra den fremlagte dokumentasjonen oppstod det vannskader på store deler av kjøkkeninnredningen. Det vises til tilstandsvurdering 13.12.24. At sopp senere har utviklet seg på innredningen, kan etter mindretallets syn ikke være til hinder for at sikrede skal ha erstatning for det faktiske skadeomfanget slik det var da vannskaden oppstod.

I klagesvar til Finansklagenemnda har foretaket vist til en svakhet på sikredes eget bad. Det er uklart for mindretallet om dette har fått betydning for erstatningsutmålingen. Mindretallet viser til at foretaket skriver i klagersvaret at deler av sikredes krav knytter seg til svakhet ved eget bad. Mindretallet kan imidlertid ikke se at svakhetene på badet har hatt betydning for de skadene som oppstod. Selv om svakhet ved badet er dokumentert, har ikke foretaket redegjort nærmere for hvilken betydning dette har for de vannskadene som oppstod. Etter mindretallets syn kan derfor ikke svakhet ved sikredes bad tillegges vekt ved utmålingen.

Mindretallet forstår det dermed slik at det i erstatningsberegningen er gjort fradrag for flere forhold som ikke kan tillegges vekt etter avtalen. Sett hen til dette mener mindretallet at foretakets vurdering av skadeomfanget fremstår som uriktig. Mindretallet har imidlertid ikke grunnlag for å vurdere hvilket beløp foretaket må utbetale for å oppfylle avtalens pkt. 3.0.

Mindretallet mener derfor sikrede må få delvis medhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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