

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-438

21.4.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – uenighet om skadeomfang, husleietap og forsinkelsesrenter.

Sikrede hadde «Hus Pluss»-forsikring og krevde erstatning for skade i to sokkelleiligheter pga. vanninntrengning utenfra ved to anledninger i august 2023. Foretaket bekreftet dekning under forsikringen, men det oppsto uenighet om erstatningsutmålingen. Etter at partene hadde innhentet flere sakkyndige vurderinger, anså foretaket det uklart om skadene på flisgulvet hadde oppstått «plutselig». Foretaket valgte likevel å dekke de skadde flisene, selv om sakkyndige rapporter la til grunn at skadens hovedårsak var svak konstruksjon, og at gulvet ikke var godt nok armert. Foretaket påpekte at forsikringen ikke dekket gulvstøpen og armeringen fordi utbedringen av det ble regnet som en forbedring. Sikrede hevdet foretaket måtte gi full dekning for gulvet med støp og armering, og at det ikke kunne henvises til svak konstruksjon, siden vanninntrengningen var den dominerende årsaken og utgjorde en kraftig belastning på konstruksjonen, og fordi utbedring av flisgulvet forutsatte et stabilt underlag. Sikrede krevde også dekket husleietap for hele perioden, forsinkelsesrenter, herunder for egeninnsats, samt erstattet økonomisk tap pga. lang behandlingstid. Foretaket avviste sikredes krav. Det viste bl.a. til at det hadde dekket husleietap utover vilkårene, idet det hadde dekket husleietap for 23,4 måneder, mens sakkyndig hadde vurdert normal reparasjonstid til «6,5 måneder med tillegg av juleferien». Videre viste foretaket til at det hadde utbetalt erstatning for egeninnsats dagen etter at sikrede hadde fremsatt et konkret krav. Sikrede hevdet normal reparasjonstid ikke kunne legges til grunn når tapsperiodens lengde skyldtes foretakets håndtering av skadeoppgjøret. Nemndas flertall kom til at verken påstøp eller armeringsnett var skadet, og at en erstatning for dette ville utgjøre en oppgradering som ikke var omfattet av forsikringen. Nemnda kom videre til at sikrede heller ikke kunne få medhold i de øvrige kravene.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter vannskade.

Sikredes bolig var forsikret med «Hus Pluss»-forsikring med følgende vilkår:

Dekkes

Plutselig og uforutsett skade ved:

- (...)

- Vannskader

(...)

- Vann som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette fører til vannspeil

(...)

- Er det i forsikringsbeviset angitt utleie dekkes også:

(...)

- Utover forsikringssummen dekkes i tillegg tap av husleieinntekter etter en erstatningsmessig skade

Se erstatningsregler: Leiekontrakt og utkastelse.

(...)

Dekkes ikke

Plutselig og uforutsett skade dekker ikke:

- (....)

- Vedlikehold og slitasje av bygning

- (....)

- Vannskader:

- Vann og fukt som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette ikke fører til vannspeil

- (...)

- (....)

- Skader som skyldes tele, setninger, jordtrykk, utilstrekkelig eller sviktende fundamentering. Se avsnitt for Håndverks-/entreprenørfeil

- Materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje, samt skader som følge av dette. Se avsnitt for Håndverks-/entreprenørfeil

- (....)

Videre gjaldt følgende vilkårsbestemmelser ved erstatningsoppgjør:

Hvordan erstatningen blir beregnet

Erstatningen fastsettes til hva det vil koste Gjensidige å

- reparere/utbedre bygningen til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden, eller

- å gjenoppføre tilsvarende bygning

Dagens byggeskikk legges til grunn for beregningen, med mindre annet er avtalt med Gjensidige.

Gjensidige bestemmer hvilket av disse alternativene som skal benyttes, hvilken reparatør/leverandør som velges og om skaden gjøres opp som kontanterstatning.

(...)

Tap ved nedgang i husleieinntekter, og tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden

- Erstatningen regnes i normal reparasjons-/gjenoppføringstid. Med normal reparasjons-/gjenoppføringstid menes tiden fra skadedagen til bygningen skal være ferdig reparert/gjenoppført, inkludert behandling i offentlige instanser.

(...)

- Tap ved nedgang i husleieinntekter, beregnes på grunnlag av leieinntekter slik disse fremkommer i leiekontrakt.

(...)

Sikrede meldte 5.8.23 om vannskade med skadedato 5.8.23. Han opplyste at «Vann har kommet inn via terreng eller grunn», og videre at:

Vann lekket inn grunnet oversvømmelse fra kommunal vei. [...] Vann flommet inn i to hybler via sørsiden hvor lekkasjen fra vei lakk ned forbi garasje og ut i hagen.

Foretaket rekvirerte firma P som foretok befaringsrapport 22.8.23. Skaderapport opprettet 29.8.23 anga:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vanninntrenging vannet har fosset inn igjennom og under ytterdør inn i 2 stk sokkel leiligheter og bod under garasjen. Det har vært veldig mye vann som har kommet, vært vann speil på nesten alle gulv 2-10 cm opp på veggene.

Bakenforliggende årsak er Ekstremvær, med enorme vannmengder. Bakken klarte ikke ta det unna.

[...]

Skadeomfang

Etter kraftig styrt regn i starten av August, rant det masse vann i 2 stk sokkel leiligheter. Her er det ett parkett gulv som ryker og mange vegger. Deler av veggene er i gips, så de kan rives ca 80 cm opp og lappes inn, men mange vegger er spon og de må rives opp til taket, da det ikke kan lappes inn. Flisene som er på gulvet er det flere fliser som har fått bom, løsnet fra undergulvet og sprukket, så her må en flislegger inn å avgjøre om det kan repareres eller om alt må byttes. Terskler på noen av dørene må byttes, da disse har vridd seg.

[...]

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 20000NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Her blir begge leiligheter ubeboelig. Vil anta at det blir ubeboelig i ca 3 mnd. Det er 2 stk sokkel leiligheter, vi må åpne mange vegger og gulv, så det blir vanskelig å bo her i prosessen. Kan begrense ubeboelighet, ved at vi river i epoker så de kan bo der i mellom, men vi må flytte vekk møbler for tilkomst riving av fliser og noen vegger.

Skaderapporten inneholdt bilder hvor det var notert at de viste «store sprekker i gulv fliser etter vannskaden inntraff, stue 2, L-V».

Foretaket bekreftet 25.8.23 dekning for reparasjon av skaden/følgeskaden.

Sikrede informerte 27.8.23 om ytterligere vanninntrengning pga. massiv nedbør. Foretaket svarte 28.8.23 at det ville be firma P følge opp saken med videre hjelp.

Sikrede stilte foretaket 29.8.23 spørsmål om kompensasjon for husleietap og opplyste at korrekt beløp var kr 20 900, ikke kr 20 000. Foretaket viste til skaderapport som bekreftet ubeboelighet i ca. tre måneder og opplyste at det dekket husleietap.

Foretaket opplyste 30.8.23 at det kunne utbetale for tapt husleie med et par måneder i første omgang og per måned i etterkant med kr 20 900 pr. måned. Det ble vurdert som ubeboelig hvis man ikke hadde tilgang til bad, kjøkken og vann. Foretaket opplyste 14.9.23 at prosjektleder hadde informert om at det var ubeboelig fra 28.8.23, og at det derfor utbetalte husleie for september samt for tre dager i august, totalt kr 21 597. Sikrede anmodet også om en kompensasjon til leieboerne for perioden 4.8.–28.8.23 pga. høy luftfuktighet og fordi gulvet ble fjernet i den ene hybelen. Foretaket dekket en reduksjon av husleien med 50 % i nevnte periode (kr 348 pr. døgn), og utbetalte totalt kr 8 352 for det.

Foretaket dekket senere månedlig husleietap fra oktober 2023 t.o.m. juli 2025 etter krav fra sikrede, men stoppet utbetalinger fra august 2025. Sikrede klaget på dette.

Med bakgrunn i skadens omfang rekvirerte foretaket takstmann J, som etter befaring 6.10.23 utarbeidet en rapport 7.10.23. Han bekreftet skader pga. vanninntrengning i sokkeletasjenes to utleieleiligheter, og at det hadde stått rundt 20 cm vann i hele etasjen. I rapporten sto det under punktet om «Beboelighet» at «2 utleieleiligheter i sokkeletasje er ikke beboelige» og «Varighet: Inntil 5 måneder fra skadedato».

Sikrede ba om foretakets vurdering pga. uenighet mellom fagpersoner knyttet til skader på flisgulv og hevdet takstmannen trenerte oppbygging etter skaden. Etter det foretok takstmann J en ny befaring 21.11.23 av skadene på flisgulv og uttalte:

Øvrig informasjon om objektet

Enebolig i bindingsverk av tre, etasjeskille av trebjelkelag.

Grunnmur av leca, 2 leiligheter er innredet i sokkeletasje. Gulvfliser og laminat på støpte gulv.

Oppfølgende befaring er gått med kunde for å vurdere flislagte gulv med sprekkdannelser i forbindelse med skaden.

[...]

Vurdering:

Det er ikke registrert noe løft eller kuler på gulv som skulle tilsi at vannet har løftet på underliggende isolasjon. Rette sprekker i flisgulv fremstår vendt i samme retning og tyder på sprekker/riss i underliggende betong grunnet manglende overlapp på armeringsnett, det stemmer også med avstand mellom sprekken i kjellerstue. Det er også lokale sprekker i ulike retninger, disse strekker seg over 1 til 2 fliser og har ikke samme underliggende årsak. Her påvirker underlag og flislim samt lokale spenninger i fliser. Se også bilder med tekst. Sprekkdannelsene vurderes som helt eller delvis tilstede fra før, vannskaden som utløsende faktor med forverring som utfall. Generelt fremstår flisene som noe skjøre og har endel slittasjemerker.

Foretaket informerte sikrede 6.12.23 om innholdet i den nye rapporten fra takstmann J og anførte bl.a. at sprekkdannelsene ble vurdert å helt eller delvis å ha vært til stede fra før vannskaden oppsto. Foretaket hadde ellers notert i sin logg 6.12.23 at det var funnet sprekker i flis i gangen i en finn-annonse fra 2020, men at bildene fra resten av boligen ikke hadde vært av god nok kvalitet til å bli vurdert.

Sikrede sendte 5.3.24 foretaket en kommentar fra takstfirma T, som hadde befart skaden 19.12.23. T uttalte at de på mange måter støttet takstmann J's rapport av 7.10.23. Til J's uttalelse om at «Sprekkdannelsene vurderes som helt eller delvis tilstede fra før, vannskaden som utløsende faktor med forverring som utfall», uttalte likevel T at det var vanskelig å si noe om dette siden boligen ikke var befart på et tidligere tidspunkt, og at det måtte ses hen til tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann R fra kjøp av boligen i 2019.

Sikrede bestred i eget tilsvar fra mars 2024 at skadene var helt eller delvis til stede fra før. Sikrede hevdet vanninntrenging fra grunnen og rask opptørking, særlig ved varmekabler, over tid hadde skapt trykk og spenninger som hadde ført til omfattende sprekkdannelser i betong, fliser og gulv. Sikrede påsto at dette heller ikke var observert av tidligere eier av boligen eller av tre ulike leieboere siden 2019. Takstrapport fra 2019 bemerket «lokale sprekker» i enkelte fliser, noe sikrede hevdet var normalt at stedvis ville oppstå over tid grunnet inn- og utflytting. Sikrede mente forholdene tilsa at det utelukkende var vannskadene som hadde påført de nye og omfattende skadene på gulvet. De var ikke lokale, men strakk seg fra vegg til vegg ved flere steder i kjelleren, også steder gulvet hadde vært uten noen form for kosmetiske skader, og var av en karakter som tilsa at de ville vært bemerket ved en tidligere anledning. Sprekkene syntes å følge varmekablene i gulvet. Vedrørende skade på stuegulvene, som var eksponert etter fjerning av parkett, så var underlaget svært skadet med sprekker fra vegg til vegg, og gulvet totalt ødelagt. Ifølge sikrede var det usannsynlig at en slik skade ikke ville blitt bemerket om den hadde vært til stede tidligere, og måtte derfor skyldes vannskaden, noe sikredes fagmenn støttet opp om, herunder muremester A.

Sikrede purret på svar fra foretaket og viste 29.10.24 til at det hadde gått syv måneder uten at de hadde hørt fra foretakets takstmann tross gjentatte purringer.

Foretaket mottok 5.3.25 en rapport fra takstmann M, som etter befaring 13.2.25 konkluderte i sin rapport av 26.2.25 med at «i forbindelse med ekstremnedbør har lecafyllingen hatt så stor oppdrift at kjellergulvet har fått skade. Oppretting og utbedring av kjellergulv inkl fliser må tas inn som del av skadeomfanget». Han uttalte også at:

[...]. Her er det løsleca ut fra det jeg har avdekket to steder, og det er oppdriften i løsleca som jeg er rimelig sikker på har utløst skaden og oppsprekningen i gulvet.

[...]

Her har vi en sammenheng med at gulvstøpen kan være noe tynn, og armering noe enkelt. Kjellergulvet er da ikke stabilt og tungt nok når løsleca får kraftig oppdrift en periode.

Gulvet stabilisere seg igjen når vannmengde er stor nok over betonggulvet, og gulvet legger seg ned.

Men skaden har skjedd alt, gulvet sprekker opp, fliser sprekker og løsner.

Foretaket informerte sikrede 17.3.25 om at takstmann J, som hadde lest rapporten fra takstmann M, fortsatt mente hovedårsaken var svak konstruksjon, at gulvet ikke var godt nok armert, og at vannmengden hadde vært begrenset til ca. 20 cm på gulvene. Foretaket viste til at også takstmann M hadde bekreftet svak armering. Foretaket mente sprekkdannelsene var helt eller delvis til stede før skaden oppsto, med vannskaden som utløsende faktor og forverring som utfall. Foretaket viste 19.3.25 til at sikrede måtte få utbedret gulvet/flisene, som ikke var dekket av forsikringen, før foretaket kunne fortsette med videre utbedringer.

Sikrede klaget 31.3.25 og 1.7.25 til foretakets kundeombud, herunder pga. manglende svar og fordi sikrede var uenig i foretakets vurdering av skadene på gulvene. Sikrede bemerket at det virket å være en bransjekonsensus for at aktuelle type skade oppsto ved aktuelle type vanninntrengning, men likevel landet foretakets takstmann på en helt annen vurdering, herunder om antatt svak konstruksjon og armering, og at skaden hadde helt eller delvis vært til stede fra før noe som var tilbakevist. Han mente som eneste fagperson at vannskaden var utløsende faktor, og at skaden ikke var dekket. Leieboer som bodde i kjelleren da vanninntrengningen skjedde var sjokkert over skadene på gulvet etter at vannet trakk seg tilbake.

Kundeombudet tok ikke klagen til behandling da saken ikke var avsluttet av foretaket.

Etter ytterligere korrespondanse påpekte foretaket 13.6.25 at det la til grunn at skadene på gulvet skyldtes setningsskader som oppsto før vanninntrengningen, og at det samsvarte med funnene i rapporten fra foretakets takstmann, som indikerte at sprekkdannelsene i gulvet ikke var et resultat av vanninntrengning, men en følge av underliggende konstruksjonsproblemer. Det viste til at det iht. vilkårene ikke var dekning for skader som skyldtes setningsskader eller konstruksjonsfeil oppstått uavhengig av en forsikringsdekket hendelse.

Foretaket bekreftet 9.9.25 at det pga. sikredes klager og omstendighetene i saken likevel ville dekke de skadde flisene, selv om skadens hovedårsak var svak konstruksjonen, og at gulvet ikke var godt nok armert. Det påpekte imidlertid at forsikringen ikke dekket gulvstøpen og armeringen. Utbedringen av disse forholdene måtte anses som en forbedring, og derfor utenfor forsikringen.

På vegne av sikrede ble det 21.9.25 sendt klage til Finansklagenemnda.

Sikrede ba 24.9.25 foretaket utbetale merutgifter til strøm, samt renter for tørk etter skaden i perioden 31.8.23–26.6.24, og oppga at merutgifter til det utgjorde ca. kr 25 000. Videre krevde sikrede samme dag erstattet 54 timers egeninnsats á kr 250 pr. time, totalt kr 13 500 samt renter.

Foretaket bekreftet 25.9.25 dekning av 54 timer egeninnsats á kr 300 pr. time, og utbetalte kr 16 200 til sikrede.

Foretakets takstmann J opplyste deretter i en uttalelse 2.10.25 at:

For riving og tørkeperiode vurderes en periode på 3 måneder da betong ble oppfuktet.

For reparasjon og gjenoppbygning av vegger og gulv inkludert flislagte gulv (ble omtvistet) vurderes en reparasjonsperiode på 3 måneder.

Samlet normal reparasjonstid vurderes til 6,5 måneder med tillegg av juleferie.

Sikrede fremla videre følgende uttalelse av 8.11.25 innhentet fra sin leietaker:

Jeg bekrefter at jeg bodde i kjeller leiligheten på i perioden Januar 2022 til 04.08.2023 . Jeg bekrefter også at det ikke var store sprekker i gulvet i denne perioden. De sprekke kom etter 04.08.2023.

Sikrede krever full dekning for utbedring av gulvet med støp og armering. Foretaket kan ikke henvise til svak konstruksjon, fordi vanninntrengningen var dominerende årsak. Begge skadehendelsene i august 2023 var plutselige og uforutsette, og sikrede viser til uttalelsen fra leietaker. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at et mer robust gulv ville tålt vannpåvirkningen, og utbedring av flisgulvet forutsetter uansett et stabilt underlag. Firma P's rapport 29.8.23 bekrefter vanninntrengning, ubeboelighet og husleietap, takstmann J's rapport 7.10.23 dokumenterer at vannskaden var utløsende faktor, den uavhengige fagrapporten fra takstfirma T 19.12.23 og sikredes eget tilsvar viser at skadene først oppsto etter vannskaden, og rapporten fra takstmann M 13.2.25 konkluderte med at vanninntrengning og oppdrift i lecafylling skapte skadene.

Sikrede hevder at eventuelle kosmetiske merker før hendelsen, herunder de som vises i finn-annonse, er normale for alder og ikke har sammenheng med vegg-til-vegg-sprekkene som oppsto etter aktuelle hendelse. Sikrede krever også husleietap for hele perioden, renter for alle forsinkede utbetalinger, erstattet økonomisk tap pga. unødig lang behandlingstid og dekket rettshjelpkostnader under forsikringen. Foretakets behandling har vært i strid med forsikringsavtalen og god forsikringsskikk fordi det gikk to år med lange perioder uten svar, dokumentinnsyn og månedlige purringer på husleietap. Til forskjell fra nemndssaken i FinKN 2025-892 bidro foretaket selv til forsinkelsen ved manglende svar og avklaringer, og ved å henvise til takstmann som ikke besvarte henvendelser. Utbetaling for egeninnsats kom først 25.9.25, dvs. mer enn to år etter krav ble fremsatt, og krav for strømforbruk er uoppgjort. Kjelleren står fremdeles ødelagt, og saken har vært en stor økonomisk belastning etter at utbetaling av erstatning for husleie ble stanset. Sikrede bemerker ellers at husleie ikke er justert etter KPI eller gjengs leie, jf. vedlagte beregning som viser et tap på kr 27 300 for perioden 1.1.24–31.10.25 (22 måneder) basert på gjennomsnittlig KPI-økning i perioden på 5,94 %.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det ikke er dokumentert at skaden på gulvet oppsto plutselig og ved hendelsen 5.8.25. Det har likevel valgt å erstatte reparasjon av flisgulvet, men ikke gulvstøp og armering fordi det vil utgjøre en oppgradering for å hindre at skaden oppstår på ny. Skadeårsak og omfang ble dokumentert i rapportene fra firma P og takstmann J, mens sikrede viste til en motstridende rapport om hovedårsaken til skadens inntreden. Takstmann J fastholdt at sprekker i betong og flis hadde oppstått over tid pga. svak konstruksjon, at gulvet ikke var godt nok armert og at vannmengden hadde vært begrenset til ca. 20 cm på gulvene. Takstmann M bekreftet også svak armering og bilder fra utleieprospekt før hendelsen viste spekk i fliser. Foretaket la til grunn at sprekker og løse fliser var forverret ved hendelsen, men at slike gulv normalt ville klart seg. Takstmann M hevdet skaden hadde oppstått fordi lecafylling hadde hatt en så stor oppdrift at kjellergulvet hadde fått skade.

Begge rapportene bekreftet tynn gulvstøp og enkel armering, men foretaket dekket likevel reparasjon av gulvet tilbake til vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden oppsto, jf. FinKN 2017-357 og 2021-1187. I sistnevnte uttalte nemnda bl.a. at «tilbakeføringen må skje slik at rommet får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet og egenskaper som umiddelbart forut for skadetidspunktet. Vilåårene dekker ikke oppgradering av rommet til bedre standard enn før skadetidspunktet». Foretaket engasjerte firma P og takstmann J, men opptrådte ikke som arbeidsgiver eller påtok seg resultatansvar, og det forelå ingen kontrakt som tilsa at det hadde påtatt seg ansvar for at reparasjonen ble utført innen en bestemt frist. Foretaket er kun forpliktet til å finansiere kostnader til reparasjon iht. vilåårene, se FinKN 2025-892. Foretaket har utbetalt husleietap utover normal utbedringstid på 6,5 måneder, idet det har utbetalt kr 489 749, dvs. for avbrudd i 23,4 måneder, selv om sikrede ikke har gjort noe med flisgulvet. Det utbetalte 25.9.25 erstatning for 54 timers egeninnsats iht. sikredes krav av 24.9.25. Erstatning for ekstra strømforbruk vil foretaket utbetale ved sakens avslutning, og også evt. renter iht. forsikringsavtaleloven (fal.) § 8-4. Foretaket bemerker ellers at det ikke har registrert sak under sikredes rettshjelpsdekning eller at advokat er involvert.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning etter vannskaden for

1. utbedring av gulvstøp og armering;
2. husleietap for hele perioden og tap fordi husleien ikke ble justert etter KPI eller gjengs leie;
3. egenarbeid for rydding, sikring og vask av eiendom og ekstrakostnader til strøm;

4. forsinkelsesrenter på forsinkede utbetalinger og økonomisk tap pga. lang behandlingstid;
5. rettshjelpskostnader iht. forsikringens vilkår.

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

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

1. Utbedring av gulvstøp og armering

Foretaket har akseptert å dekke skadene på flisene. Sikrede krever i tillegg dekning for utgifter til utbedring av gulvstøp og armering.

Sikredes forsikring dekker «plutselige skader» som skyldes «Vann som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette fører til vannspeil». Av samme punkt fremgår det at skader som skyldes bl.a. sviktende fundamentering, materialfeil eller konstruksjonsfeil, er unntatt dekning.

Begrepet «skade» betyr en negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand. En slik forståelse er nå stadfestet av Høyesterett i **HR-2024-2040-A** avsnitt 51:

Begrepet 'skade' betyr en negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand. Skaden inntreffer når årsaken eller påvirkningen materialiserer seg i negative fysiske konsekvenser på gjenstandens materiale, overflate, konstruksjon eller struktur, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 252. Denne forståelsen av skadebegrepet er innarbeidet i nemndspraksis, se Finansklagenemndas avgjørelser FinKN-2019-354, FinKN-2020-640 og FinKN-2024-424.

Det følger av dette at plutselig skade på gulvstøp og armering er dekket hvis skaden er en følge av vanninntrengning, men at svakheter eller feil ved gulvstøp/armering ikke er dekket.

Sakkyndig M uttaler:

[...]. Her er det løsleca ut fra det jeg har avdekket to steder, og det er oppdriften i løsleca som jeg er rimelig sikker på har utløst skaden og oppsprekkingen i gulvet.

[...]

Her har vi en sammenheng med at gulvstøpen kan være noe tynn, og armering noe enkelt. Kjellergulvet er da ikke stabilt og tungt nok når løsleca får kraftig oppdrift en periode.

Gulvet stabilisere seg igjen når vannmengde er stor nok over betonggulvet, og gulvet legger seg ned.

Men skaden har skjedd alt, gulvet sprekker opp, fliser sprekker og løsner.

Det følger av denne uttalelsen at oppsprekking i gulv er utløst av «oppdrift i løsleca», og at gulvstøpen «kan være noe tynn» og «armering noe enkelt». Flertallet forstår dette slik at oppsprekking refererer til sprekker i flisene som foretaket har erstattet. Flertallet mener taksten tilsier at tynn gulvstøp og enkel armering var medvirkende årsak til at flisene sprakk, og ikke en følge av vanninntrengningen. Taksten gir ingen beskrivelse av skader i gulvstøp eller armering.

Flertallet kan heller ikke se at bildene fremlagt av sikredes bolig viser skader på gulvstøpen, og i fremlagt logg fra foretaket datert 6.11.23 angis at sprekken «trolig kommer av at det ikke er overlapp i armeringsnettene», og at «vannskaden er ikke den bakenforliggende årsaken». Også dette tilsier at armering og gulvstøp ikke er skadet, men at det dreier seg om svakheter/mangler som er medvirkende årsaker til at flisene har sprukket.

Foretaket har i ettertid fremlagt en ny sakkyndig takst som konkluderer med at «Påstøp med armeringsnett vurderes som ikke skadet etter hendelsen».

Sikrede har ikke fremlagt noen ny takst som tilsier at dette er feil. Flertallet legger derfor til grunn at hverken påstøp eller armeringsnett er skadet, men trenger oppgradering pga. svekkelser/mangler. Dette utgjør i så fall en oppgradering som vil sette huset tilbake i bedre stand enn det var før skaden. En slik oppgradering er ikke omfattet av forsikringen.

2. Husleietap

Sikrede krever at foretaket dekker tapt husleie frem til boligen igjen er utleid. Foretaket avviser ansvar utover kr 489 749, som er utbetalt og tilsvarer 23,4 måneder med avbrudd.

Vilkårenes erstatningsregler om «Tap ved nedgang i husleieinntekter» angir at «Erstatningen regnes i normal reparasjons-/gjenoppføringstid», og at «Med normal reparasjons-/gjenoppføringstid» menes tiden fra skadedagen til bygningen skal være ferdig reparert/gjenoppført, inkludert behandling i offentlige instanser.

Foretaket har fremlagt en uttalelse av 2.10.25 fra takstmann J der han for skaden på gulvene i bygningens sokkeletasje har vurdert «normal reparasjonstid» til 6,5 måneder med tillegg av juleferien, hvorav tre måneder for riving og tørkeperiode fordi betong ble oppfuktet og tre måneder for reparasjon og gjenoppbygning av vegger og gulv inkludert flislagte gulv.

Sikrede har ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at «normal reparasjonstid» er lengre enn 6,5 måneder, og flertallet har derfor ikke grunnlag for å imøtegå vurderingen fra takstmann J.

Foretaket har dekket sikredes husleietap i ca. 23 måneder. Flertallet mener dette oppfyller kravet om dekning for husleietap iht. forsikringsavtalen. Flertallet forstår det slik at månedlig husleie utgjorde kr 20 900, som for 6,5 måneder blir kr 135 850 og for 23 måneder kr 480 700, dvs. en differanse på kr 344 850.

I så fall er det heller ikke grunnlag for sikredes krav i ettertid om at husleien skulle vært justert fra januar 2024 iht. KPI eller gjengs leie, og at sikrede som følge av det har lidt et tap på ca. kr 27 300.

3. Egenarbeid - merkostnader til strøm

Sikrede krever at foretaket dekker utgifter han har hatt til egenarbeid for rydding, sikring og vask av eiendom, samt kostnader til ekstra strømforbruk i perioden august 2023–juni 2024.

Basert på sakens opplysninger legger flertallet til grunn at foretaket 24.9.25 mottok et krav fra sikrede om dekning av egeninnsats for 54 timer á kr 250, dvs. et krav på totalt kr 13 500. Videre fremgår det at foretaket 25.9.25 utbetalte kr 16 200 for 54 timer egeninnsats á kr 300 pr. time, dvs. at foretaket dekket sikredes krav.

Foretaket utbetalte erstatningen dagen etter at sikrede fremsatte krav om dette. Det følger av fal. § 8-4 første ledd at sikrede har krav på rente av sitt tilgodehavende når det er gått to måneder etter at melding om forsikrings-tilfellet ble sendt foretaket. Sikrede anfører at foretakets utbetaling fant sted mer enn to år etter at krav ble fremsatt, men flertallet kan ikke se at sikrede har dokumentert at han hadde fremsatt et konkret krav om erstatning for egeninnsats tidligere. Sikredes egeninnsats er omtalt i takstmann J's rapport opprettet 7.10.23: «Kunde har egeninnsats timer som hentes inn av undertegnede». Dette gir ikke grunnlag for et krav som er rentebærende fra melding om forsikringstilfellet når kravet først fremmes ovenfor foretaket 24.9.25.

Sikrede krever merkostnader til strøm. Foretaket opplyser at erstatning for dette vil bli beregnet av avtalepartnere og utbetalt ved avslutning av saken. Foretaket har derfor ikke avslått dette kravet. Nemndas mandat er å behandle klage på avslag fra foretaket. Flertallet legger til grunn at foretaket ved sin senere behandling av dette kravet også vil ta stiling til om sikrede har krav på forsinkelsesrenter.

4. Forsinkelsesrenter og økonomisk tap pga. lang behandlingstid

Sikrede krever renter knyttet til forsinkede utbetalinger, og dekning for tap sikrede er påført som følge av unødig lang saksbehandlingstid.

Det følger av fal. § 8-4 første ledd at «Sikrede har krav på rente av sitt tilgodehavende når det er gått to måneder etter at melding om forsikringstilfellet ble sendt til forsikringsforetaket». Videre fremgår det av annet ledd at «Skal forsikringsforetaket erstatte sikredes utlegg, inntreer renteplikten tidligst to måneder etter at utlegget er gjort».

Verken forsikringsavtaleloven eller vilkårene har noen regler om hva som utgjør rimelig saksbehandlingstid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at foretaket har gitt noe løfte om ferdigstilling innen en viss tid. Sikrede har heller ikke dokumentert noe tap forårsaket av dette utover de krav som gjelder egeninnsats, strømutfgifter og ordinære renter, som er dekket av fal. § 8-4.

Flertallet kan etter dette ikke se noe grunnlag for sikredes krav.

6. Rettshjelpsdekning

Sikrede krever dekket rettshjelpkostnader under sin forsikring. Foretaket har opplyst at det ikke har registrert at sikrede har søkt om rettshjelpdekning, og også påpekt at det ikke kan se at advokat er involvert i saken. Dette spørsmålet må behandles av foretaket før det kan bringes inn for nemnda.

Nemndas mindretall, Fanny Helle, bemerker:

Mindretallet har kommet til at sikrede må gis delvis medhold. Mindretallet er enig med flertallet når det gjelder pkt. 2-5, men har kommet til at sikrede har krav på erstatning for utbedring av gulvstøp og armering (pkt. 1).

Mindretallet forstår den fremlagte dokumentasjonen slik at det også er skader på gulvstøp/armering som har oppstått i forbindelse med vanninntrengningen.

Mindretallet mener uttalelsene fra sakkyndig som blant annet skriver at gulvstøpen er «noe tynn» og «armering noe enkelt», ikke er tilstrekkelige til å kunne legge til grunn at det var svakheter eller feil ved gulvstøp eller armering som var medvirkende årsak til den skaden som oppstod. Slik saken er opplyst for nemnda mener mindretallet det er mest sannsynlig at vanninntrengning var årsaken til de skadene som oppstod.

Såfremt tiltak i underliggende konstruksjon er nødvendig for å sette bygningen tilbake til «tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand» som før vannskaden, må erstatningen ifølge avtalen derfor også dekke utbedring av gulvstøp og armering.

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).