

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN 2026-106

2.2.2026

**Protector Forsikring ASA**

**Bygning - innbo (kombinert)**

Vannskade – tapt bruksmulighet/markedsleie – ubeboelig?

Sikrede meldte i januar 2024 om vannskade i sin sekundærbolig (leilighet 50), forårsaket av frosset sluk på veranda i leilighet 62 kombinert med snøsmelting og nedbør. Foretaket dekket følgeskadene, men ikke bakenforliggende feil, og engasjerte P for utbedring. P bekreftet at boligen var beboelig. Arbeidene ble forsinket og senere stanset på grunn av restfukt, mistanke om sopp og nye lekkasjepunkter. Sikredes krav om erstatning for ubeboelig leilighet ble avslått, og avslaget ble opprettholdt etter klage i desember 2024, til tross for fremlagt legeerklæring på muskelsykdom med redusert pustefunksjon. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 100 000

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning for tapt bruksmulighet under boligsameiets bygningsforsikring.

Sikrede kjøpte leilighet nr. 50 i et sameie i 2018. Leiligheten ble benyttet som sekundær-/feriebolig, og ikke bebodd hele året.

Sameiet hadde proforsikring for boligselskap, med følgende dekning:

1.5 Følgeskade fra utett bygning

1.5.1 selskapet svarer for skade ved:

- Følgeskade som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

...

Egenandel kr 25.000

1.5.2 Unntatt er:

- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sikt inntil takstol-/spette eller stenderverk/bærende konstruksjon.
- ...
- Utbedringen av selve feilen/mangelen

...

5.0 Andelseiers/seksjonseiers tap av felleskostnader

5.1 Hvem forsikringen gjelder for Forsikringen gjelder til fordel for andelseier/seksjonseier til den skadede leilighet.

5.2 Hva som er forsikret

Forsikringen omfatter andelseiers/seksjonseiers tapte bruksmulighet av leiligheten når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade. Forsikringen omfatter også andelseiers/seksjonseiers tap av inntekter når boligen er utleid, dersom leiligheten er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade.

### 5.3 Erstatningsberegning

Erstatningsgrunnlaget settes til markedsleien for tilsvarende umøblert leilighet. Erstatning gis av dette i den utstrekning og for det tidsromleiligheten er ubeboelig som følge av bygningsskaden, begrenset oppad til en ansvarstid på 36 måneder. Til fradrag kommer spart husleieutgift til boligselskapet. Selskapet svarer ikke for økning i tap som skyldes at leiligheten ikke føres tilbake til den stand den hadde før skaden inntraff eller for økning i tap som skyldes disposisjoner gjort av boligselskapet, andelseier/seksjonseier, et husstandsmedlem eller andelseiers/seksjonseiers eventuelle leietaker.

Det ble 21.1.24 avdekket vanninntrenging flere steder i leilighetskomplekset. Forholdet ble meldt til foretaket samme dag.

Foretaket rekvirerte P, som foretok befarings 25.1.24. Ifølge skaderapporten skyldtes vanninntrengingen et frosset sluk på verandaen i leilighet 62, kombinert med rask snøsmelting og nedbør. Vannet trengte inn ved overgangen mellom verandagulv, vegg og verandadør, rant ned gjennom konstruksjonen og kom til syne i leilighet 50 via foringen over verandadøren. Rapporten uttalte:

#### **Skadeomfang**

Leilighet 50:

Fukt i parkettgulv rundt verandadør, ca 120 cm ut på gulv. Fukt i gips rundt verandadør og vindu, se bilder lengre nede for markert område for fukt i vegg. Himling måler tørt.

...

#### **Reparasjonsbehov**

##### ***Riving***

Leilighet 50:

Demontere gulvlist i stue/kjøk, demontere kjøkkensokkel, demontere dekkside kjøkkenøy, og demontere lister på vegg som skal rives. Rive parkettgulv i stue/kjøkken. Rive gips på vegg og gipsforinger til vindu/dør i fuktige områder, ca 6m<sup>2</sup> gips.

...

#### **Beboelighet**

***Beboelighet:*** Ja

I tillegg måtte betonggulv og veggkonstruksjon tørkes, løsøre pakkes ned og flyttes, og det måtte utføres diverse tømmerarbeid, elektrisk arbeid og maling.

Foretaket bekreftet i brev datert 26.1.24 at det ville dekke følgeskadene, men at utbedring av underliggende feil ikke var omfattet av forsikringsdekningen. Sameiet ble derfor bedt om å iverksette nødvendige tiltak for å forhindre utvikling av følgeskader, og for å utbedre bakenforliggende skadeårsak.

Foretaket engasjerte P for utbedring av følgeskadene. I e-post til sameiet 22.3.24 opplyste P at oppstart var planlagt i uke 16, med mål om ferdigstilling av alle berørte leiligheter innen uke 25–26.

P bekreftet i e-post til sikrede 8.4.24 at arbeidene ville starte 24.4.24 eller 25.4.24.

Sikrede opplyste i e-post 13.5.24 at han hadde mottatt bilder som viste tydelige vannskader og ba P undersøke mulig sopp. P svarte 27.5.24 at det ville bli utført ekstra kontroll for tetthet og desinfisering ved sopputslag og informerte 31.5.24 om at ny fuktmåling ville bli gjennomført og

rapportert til foretaket.

Sikrede informerte 3.6.24 P om at bunnsvillen fortsatt virket våt eller rått og mente dette tydet på fortsatt vanninntrenging. Han krevde åpning og tetting av veggen fra utsiden, samt utskifting av bunnsvillen. Sikrede påpekte at foretaket hadde avslått kompensasjon for ubeboelig leilighet og anførte at utbedringen hadde tatt urimelig lang tid.

Foretaket sendte 12.6.24 avslag på sikredes krav om utbetaling av markedsleie for ubeboelig leilighet, og vist til at kjøkken og bad var uberørt av utbedringsprosessen, og at leiligheten fremstod beboelig.

Foretaket opplyste 19.6.24 at det var blitt avdekket et nytt lekkasjepunkt i leiligheten, og at P ikke kunne fortsette sitt reparasjonsarbeid før sameie hadde iverksette ytterligere tiltak for å tette bygget utenfra.

Sikrede fikk utskrevet følgende legeerklæring 24.9.24:

[Sikrede] ... har en alvorlig og progredierende muskelsykdom, som gir sterkt redusert muskelstyrke og dårlig balanse.

Han har av samme grunn alvorlig redusert pustefunksjon og hosterefleks. Fremmede partikler i forbindelse med oppussing og renovering bør derfor unngås.

En evt lungebetennelse kan få alvorlige følger.

Sikrede påklaget foretakets avslag på erstatning for ubeboelighet 4.12.24, mens foretaket opprettholdt sitt standpunkt 10.12.24.

Saken ble bragt inn for Finansklagenemnda 12.12.24.

**Sikrede** krever at foretaket må dekke markedsleie på inntil kr 100 000 for perioden mai–august, da leiligheten har vært ubeboelig som følge av forsikringsskaden. P påbegynte arbeidet i april, tre måneder etter skaden, og først i august ble arbeidet fullført. I hele perioden fremstod leiligheten som en byggeplass, med manglende gulv, åpen vegg med fuktskader og sopp, samt støv, isolasjon og lagrede møbler i oppholdsrom. Toalettet ble ikke rengjort, og kjøkkenet var uten møbler. Tilstanden utgjorde en helsemessig risiko for sikrede, jf. vedlagt legeerklæring. Det vises til at sekundærboliger også gir rett til kompensasjon når de er ubrukelige, særlig i høysesongen. Sikrede har hatt løpende kostnader til leiligheten uten å kunne benytte den. Markedsleie anslås til minst kr 25 000 per måned. Det bes også om dekning av nødvendige sakskostnader.

**Foretaket** avviser ansvar og anfører at leiligheten var beboelig under rehabiliteringen. Ulemper som rot og manglende renhold er påregnelig og kan ikke i seg selv gjøre leiligheten ubeboelig. Enkle tiltak, som å kontakte P for rengjøring, kunne vært iverksatt i tråd med sikredes skadebegrensningsplikt. Det vises til at arbeidet ble tilpasset til at leiligheten var en sekundærbolig, og at sikrede tidligere var informert om at behov for opphold i leiligheten kunne medføre endret fremgangsmåte. Legeerklæringen ble først fremlagt i september, og det er ikke dokumentert noen sammenheng mellom helsetilstand og ubeboelighet. Videre viser flere henvendelser fra sikredes datter at det hovedsakelig var hun som ønsket å bruke leiligheten, ikke personen legeerklæringen gjelder. Subsidiært mener foretaket at eventuell erstatning må begrenses til én måned med markedsleie på kr 15 000, eller høyst to måneder, gitt at noe av forsinkelsen skyldes sameiets ansvar for utett yttervegg.

### **Finansklagenemnda Skades begrunnelse**

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning for tapt bruksmulighet i perioden mai–august 2024.

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 bevisspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken reiser spørsmål om sikredes leilighet var ubeboelig i utbedringsperioden. Det er fremlagt en takst som svarer ja på spørsmålet om beboelighet, men taksten er utformet før utbedringen ble igangsatt. De fremlagte bildene kan tilsi at særlig kjøkkenet ikke kunne brukes på normal måte. Det er derfor uklart for nemnda i hvilken utstrekning leiligheten faktisk var ubeboelig. Partene har også angitt forskjellig pris på markedsleie, og det er også uklart hvor mye av utbedringstiden som må tilskrives skaden som er omfattet av forsikringen og hvor mye tid som gjelder sameiets arbeider. Disse spørsmålene bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Saken avvises.

*Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant)).*