

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-218

3.3.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Skade på rør – erstatningsoppgjør?

Sikrede oppdaget vannskade i sokkelleilighet og meldte skaden til foretaket. Foretaket avslo dekning for utskiftning av uskadd bereder, men opplyste at nødvendige reparasjonskostnader kunne vurderes. Sikrede engasjerte rørlegger og gjennomførte utbedringsarbeider, og oversendte faktura på kr 141 556. Foretaket rekvirerte K som konkluderte med at skaden skyldtes lekkasje fra et eldre, nedstøpt vannrør fra byggeåret 1986, som allerede var utbedret ved etablering av nye rør i vegg. Foretaket aksepterte dekning for en hypotetisk punktrepasjon av rørbruddet og tilhørende følgeskader og fastsatte erstatningen til kr 46 389 basert på K's kostnadsberegning. Sikrede bestred oppgjøret og viste til uttalelse fra utførende rørlegger. Foretaket fastholdt at forsikringen kun dekket tilbakeføring til samme eller vesentlig samme stand, og ikke merkostnader knyttet til valgt løsning, oppgradering eller høyere timepriser. Nemndas flertall kom til at det ikke var sannsynliggjort at foretakets skadeoppgjør var feil. Nemndas flertall bemerket videre at det var sikrede som hadde bevisbyrden for skadens omfang, og at foretaket ikke kan holdes ansvarlig for rørleggerkostnader som følge av at takstmann ikke ble rekvirert på et tidligere tidspunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning for rørbrudd i sokkelleilighet under husforsikring.

Sikredes husforsikring omfatter:

Plutselig og uforutsett skade ved:

...

Vannskader

- Lekkasje fra bygningens rørledning, installasjoner og akvarium

Forsikringen dekket ikke:

Plutselig og uforutsett skade dekker ikke:

...

Vedlikehold og slitasje av bygning

Vilkårene har følgende regler for erstatningsoppgjøret:

Hvordan erstatningen blir beregnet

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

...

Gjøres skaden opp ved kontantoppgjør skal ikke erstatningen overstige det Gjensidige ville betalt ved reparasjon/gjenoppføring.

Sikrede meldte 31.7.24 vannskade i sokkelleiligheten inntruffet 27.7.24 og med følgende forklaring:

Hva tror du er årsaken til vannlekkasjen?	Et rør inne som lekker (synlig eller skjult)
Er skaden reparert?	Nei, skaden er ikke reparert
Nå bestiller vi et firma for befaring av skaden	Nei, det er allerede gjennomført befaring
...	
Noe du ønsker å tilføye?	Spørsmål kan stilles når skjema er sendt inn. Rørlegger [A] ... har sett på saken fikk ikke varmt vann, lekkasje på varmtvann rør enten i gulv eller vegg. Rørlegger kontakter rørkontroll/spyle [B] ... I forkant så skiftet jeg kolbe, hjalp ikke, kjøpte ny bereder, hjalp ikke (kunne vært termostat) kontaktet elektriker siden det kun var lunket vann han sjekket og det var i orden så kontaktet jeg rørlegger og han fant ut det har blitt lekkasje i rør antagelig i gulv ett sted. De er på saken. Har fått beskjed om hvordan forholde seg til det

Sikrede opplyste i melding av 31.7.24 at regning fra elektriker og rørlegger ennå ikke var mottatt, men ga uttrykk for at foretaket ikke dekket to dagers feilsøking og utskiftning av bereder. Sikrede opplyste videre at kostnaden for ny bereder i så fall utgjorde kr 7 900.

Foretaket svarte 1.8.24 at forsikringen ikke dekket utskiftning av uskadd bereder, men opplyste at eventuelle kostnader til reparasjon kunne vurderes, og ba om at det ble oversendt rapport:

Hei Vi dekker ikke ny bereder så lenge den ikke var skadet, men eventuelt kostnad med reparasjon av rør kan vi se på. Ber om at du får dem til å skrive en rapport på dette og sende inn. Egenandel er kr 6000. Hører fra deg

Sikrede oppfordret 6.8.24 foretaket til å kontakte rørlegger og rørkontroll for videre arbeid og opplyste at de hadde brukt 15 timer på forberedelser, inkludert rigging, fjerning av gulv i vaskebenk og gjennomskjæring av gulv til betong etter rørleggers henvisning. Rørlegger hadde konkludert med at lekkasjen lå mellom kjøkken og bad, og for å redusere kostnader ville arbeid i størst mulig grad utføres gjennom vegger i stedet for gulv.

Sikrede informerte 23.8.24 om utgifter til rørlegger og vedla faktura fra rørlegger A på kr 141 556. Fra fakturaen datert 21.8.24 hitsettes:

FAKTURA GJELDER

Feilsøk og rep lekk på kobberrør i gulv. Demontering/riving/meisling – gjenstøping – opplegg nye veggbokser – rør i rør – nye veggplater – belistning – montering

Spyle og rørkontroll

Foretaket svarte 26.8.24 at arbeidet som var utført, var omfattende og med høye kostnader, og opplyste at det ville bestille egen avtalepartner for besiktigelse av arbeidet.

Foretaket rekvirerte K som besiktiget skaden 29.8.24 og utarbeidet skaderapport 10.9.24. Ifølge rapporten skyldtes skaden en lekkasje på eldre, nedstøpt vannrør fra byggeåret 1986. Skaden var

fullt ut utbedret ved betalingstidspunktet, hvor det ble lagt nye rør i vegg i stedet for å meisle opp det gamle kobberrøret. Fra skaderapporten hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak Lekkasje fra nedstøpt, trykksatt vannrør til varmtvann.

Bakenforliggende årsak: Lekkasje på trykksatt vannrør av varmtvann, på et rørstrekk som er nedstøpt og går fra kjøkken til bad. FT reagerte på at de ikke fikk varmtvann i krana, bare lunkent. Etter noe egen feilsøking ble Rørlegger rekvirert som undersøkte og videre rekvirerte [rørkontroll B] til å feilsøke. De bruker termografering og avdekker lekkasje på vannrøret fra kjøkken til bad som er nedstøpt.

Skaden er utbedret i sin helhet ved befaringsstidspunktet. Videre ble arbeid for reparasjon igangsatt. Det blir lagt nye rør i vegg, fremfor å meisle opp det gamle kobberrøret.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐Ja ☒Nei

Skaden er ferdig utbedret.

Feilsøkingen til [rørkontroll] er datert 01.08.24

...

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Bytte til nye rør ved oppussing

Skadeomfang

Lekkasje på vannrør. det er ikke dokumentert skade på overflater utover det som måtte åpnes for å bytte rør.

Foretaket mottok skaderapporten og opplyste 12.9.24 at forsikringen dekker skade som følge av brudd på rør nedstøpt i gulv. Forsikringen aksepterte å dekke en hypotetisk punktrepasjon av selve rørbruddet samt eventuelle følgeskader, og opplyste at det ville avvente kostnadsberegning fra K.

Foretaket oversendte erstatningsoppgave 8.10.24 med tilbud på kr 46 389 (eks. egenandel).

Sikrede bestred oppgjøret og oversendte 8.11.24 en uttalelse fra rørlegger A som hadde utført arbeidet:

Åpning av betonggulv i under etasje kjøkkenbenk ble det konstatert at lekkasje stedet ligger i retning badegulv. Alternativt til utbedrings metode bør vurderes sammen med rørlegger, [rørkontroll] ... og forsikringstaker. Der ble det konkludert at omlegging av rør fra kjøkken til bad blir å gå i vegger med 5 stk rør i rør til wc - vask og dusj. Alternativet var å bryte opp betong gulv på badet, men vår vurdering ble at det ville bli dobbelt så dyrt. [B] sammen med rørlegger [A] ... og forsikringstaker mener vi har gjort den jobben som er for best for forsikringstaker og Gjensidige

Foretaket svarte 11.11.24 at forsikringen dekker kostnader for å tilbakeføre boligen til samme eller vesentlig samme stand som før skaden. K hadde beregnet kostnaden, inkludert punktrepasjon av rørbruddet. Tilleggs kostnader som følge av sikredes valg av løsning ville ikke automatisk bli dekket. Erstatningen var basert på K's prosjektleders og underentreprenørs vurdering, og kunne ikke overstige hva foretaket ville betalt dersom underentreprenør rørlegger hadde utført arbeidet.

Sikrede opplyste 11.11.24 at all dokumentasjon var oversendt rørkontroll B, med spørsmål om han kunne redegjøre for skadeomfanget før saken ble tatt videre.

Foretaket opprettholdt sitt tilbud 16.12.24. K hadde beregnet kostnaden for å utbedre skaden og bekreftet at de stod ved beregningen. At sikredes faktiske kostnader oversteg erstatningen, skyldtes at beregningen inkluderte mer enn selve skadens omfang, herunder oppgradering og høyere timepris.

Etter ytterligere korrespondanse ble saken meldt inn til Finansklagenemnda 28.2.25.

Foretaket oversendte klagesvar 11.4.25. Partene innsendte kommentarer 24.4.25, 29.4.25, 5.5.25 og 12.5.25. Den 13.5.25 oversendte sikrede sluttkommentarer, samt følgende vedlegg fra rørkontroll:

Bekreftelse

Når det gjelder lekkasjesøk innvendige vannrør med vannrør type prisal/kobberrør (Plastbelagte kobberrør) Lekkasjesøk av denne type blir ofte utført med termografikamera eller sporgass påvisning kan dermed fravike (påvise feil sted) grunnet vann/gass går mellom plastbelegg/
Videre søk fra åpnet/påvist område eller andre løsninger vil da være nødvendige.

Når det gjelder adresse ... ble det bekreftet når åpnet under kjøkkenbenk at vann går i mantling (Mellom plastbelegg og kobberrør)
Kjøkken og badrom ligger side om side dvs lekkasje bekrefter at lekkasje var under badegulv.
Annen løsning ble dermed konkludert for beste løsning.

Ta kontakt for videre spm.

Sikrede krever dekning av rørarbeid fakturert med kr 141 566. Foretaket var ikke på skadestedet før 29.8.24, og handlet ikke raskt nok til å bistå eller styre reparasjonen. Sikrede oppfordret gjentatte ganger foretaket til å kontakte rørkontroll og rørlegger, og måtte selv iverksette arbeid for å oppfylle tapsbegrensningsplikten. Skadene ble utbedret til vesentlig tilsvarende stand innen kortest mulig tid for å hindre ytterligere skade og leietap. Alternative utbedringsmetoder ville medført betydelig høyere kostnader. I erstatningsoppgaven fremgår en urimelig beregning av egeninnsats, og erstatningen begrunnes med at «dagens byggeskikk» antas å være rør-i-rør, slik skaden ble reparert. En punktreparasjon av eldre rør ville vært i samsvar med dagens byggeskikk. At foretaket ikke tidligere rekvirerte taksmann, og først senere vurderte at arbeidene kunne vært begrenset eller utført annerledes, kan ikke belastes sikrede. Avklaringer om foretakets syn på erstatningsansvar ble gitt lenge etter at sikrede kunne hatt nytte av veiledning og oppklarende opplysninger, og kan heller ikke lastes sikrede. Sikrede krever derfor utbetaling av differansen på kr 101 177 mellom faktura og tidligere tilbud.

Foretaket avviser ytterligere ansvar. K's skaderapport viser at skaden kunne utbedres ved lokal punktreparasjon, vurdert som mest kostnadseffektivt. Utskifting av hele røret anses som oppgradering, da skaden skyldtes slitasje og elde, som ikke omfattes av forsikringen. Kontantoppgjøret samsvarer med vilkårene og kan ikke overstige kostnadene foretaket ville hatt ved reparasjon eller gjenoppføring. Egeninnsats er kompensert i henhold til kontantkalkylen. Foretaket igangsatte ikke reparasjon tidligere fordi skaden ble meldt fire dager etter skadedato og reparasjonsarbeid allerede var startet. Dette påvirker ikke beregningen, som følger forsikringsvilkårene skal fastsettes ut fra kostnad for å tilbakeføre skaden til vesentlig tilsvarende stand.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for rørbrudd i sokkelleilighet.

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

Flertallet mener foretaket må få medhold.

Det er ikke omstridt at det foreligger en plutselig lekkasje fra rørledning som er omfattet av forsikringen, men sikrede anfører at foretakets tilbud er for lavt.

Etter vilkårene er foretaket ansvarlig for å dekke lekkasje fra «bygningens rørledning». Videre er utgangspunktet for erstatningsberegningen at foretakets kontantoppgjør skal tilsvare kostnader

ved å reparere bygningen til «vesentlig tilsvarende stand» som før skaden.

Dette betyr at tilbakeføringen må skje slik at rørledningen får tilnærmet samme kvalitet, funksjonsevne og egenskaper som umiddelbart forut for skadetidspunktet, jf. bl.a. FinKN 2024-1156. Sikrede har ikke krav på forbedring eller oppgradering av rørsystemet, jf. også at vilkårene unntar «[v]edlikehold og slitasje av bygning».

Det er fremlagt faktura fra A for utført rørleggerarbeid. Fakturaen omfatter feilsøk og reparasjon av lekkasje på kobberrør i gulvet, inkludert demontering, riving og meisling, gjenstøping, opplegg av nye veggbokser og rør-i-rør-løsning, montering av nye veggplater og listverk, samt spyle- og rørkontroll.

A har videre fremlagt følgende uttalelse:

Åpning av betonggulv i under etasje kjøkkenbenk ble det konstatert at lekkasje stedet ligger i retning badegulv. Alternativt til utbedrings metode bør vurderes sammen med rørlegger, [rørkontroll] ... og forsikringstaker. Der ble det konkludert at omlegging av rør fra kjøkken til bad blir å gå i vegger med 5 stk rør i rør til wc - vask og dusj. Alternativet var å bryte opp betong gulv på badet, men vår vurdering ble at det ville bli dobbelt så dyrt. [B] sammen med rørlegger [A] ... og forsikringstaker mener vi har gjort den jobben som er for best for forsikringstaker og Gjensidige

Uttalelsen omtaler ikke om lekkasjen kunne vært utbedret ved punktrepasjon. A peker på at «alternativet var å bryte opp betong gulv på badet», som ville «bli dobbelt så dyrt», men det er uklart for flertallet om dette gjelder punktrepasjon eller en annen fremgangsmåte for utskiftning til rør-i-rør løsning.

Skaderapporten fra K fastslår derimot uttrykkelig at punktrepasjon av det skadde røret var teknisk mulig og har beregnet kostnaden for en slik reparasjon. Punktrepasjonen ville således vært tilstrekkelig for å utbedre lekkasjen og bringe røret tilbake til vesentlig tilsvarende stand som før skaden. K har fremlagt en detaljert arbeidsbeskrivelse og erstatningsberegning for slik punktrepasjon som ligger langt under fakturabeløpet fra A.

Ut fra dette er den løsningen som ble valgt, med nye rørføringer i vegg i stedet for reparasjon av det eksisterende nedstøpte kobberrøret, mer omfattende enn det som var nødvendig for å utbedre skaden. Tiltaket medførte en varig forbedring av rørsystemet med sikte på forebygging av fremtidige lekkasjer. K's anbefaling om utskifting av rør i forbindelse med oppussing tilsier også at tiltaket hadde karakter av standardheving og forebygging av fremtidig skade. Det arbeidet som er utført av A må derfor klassifiseres som en oppgradering, og ikke som ren skadeutbedring. Flertallet viser også til FinKN 2013-129, hvor nemnda kom til at omlegging av rør til rør-i-rør etter skade måtte regnes som en oppgradering.

Etter dette må flertallet derfor legge til grunn at sikrede ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at foretakets skadeoppgjør er feil.

Sikrede anfører at foretaket bør dekke rørleggerkostnadene fordi det ikke tidlig rekvirerte takstmann for vurdering av skadeomfanget, og sikrede oppfattet kommunikasjonen med foretaket som en bekreftelse på at nødvendige tiltak kunne iverksettes.

Flertallet forstår foretaket slik at det ikke rekvirerte takstmann fordi sikrede i skademeldingen opplyste at befarng allerede var gjennomført, og at rørlegger og rørkontroll «er på saken».

Flertallet peker på at foretaket ikke har noen plikt til å stille med takstmann eller avklare skadeårsaken. Det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et forsikringstilfelle som er omfattet av forsikringen. Foretaket sender ofte ut takstmann som service og for å avklare eget ansvar, men dette er ikke noe som følger av avtalen.

I samsvar med dette kan foretaket ikke holdes ansvarlig for rørleggerkostnader som følge av at takstmann ikke ble rekvirert på et tidligere tidspunkt.

Det er uklart for flertallet om sikrede anfører at foretaket har gitt et bindende dekningsstilsagn. Foretaket avsto i melding av 1.8.24 å dekke ny bereder, men opplyste at «eventuell kostnad til reparasjon av rør kan vurderes», samt ba om at rørlegger utarbeidet og oversendte rapport. Foretaket har på denne bakgrunn ikke forpliktet seg til å dekke rørleggerkostnadene.

Nemndas mindretall, Fanny Helle, bemerker:

Mindretallet, forbrukerrepresentanten mener sikrede må få medhold i sitt krav om ytterligere erstatning ved kontantoppgjør.

Etter mindretallets syn har sikrede dokumentert at arbeidet som ble utført i forbindelse med vannskaden var nødvendig for å sette bygningen tilbake til «vesentlig tilsvarende stand». Mindretallet viser til de fremlagte uttalelsene fra rørlegger og spyle- og rørkontroll. Mindretallet forstår dokumentasjonen slik at arbeidet som ble gjort var nødvendig for å utbedre skaden, og at løsningen med å bryte opp betonggulv på badet ville bli dyrere.

Det følger av avtalen at det er «dagens byggeskikk» som skal legges til grunn for oppgjøret. At skadeutbedringen medførte en varig forbedring, kan etter mindretallets syn ikke få betydning for erstatningsutmålingen så lenge dette arbeidet var nødvendig og i tråd med dagens byggeskikk.

Foretaket har vist til vilkår i avtalen der det fremgår at erstatningen ikke skal overstige det selskapet ville betalt ved reparasjon/gjenoppføring. Foretaket har vist til «høyere timepris» som deler av årsaken til at sikredes reelle kostnader ble høyere en erstatningen. Mindretallet mener at sikrede ikke kan være bundet av foretakets priser, med mindre dette er priser som er mulig å oppnå også for sikrede. Det vises til FinKN 2024-437 og 2025-319 der nemnda har lagt dette til grunn.

Slik saken er opplyst for nemnda, mener mindretallet det er mest sannsynlig at de påløpte kostnadene var nødvendige for å sette bygningen tilbake til «vesentlig tilsvarende stand» som før skaden.

Mindretallet har derfor kommet til at sikrede må få 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).