

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-109

2.2.2026

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Lekkasje fra varmepumpe – skade på gulv og vegg – tilknyttet utstyr?

Sikrede meldte til foretaket at det hadde oppstått lekkasje fra en varmepumpe, og at vann fra pumpen hadde trukket ned i gulv og vegg. Etter at avløpsrøret ble rensset fungerte varmepumpen som normalt. Som følge av lekkasjen oppsto det fuktskader på vegg og gulv. Foretaket avsto erstatning for skadene under henvisning til at kondensavløpet til varmepumpen ikke var en del av bygningens rørledning. Det ble videre vist til vilkårenes unntak for skade som skyldtes kondens. Sikrede var uenig i avslaget og påpekte bl.a. at varmepumpen var en installasjon med fastmontert avløpssystem. Sikrede mente videre at det dreide seg om avløpsvann og ikke kondensvann. Nemnda kom til at vannskadene ikke var dekningsmessige, og viste til at den aktuelle varmepumpen ikke var omfattet av formuleringen «bygningens rørledning med tilknyttet utstyr».

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for brudd på varmepumpe under bygningsforsikringen.

Sikrede har Topp bygningsforsikring med følgende vilkår:

2. Hvilke skader som erstattes

Tilfeldige og plutselige skader inntruffet i forsikringstiden som framgår under og utgifter som følge av slike skader.

- Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

2.1 Vann

Dekkes

I tillegg til standardvilkårets punkt 4.2 erstattes følgende:

- Vannskade som følge av utett tak når taket ikke er eldre enn 50 år.
- Vannskade som følge av vann over terrengnivå som har trengt inn i utett bygning.

(...)

Standard bygningsforsikring

(...)

4. Hvilke skader som erstattes

Tilfeldige og plutselige skader inntruffet i forsikringstiden som framgår under og utgifter som nevnt i punkt 3.4.

- Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

4.2 Vann og annen væske

Dekkes

- Utstrømming av vann eller annen væske ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra

° bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.

° akvarium.

· Vann som plutselig trenger inn i bygning fra terreng, gjennom grunnen eller gjennom avløpssystemet og i en slik mengde at det blir stående vann over gulvet.

· Vannskade på tilstøtende rom som følge av utett våtrom.

Sikrede opplyste i skademelding til foretaket om «[l]ekkasje fra varmepumpe» med skadedato 24.7.25. Sikrede svarte «[n]ei» på spørsmål om gjenstanden var tilkoblet vann og ga følgende beskrivelse:

Det kan virke som kondensvann. Vi kom hjem og fant en dam av vann på gulvet, dryppende fra varmepumpe. Gulvet har tydelig brettet seg opp, og vegg/trapp er også tydelig merket av vann.

Sikrede opplyste at berørte/skadede rom var kjøkken og stue og at en del vann hadde trukket ned i gulvet/veggen.

Foretaket rekvirerte S, som besiktiget boligen 28.7.25. Skaderapporten uttalte:

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade: Vannlekkasje,

Bakenforliggende årsak: Tilstopping av kondensutløp inni varmepumpe. Iflg rapport fra service, som ligger i dokumenter, vil støv og bakterier lage en gele som tetter utløpet inni varmepumpa.

Tilleggsopplysning: Ingen tegn til feil bruk eller annen brukerfeil.

(...)

Skadeomfang

Fukt i vegg under varmepumpe. Ca 10m²

Fukt i gulv på stue. Ca 15 m²

Fukt i gulv på kjøkken ca 15 m²

Skade på trapp 2 vanger sprukket i laminering. Må byttes.

Foretaket avslo kravet 15.9.25 og vist til at «kondensvann fra en frittstående aircondition (hadde) rent over en ekstern beholder, og medført vannskader i boligen deres. Dette (var) en annen hendelse enn de som frem(gikk) av vilkårene».

Sikrede påklaget avslaget 16.10.25 og vedla en uttalelse fra K:

... Etter å ha lest begrunnelsen for avslaget fra forsikrings selskapet så ser jeg det er noen misforståelser fra forsikrings selskapets side.

Dette er ikke et frittstående AC enhet med en ekstern beholder for vannet. Dette er en fast innstallasjon med fastmontert avløpssystem for avrimnings vannet som leder vannet ut av huset.

Det er heller ikke snakk om kondensvann da det er ett eget avløpssystem som er til for å samle opp og lede vannet ut, Det er derfor og anse som avløpsvann.

I dette tilfellet hos kunde så har det oppstått tilstopning av drenerørret noe som har ført til at drypp karret har rent over i innedelen. Ikke ulikt en vaskemaskin hvor vannet renner ut på gulvet grunnet tett avløp.

Varmepumper samler en del støv, Dette støvet kan renne ut med avrimnings vannet via drenerørret. Det er dette som har tettet igjen avløpet.

Dette er også å anse som en uforutsett hendelse da pumpa har fungert fint i nesten 2 år før det ble tett og det rant over. Avløpsrørret ble rensert og den har fungert fint etter det.

Foretaket opprettholdt avslaget 22.10.25.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 28.10.25.

Sikrede krever dekning under bygningsforsikringen. Varmepumpen anses som en fast installasjon med fastmontert avløpssystem, og kondensvann må forstås som avløpsvann. Det foreligger uenighet mellom sikrede og foretaket om hva som er årsak til lekkasjen. Sikrede har innhentet en vurdering fra installatør, og hans oppfatning avviker fra foretakets. Skadeomfanget kan være omfattende.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Forsikringen dekker ifølge vilkårene pkt. 4.2 skade ved utstrømming av vann eller annen væske ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr. Forsikringen dekker også skade som følge av vann som plutselig trenger inn i bygning fra terreng, gjennom grunnen eller gjennom avløpssystemet og i en slik mengde at det blir stående vann over gulvet. Skade ved vanlig bruk, søl eller kondens, dekkes ikke.

Topp bygningsforsikring dekker ifølge vilkårenes pkt. 2.1 vannskade som følge av utett tak når taket ikke er eldre enn 50 år, og vannskade som følge av vann over terrengnivå som har trengt inn i utett bygning, men har unntak for skade ved kondens.

Annen tilfeldig og plutselig skade er omfattet av pkt. 4.4, som i tillegg til øvrige unntak i pkt. 4, unntar skade som skyldes tingenes egne mangler, feil, svakheter eller mekanisk svikt også dersom dette skyldes slitasje, bruk eller alder.

Foretaket er enig i at varmpumpen er en fastmontert installasjon, men det endrer ikke på foretakets tidligere avgjørelse om avslag. Kondensavløpet til varmpumpen anses ikke som en del av bygningens rørledning, og skaden vil derfor ikke kunne dekkes under pkt. 4.2. Ellers vises det også til unntaket for skade som skyldes kondens.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under bygningsforsikringen.

Sikredes forsikring omfatter:

4.2 Vann og annen væske

Dekkes

- Utstrømming av vann eller annen væske ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra
- ° bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.
- ° akvarium.

Forsikringen omfatter lekkasje fra bygningens rørledning «med tilknyttet utstyr». Nemnda forstår saken slik at det dreier seg om en luft-til-luft varmpumpe. En slik varmpumpe er ikke knyttet sammen med «bygningens rørledning», og den understøtter ikke funksjonen til «bygningens rørledning». Den leverer selv varme uten å sende dette rundt i «rørledningen», jf. FinKN 2020-286. Denne varmpumpen er derfor ikke omfattet av formuleringen «tilknyttet utstyr» og er dermed heller ikke dekket av forsikringen.

Ingen av de øvrige dekningspunkter for vannskade er relevante.

Nemnda kan derfor ikke se at vannskadene på gulv, vegger og trapp er omfattet av forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).