

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-339

27.3.2026

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Fuktskader i utleiebolig – dekningstilsagn – motstridende kalkyler – oppstått i forsikringstiden?

Sikrede meldte om fuktskader i sin utleiebolig etter endt leieforhold i januar 2025. Boligen hadde vært forsikret hos foretaket siden april 2024. Foretaket engasjerte takstmann O, som konkluderte med at deler av skadeomfanget skyldtes urin fra katt. Videre ble det avdekket en drypplekkasje på kjøkkenet. Foretaket besluttet å dekke skaden på kjøkkengulvet som skyldtes lekkasjen.

Erstatningen ble beregnet til kr 47 200 iht. kalkyle fra takstmann O. Skader som følge av katt ble avslått med begrunnelse i at forsikringen ikke dekket skade som skyldtes dyr. Sikrede klaget på erstatningsbeløpets størrelse og fremla en skaderapport, samt et kostnadsoverslag på kr 442 500, fra Byggentreprenør N. Ifølge N, hadde vann fra lekkasjen på kjøkkenet jobbet seg videre inn mot stuen og badet, slik at skadeomfanget var betydelig større enn det som foretaket hadde lagt til grunn for erstatningsoppgjøret. Kalkylen fra N gjaldt totalrenovering av kjøkkenet, badet og deler av stuen. Foretaket fremla N sin vurdering for en intern takstmann, M, for en vurdering. M mente at sakens billedokumentasjon tilsa at det var oppstått råteskader i konstruksjonen, noe som indikerte en skadeutviklingstid på fire–seks år. Foretaket avsto ytterligere erstatning enn det som opprinnelig var beregnet og anførte at store deler av skadeomfanget falt utenfor forsikringstiden. Sikrede anførte på sin side at hele skaden hadde oppstått i forsikringstiden, og han krevde erstatning iht. kalkylen fra N. Til støtte for sitt syn fremla sikrede siden en ny uttalelse fra N, som mente at vannskaden «ville vært oppdaget tidligere dersom det gikk over så lang tid som forsikringen insinuerer». Sikrede krevde også erstatning for tapt husleie som følge av skaden. Foretaket avsto kravet med begrunnelse i at det ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for skader i utleiebolig.

Sikredes utleieleilighet har vært omfattet av en bygningsforsikring hos foretaket siden april 2024. Forsikringen har følgende dekningsbestemmelser:

1. HVA FORSIKRINGER OMFATTER

(...)

1.5 MERUTGIFTER OG TAP VED ERSTATNINGSMESSIG SKADE PÅ FORSIKRET BYGNING

Ubeboelig bolig og tapt husleieinntekt

- Erstatning som følge av at egen bolig er ubeboelig er omfattet. Forsikringen omfatter også eventuell tapt husleieinntekt. Dette erstattes i normal reparasjonstid.

2. TILFELLER SOM KAN GI RETT TIL ERSTATNING

(...)

2.3. UTSTRØMMING ELLER INNTRENGNING AV VANN, VÆSKE ELLER PULVER

Følgende er dekket

Forsikringen dekker skade som følge av plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra:

- bygningens rørledninger og tilknyttet utstyr
- (...)

Skade som følge av plutselig inntrengning

- fra utvendige rør
- gjennom åpning eller utetthet på grunn av annen dekningsmessig skade
- direkte fra terreng eller grunn ved nedbør, snøsmelting eller kjøving, og det medfører frittstående vann over laveste gulv.

Unntak

Forsikringen dekker ikke:

- (...)
- Skade ved kondens, sopp eller råte, uansett årsak

2.6. ANDRE PLUTSELIGE OG UFORUTSETTE SKADER

Følgende er dekket

- Andre plutselige og uforutsette skader enn de som er behandlet i punkt 2.1 til og med 2.5 er dekket.

Unntak

- Forsikringen dekker ikke skade som følge av:
- (...)
- dyr, insekter, bakterier, sopp eller råte uansett årsak.

Sikrede kontaktet foretaket i januar 2025 og meldte om følgende skader i utleieboligen:

1. Skade fra kattens urin: Årsaken til skaden skyldes leieboerens katt som over tid har urinert på gulvet uten at dette ble håndtert eller rengjort tilstrekkelig. Leieboeren hadde ansvaret for å holde boligen i forsvarlig stand, inkludert å unngå skade på inventar og faste installasjoner som gulv.

(...)

2. Vannskade fra kjøkken: Vannskaden skyldes sannsynligvis at leieboeren ikke har tatt nødvendige grep for å oppdage og stoppe lekkasjer fra kjøkkenbenken over tid. Det er tydelig at vann har rent kontinuerlig ned fra benken og inn mellom gulv og vegg, uten at dette ble meldt fra om eller utbedret i tide. (...)

Sikrede fremsatte også et krav om erstatning for tapt husleieinntekt som følge av de innmeldte forholdene. Leietakeren flyttet ut i desember 2024, angivelig som følge av vannskaden og vond lukt i boligen.

Foretaket engasjerte takstmann O, som skrev følgende konklusjon i sin rapport:

Årsak 1: Skade på parkett gulv i stue skyltes vann søl/ kan stamme fra katte urin over tid. Vindus rute på kjøkken er også sprukket. Bakomliggende årsak: Væske søl trolig over tid.

Årsak 2: Skade på parkett gulv, vegg og kjøkken underskap i kjøkken skyltes pågående vann lekkasje fra vann tilførsel til blande batteri (Lekker i en kobling inne i servant skap) Bakomliggende årsak her er alder.

(...)

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Leiligheten står for tiden tom

Foretaket besluttet på bakgrunn av rapporten å dekke vannskaden på kjøkkengulvet. Skader som følge av kattehold ble imidlertid avslått med begrunnelse i at forsikringsvilkårene hadde unntak for skade som skyldtes dyr. Videre avslo foretaket erstatning for tapt husleieinntekt under henvisning

til at leieforholdet var avsluttet før skaden ble meldt.

Erstatningen for skaden på kjøkkenet ble beregnet til kr 47 200,- eks. mva. iht. kalkyle fra takstmann O.

Sikrede klaget på erstatningsbeløpets størrelse og fremla et kostnadsoverslag på kr 442 500 eks. mva. fra Byggentreprenør N. Dette gjaldt for totalrenovering av kjøkkenet, badet og deler av stuen. Videre skrev N følgende konklusjon i sin rapport:

Lekkasjen startet på kjøkkenet inne i skapet, det har vært små drypp over lengre tid som har resultert i skade (...)

(...) bilder vedlagt viser at fukten har jobbet seg under gulvet i kjøkkenrommet, samt at det har jobbet seg inn mot stue og rundt baderomsvegger, som vedlagt bilder viser. Vi ser at reisverk rundt bad er forbi punktet for reparasjon.

(...)

Kjøkken, Bad og WC må totalrenoveres, det innebærer gulv og vegger. Stue må gulvet rives, deler av vegger må også rives. Vegger er oppbygd av tegl/ betong påforet, med panel. ved rivning er det målt fuktighet i murvegger. Gulv er støpt betong belagt med parkett. ved rivning er det målt fuktighet i betong. Både gulv og vegger må derfor tørkes.

Foretaket fremla rapporten fra N for en intern takstmann, M, som uttalte følgende:

Billedokumentasjonen viser tydelige tegn på avansert råteskade i treverket, særlig nederst i konstruksjonen, hvor materialet smuldrer opp ved berøring. Dette indikerer at treverket har vært utsatt for vedvarende fukt over lang tid.

Basert på skadeomfanget vurderes det at fuktpåvirkningen har pågått i minst 4–6 år, noe som er i tråd med utviklingstiden for denne typen råte under kontinuerlig fuktbelastning.

Det er også opplyst om kapillærsug fra grunnen, noe som ytterligere forsterker fuktbelastningen. Dette kan skyldes manglende fuktsperre under betonggulvet, noe som er vanlig i eldre kjellere som senere er blitt innredet. Dersom dette stemmer, kan fuktproblematikken ha vært til stede helt siden byggeåret, men først gitt synlige utslag etter flere år med innredning og redusert uttørking.

På bakgrunn av dette vurderes det at fuktproblematikken og tilhørende råteskade har utviklet seg over minst 4–6 år, og trolig lenger dersom kapillærsuget har vært aktivt siden byggets opprinnelse.

Foretaket fastholdt sitt opprinnelige erstatningstilbud, og forklarte at store deler av skadeomfanget skyldtes langvarig råte- og fuktutvikling over flere år. Etter foretakets vurdering, falt skadene derfor både utenfor forsikringens dekningsområde og utenfor foretakets ansvarstid. Når det gjaldt reparasjonstilbudet fra N Byggentreprenør, mente foretaket at dette omfattet utbedring av ikke-dekningsmessige skader.

Sikrede var uenig i foretakets avslag og svarte bl.a. følgende:

Jeg er uenig i at deler av skaden er avslått på grunnlag av at det skulle være eldre fukt/råte eller kapillæroppslag. Hele rivearbeidet og skaden som ble avdekket, skyldes en konkret vannlekkasje fra blandebatteri på kjøkkenet, som er dekningsmessig. Det er bilder og fuktmålinger som viser at det er fersk og aktiv skade, ikke gammel tørr råte.

I tillegg har Tryg avslått dekning for tapt leieinntekt, til tross for at jeg har dokumentert både signert leiekontrakt og betalt husleie fra leietaker frem til februar 2025.

Etter dette foreslo foretaket å utbetale kr 100 000 til sikrede som en forent løsning på saken. Løsningsforslaget ble ikke akseptert av sikrede innen oppgitt frist, og foretaket falt derfor tilbake på sitt opprinnelige erstatningstilbud på kr 47 203 eks. mva.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 18.8.25.

Etter dette fremla sikrede følgende uttalelse fra N Byggentreprenør ang. vannskaden:

dette ville vært oppdaget tidligere dersom det gikk over så lang tid som forsikringen insinuerer. -JA noe har vart over tid da det var råte i reisverket på badet. men det er brudd på rør som har forårsaket at vannet spredte seg så drastisk og kom ut i hele leiligheten.

Sikrede krever ytterligere erstatning. Utleieboligen ble rammet av en akutt vannlekkasje som ble oppdaget i desember 2024, etter at leietaker flyttet ut. Skaden oppstod plutselig og innenfor foretakets ansvarstid. Videre har vannlekkasjen ført til råte i bygningskonstruksjonen. Det er ikke foretatt fuktmålinger, åpning av konstruksjon eller annen teknisk vurdering av skadeutviklingen før lekkasjen ble oppdaget. Råteskaden ble først synlig etter at lekkasjen førte til rivning av kjøkken og vegger. Det er derfor sannsynlig at skaden har utviklet seg som følge av den akutte lekkasjen. Foretaket har ikke dokumentert at råten oppstod før forsikringen trådte i kraft. Når en dekningsmessig vannskade først er konstatert, så skal også nødvendige følgearbeider og konsekvenser av skaden dekkes. Dette gjelder selv om det i etterkant fremkommer skader som kan være vanskelig å tidfeste uten flere undersøkelser.

Foretaket har vist til at forsikringsvilkårene har unntak for råte. Men råteunntaket kan ikke gjelde dersom råten er en følge av en dekningsmessig vannskade. Vannlekkasjen medførte et utbedringsbehov, og boligen har ikke kunnet leies ut siden. Leietaker flyttet ut på grunn av forhold knyttet til vannskaden og lukt/fukt. Sikrede har derfor tapt kr 5 210 i form av leieinntekt pr. måned i perioden januar–august 2025; totalt kr 41 680. Leiligheten var utleid frem til skaden ble oppdaget.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Ifølge de fremlagte fagkyndiges rapporter består hoveddelen av skaden i råte som skyldes langvarig fuktutvikling. Forsikringen ble tegnet i april 2024. Både takstmann M og takstmann O har vurdert at skadeutviklingen har pågått i minst fire år. Skaden har dermed ikke oppstått i forsikringstiden. Uansett dekker ikke forsikringen råte eller skader som har oppstått over lang tid.

Dokumentasjonen på saken gir ikke grunnlag for å legge til grunn et annet skadeforløp eller et større omfang enn det som foretaket har vurdert som dekningsmessig. Foretaket har likevel lagt til grunn at den lokale vannlekkasjen dekkes grunnet tilsagn om dette.

Foretaket bestrider sikredes krav om dekning for tapt husleieinntekt. Leieforholdet opphørte i desember 2024, og leiligheten stod tom da skaden ble meldt i januar 2025. Sikrede har dermed ikke dokumentert sitt krav på dekning av husleietap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsberegning er korrekt mht.

1. Bygningsskader;
2. Husleietap.

1. Bygningsskader

Sikrede krever ytterligere erstatning for bygningsskader.

Ifølge de fremlagte rapporter er det avdekket fuktskader som følge av en vannlekkasje under kjøkkenbenken, og dessuten fukt- og råteskader i konstruksjonen andre steder i boligen; bl.a. i stuen og på badet. Det er uklart for nemnda hvor stor del av skadeomfanget som stammer fra vannlekkasjen under kjøkkenbenken, og hva som evt. skyldes andre årsaker. Foretakets takstmann peker bl.a. på kapillært oppsug gjennom grunnen og urin fra katt.

Bygningsforsikringen dekker skade som følge av «plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra bygningens rørledninger og tilknyttet utstyr».

Begrepet «plutselig» er ikke definert i vilkårene. Uttrykket betyr i utgangspunktet «momentant», men kan også forstås som «over natten». HR-2024-2040-A avsnitt 53-54 har følgende uttalelse om begrepet «plutselig»:

Uttrykket 'plutselig' betyr at skaden skjer fort, med lite eller intet forvarsel, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 250. Det er i langvarig nemndspraksis lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag eller 12 til 13 timer faller innenfor uttrykket 'plutselig', mens skader som utvikler seg over lengre tid, faller utenfor, se Finkn-2024-723. Slik denne saken ligger an, tar jeg ikke stilling til dette på generelt grunnlag.

Formålet med dette forsikringsvilkåret er å unnta fra dekningen skader som utvikler seg gradvis over tid. I Bulls Forsikringsrett side 219 heter det:

'Plutselig' peker i slike tilfelle mot at det må være snakk om en skade som 'slår til' der og da, og ikke en skade som utvikler seg gradvis over tid. Når selskapene ikke vil dekke slike utviklings-skader, er grunnen gjerne at sikrede i disse tilfellene iallfall i prinsippet vil ha mulighet til å treffe forholdsregler – skaden kommer ikke som noen overraskelse for ham.

Formuleringen «plutselig utstrømming» refererer til skadeårsaken, og ikke til selve skaden (her: fuktpåvirkningen på bygningen). Det er derfor utstrømmingen av vannet som må skje «plutselig», og ikke nødvendigvis selve vannskaden. Rapporten fra N Byggentreprenør uttaler at vannlekkasjen under kjøkkenbenken skyldes «små drypp over lengre tid». Dette tilsier at lekkasjen har pågått over tid og ikke kan anses som «plutselig utstrømming» av vann.

Begrepet «plutselig» refererer til utstrømming av vann, og ikke til tidspunktet da sikrede oppdaget den. Det har ingen betydning om sikrede oppdaget skaden plutselig, se FinKN 2024-928.

Sikrede har i ettertid fremlagt rapport som tilsier at skadeomfanget skyldes kapillæroppsug fra grunnen. Dette omfattes ikke av formuleringen «Skade som følge av plutselig inntrengning» av vann. Kapillæroppsug innebærer fuktopptrekk i betongen fra grunnen og skjer typisk over lengre tid. Uansett krever vilkårene at vanninntrenging via grunnen må føre til «frittstående vann over laveste gulv». Det er ikke dokumentert at dette kriteriet er oppfylt.

Vilkårene omfatter heller ikke råteskade, jf. at vannskadedekningen har uttrykkelig unntak for skade ved «råde, uansett årsak». Formuleringen «uansett årsak» innebærer at unntaket for råte gjelder selv om råteskaden er en følgeskade etter en dekningsmessig vannskade, jf. FinKN 2025-293:

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.

Foretaket er dermed heller ikke ansvarlig for å dekke råteskadene i boligen.

Når det gjelder eventuelle skader som følge av katt, har vilkårene uttrykkelig unntak for skade som følge av dyr, jf. pkt. 2.6.

Nemnda peker på at det heller ikke er tilstrekkelig dokumentert at skadene har inntruffet i forsikringstiden.

Sikrede anfører at foretaket har bevisbyrden for at skaden ikke har inntruffet i forsikringstiden. Det følger av alminnelige bevisregler at den som fremsetter en påstand har bevisbyrden for de faktiske forhold påstanden omfatter. Det er derfor helt klart at sikrede har bevisbyrden for at skadene har inntruffet i forsikringstiden. Foretakets takstmann har anslått en skadeutvikling på fire–seks år for fukt- og råteskadene. Dette tilsier at mesteparten av skadeutviklingen har pågått før forsikringsavtalen trådte i kraft.

Foretaket er etter dette ikke ansvarlig for å dekke de avdekkede fukt og råteskader i leiligheten. Likevel har foretaket besluttet å dekke lekkasjen under kjøkkenbenken iht. takst, på bakgrunn av sitt dekningstilsagn. Et dekningstilsagn er bindende så langt tilsagnet rekker, se FinKN 2024-1068. Foretaket er derfor ikke ansvarlig for å utbetale et høyere beløp enn det som er lagt til grunn i den første taksten.

2. Husleietap

Forsikringen omfatter «tapt husleieinntekt», jf. vilkårspkt. 1. Ifølge overskriften må tapet oppstå «ved erstatningsmessig skade på forsikret bygning». Dette tilsier at husleietapet må være en følge av en bygningsskade som er omfattet av forsikringen. Når det ikke foreligger bygningsskade som er omfattet av forsikringen, er det heller ingen dekning for husleietap.

Foretaket er derfor ikke ansvarlig for et eventuelt husleietap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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