

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-496

8.5.2026

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skade på rør – erstatningsoppgjør.

Sikrede meldte om tett avløpsrør og vannskader til foretaket. R konkluderte med at skaden skyldtes brudd på rør tilknyttet varmeanlegget, og takstmann A bekreftet sannsynlig brudd i kobberrør til radiator i stuen i andre etasje. Utbedringen omfattet ny rørsøyfe via himlingen i første etasje, uttørring av etasjeskillet og reparasjon av soverom, bad og bod. Takstmann B påviste skader i andre etasje og høye fuktverdier i første etasje, men oppdaterte rapporter fra R og takstmann A konkluderte med at skader i andre etasje ikke skyldtes rørbruddet, mens eldre fukt- og råteskader i første etasje stammet fra balkonglekkasje og langvarig fuktbelastning. Foretaket tilbød kontantoppgjør på kr 143 853 ekskl. mva., hvorav kr 133 852 ble utbetalt etter fradrag for egenandel, og det godtok kr 8 000 til ekstra strømutgifter. Sikrede krevde ytterligere erstatning basert på entreprenør C sitt pristilbud på kr 373 715, men foretaket fastholdt at kontantoppgjøret korrekt dekket dokumentert skadeomfang. Saken ble påklaget til kundeombudet uten medhold og brakt inn for Finansklagenemnda, med ny uttalelse fra entreprenør C som konkluderte med at råteskader og kondensfenomener var eldre og delvis normalt for byggetiden. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning. Nemnda bemerket at sikrede etter fal. § 4-10 har en plikt til å begrense skaden og derfor må akseptere rimeligste reparasjonsalternativ som kan fremskaffes i markedet. Derimot er sikrede ikke bundet av foretakets særskilte rabatter dersom disse ikke er tilgjengelige for sikrede. Foretaket må kunne dokumentere at det er mulig for sikrede ved innkjøp i markedet å oppnå de prisene som er lagt til grunn i kontantoppgjøret.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 420 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter vannskade forårsaket av rørbrudd i radiator.

Sikrede kjøpte en enebolig i juni 2023 og tegnet standard bygningsforsikring med bl.a. følgende vilkår:

4. Hvilke skader dekkes

Forsikringen gjelder fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.

Forsikringen gjelder ved:

...

4.4. Vann-/gass-/annen væskeskade og rørbrudd

Følgende dekkes:

- Skade som følge av lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.

5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor. Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

If dekker ikke tap knyttet til estetisk forringelse, hvor nye bygningsdeler ved reparasjon ikke er estetisk kompatibel med gamle uskadete bygningsdeler. Eksempel på tap som ikke dekkes er skifte av gjennomgående parkett/bygningsmateriale i andre rom enn der hvor skaden har oppstått.

If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av lfs avtalepartnerpriser, eksklusive mva.

Sikrede melde 16.11.23 om tett avløpsrør og vannskader.

Foretaket rekvirerte R som befarte boligen 17.11.23. Rapporten viste at vannskaden skyldtes brudd på rør tilknyttet varmeanlegget/radiator. Det konkrete lekkasjepunktet måtte påvises av rørlegger, og skadeomfanget måtte klarlegges gjennom riving. Sikrede opplyste at lekkasjen ble oppdaget etter et jordskjelv 8.11.23 og bestilte rørlegger for å stenge vannsløyfen.

Foretaket engasjerte takstmann A som gjennomførte befarings 23.11.23. I rapporten 28.11.23 konkluderte takstmannen med at skaden trolig skyldtes brudd i kobberrør til radiator i stuen i andre etasje. Røret gikk fra fordelerstokk i soverom i første etasje, gjennom etasjeskillet, og bruddet ble antatt å ha oppstått over soverommet i første etasje, hvor størst lekkasje ble registrert. Takstmannen anbefalte å etablere ny rørsøyfe via himlingen i første etasje, fremfor å åpne etasjeskillet. Utbedringen omfattet uttørking av etasjeskillet og reparasjon av soverom, bad og bod i 1. etasje. Eventuelle ytterligere skader kunne ikke utelukkes, men ble ikke påvist ved befarings.

Riving og uttørking ble utført av R.

Sikrede var misfornøyd med saksbehandlingen og engasjerte takstmann B for selvstendig vurdering. Rapport datert 2.1.24 viste skader i andre etasje, inkludert oppbuling i parkett og fukt/mugg i soverom, som kunne være knyttet til fukt i betongdekket mellom første og andre etasje. I første etasje ble høye fuktverdier målt i to soverom og på bad. Takstmann B anbefalte ytterligere undersøkelser og mulig åpning av etasjeskillet.

Oppdatert rapport fra R datert 9.2.24 konkluderte med at det ikke var påvist fukt i parketten i andre etasje som skyldes rørbruddet, og at skadene trolig var av eldre dato. Det ble påvist råteskader og saltutslag som tydet på langvarig fuktpåvirkning, sannsynligvis fra mangelfull tekking av utkraget etasjeskille eller kondensproblematikk.

Oppdatert rapport fra takstmann A 4.3.24 konkluderte at restfukt i soverom 2 i første etasje og fukt langs yttervegg skyldtes lekkasje fra balkong i andre etasje, og representerte eldre skader uten sammenheng med rørbruddet. Fukt i gulvet på soverom i andre etasje ble vurdert som kondens, og øvrige gulvskader i andre etasje hadde ingen sammenheng med vannlekkasjen.

Sikrede klaget i e-post 5.3.24 over at bruk av avfuktere og vifter medførte overbelastning av strømmettet, sikringsutfall og økte strømutfgifter. Det ble også påpekt at elektriske arbeider var

utført av ikke-autorisert installatør, at fuktskader kunne innebære helserisiko, og det ble krevd dekning for strøm, fyring, skadde hvitevarer og legekostnader på totalt kr 44 784.

Foretaket besluttet å gjøre opp saken ved kontantoppgjør. I oppgjørsbrev av 3.7.24 ble det fremlagt en kalkyle for gjenstående arbeid. Kalkylen utgjorde kr 143 853 ekskl. mva., fordelt på arbeid kr 109 211, materialer kr 30 940 og rigg/drift kr 3 701. Beløpet gjaldt skadeutbedring i første etasje (soverom, bad, stue og gang) og andre etasje (soverom og gang), og omfatter riving og gjenoppbygging av himlinger med nye bjelker, isolasjon, plast/dampsperre og takplater, noe vegg- og listearbeid, nytt vinylgulv i enkelte rom samt rørlegger- og elektrikerarbeid, transport, avfall og rengjøring. Merverdiavgift ville bli etterbetalt ved fremleggelse av dokumentasjon for betalt mva. Foretaket utbetalte deretter kontantoppjøret med kr 133 852 etter fradrag for egenandel på kr 10 000.

Sikrede innhentet 15.8.24 et pristilbud fra entreprenør C på kr 373 715 ekskl. mva. for utbedring av vannskaden. I tilbudet ble det påpekt behov for demontering av bad i første etasje, manglende forsegling av gulv i andre etasje, samt risiko for følgeskader som laminatslipp, løse beleg, tapetavløsning og misfarging i maling. Sikrede fremmet 29.8.24 krav på kr 373 715, samt kr 44 784 for tidligere økonomisk tap.

Foretaket aksepterte 6.9.24 kr 8 000 til ekstra strømutgifter, men mente ellers at kontantoppjøret dekket alt skadeomfang fra rørbruddet, og at øvrige skader ikke var dekket av forsikringen.

Sikrede påklaget kontantoppjøret 11.10.24, men fikk ikke medhold fra kundeombudet 4.11.24.

I forbindelse med klage til Finansklagenemnda ble det innhentet ny uttalelse fra entreprenør C. C påpekte at råte i lekting i taket sannsynligvis skyldtes langvarig fuktpåvirkning, bl.a. fra tidligere konstaterte mangler på veranda, og ikke kun kondensering som følge av byggemetode.

Fenomenet med kondens og kuldebroer ved utkragede balkonger ble anset som normalt for byggetiden, og ikke vurdert som en bygningsmessig mangel, i motsatt til for eksempel lekkasje som hadde pågått over tid. C påpekte videre at:

Det som er helt sikkert er at en slik skade ikke kan utbedres uten at det rives ned til betongdekkene både fra oversiden og fra undersiden der det er konstatert fukt. Da jeg var siste gangen i boligen, var det helt klare lammelslipper i parketten flere steder og det kan helt klart settes i sammenheng med lekkasjen, det var i tillegg en ubestemmelig lukt inne i huset som jeg syntes var ubehagelig.

Hadde etasjeskille blitt 'strippet' før avfukting startet så ville det nok uten tvil vært uttørret nå, betong har en kappilær egenskap som gjør at den tar til seg fuktighet når den får tilgang for så å avgi den i form av damp når forholdene ligger til rette for det. Denne egenskapen har betongen om den er 1 måned gammel eller er 100 år.

Det ligger også EPS (hvit isopor) oppå dekket og denne vil i stor grad holde på fuktigheten samtidig som den vanskeliggjør uttørring av dekket.

Vi har flere ganger tidligere prøvd avfukting uten 'stripping' og det er i de fleste tilfellene totalt mislykket, der det er belegg er det selvsagt umulig og der det er parkett eller laminat så blir disse ødelagt.

Konklusjonen her er at dekket må strippes ned til betong, uttørring i form av varme og avfukting iverksettes før det legges nytt underlag og parkett, nå selvsagt med dampsperre mot betongflaten som det er krav om i dag.

Sikrede krever ytterligere erstatning som følge av vannskaden fastsatt etter nemndas skjønn.

Skaden har medført omfattende utbedringsbehov i både første og andre etasje, herunder skadet parkett, misfarget himling, løsnet tapet og gulvbelegg i andre etasje, samt revne himlinger, fuktskadede vegger og behov for utskifting av elektriske installasjoner og bygningsdeler i første etasje. Sikrede viser til uttalelse fra entreprenør C om at etasjeskillet må strippes ned til

betong for forsvarlig uttørking, og at nytt gulv må legges. Partene er i hovedsak enige om rør- og elektrokostnader, men uenige om omfanget av rive- og gjenoppbyggingsarbeider samt nivået på foretakets kalkyle, som sikrede mener er for lav. Sikrede anfører at kravet gjelder nødvendig tilbakeføring, ikke oppgradering, og krever også erstattet økonomisk tap og advokatutgifter.

Foretaket avviser ytterligere ansvar og anfører at kontantoppgjøret på kr 133 852 ekskl. mva., er i samsvar med forsikringsvilkårene og kostnadskalkyle utarbeidet på grunnlag av dokumentert skadeomfang. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør et større skadeomfang som følge av rørbruddet enn det som ligger til grunn for oppgjøret. Takstmann A har i sin oppdaterte rapport imøtegått konklusjonene i rapporten fra takstmann B, og pristilbudet fra entreprenør C dokumenterer ikke ytterligere dekningsmessige skader, men angir kostnader for arbeider som i det vesentlige går utover det dokumenterte skadeomfanget. Foretaket anfører at boligen ble kjøpt av sikrede i juni 2023, om lag fem måneder før vannskaden, som en enebolig med betydelig rehabiliteringsbehov og flere TG3-avvik som måtte eller burde utbedres. Ved behov kan salgsprospekt og boligsalgsrapport oversendes.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning under bygningsforsikringen.

Sikredes forsikring omfatter «Skade som følge av lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr». Nemnda forstår saken slik at den dreier seg om lekkasje fra et rør i en radiator. Ut fra ordlyden i vilkårene dekkes kun skade som er en «følge av lekkasje» fra rørledningen, dvs. skader hvor rørledningsbruddet har vært en nødvendig betingelse for skaden. Skader som er inntruffet uavhengig av rørledningsbruddet er ikke dekket.

Sikrede krever kr 373 715 i utbedringskostnader samt kr 44 784 i økonomisk tap, med henvisning til rapport fra takstmann B og pristilbud fra entreprenør C. Takstrapporten beskriver omfattende fuktskader i begge etasjer og anbefaler ytterligere undersøkelser for å kartlegge fukt i isolasjon og etasjeskiller.

Oppdaterte rapporter fra R og takstmann A konkluderer imidlertid med at skadene i parkett og gulvbelegg i andre etasje ikke kan knyttes til rørbruddet. Fuktmålinger har ikke påvist fukt i parketten eller dokumentert at høy fukt ved stikkontakt har sammenheng med etasjeskillet. Skadene er av eldre dato. Restfukt i soverom 2 i første etasje og fuktutslag langs yttervegg tilskrives langvarig lekkasje fra balkong, mens fukt i gulv i andre etasje vurderes å skyldes kondens. Disse skadene er derfor ikke omfattet av forsikringen.

Kun et avgrenset område over soverom 2 har vedvarende fukt, med saltutslag og råteskader knyttet til mangelfull balkongtekking. Øvrige målinger viser at fuktnivåene generelt har avtatt etter gjennomført uttørking.

På bakgrunn av disse vurderingene har foretaket utarbeidet en kostnadskalkyle på kr 179 816 inkl. mva., som omfatter alt arbeid som anses nødvendig for å tilbakeføre boligen til vesentlig samme stand som før den dekningsmessige vannskaden.

Sikrede har fremlagt en e-post fra entreprenør C til støtte for sitt krav. C anfører at råte i lekting trolig skyldes langvarig fuktpåvirkning, og viser selv til tidligere rapport hvor det ble avdekket mangler, bl.a. ved veranda/balkong. Det fremheves også at kondens og kuldebroer ved utkragede balkonger er et kjent fenomen. Nemnda forstår dette slik at disse skadene skyldes fukt som har utviklet seg over tid. Uttalelsen dokumenterer ikke at rørbruddet er en nødvendig betingelse for disse skadene.

C uttaler videre at rørbruddet etter C's syn forutsetter at etasjeskillet «strippes» ned til betong fra over- og underside, og at avfukting uten slik åpning ofte er mislykket. Nemnda forstår dette som en generell anbefaling om fremgangsmåte, og kan ikke se at uttalelsen sannsynliggjør at den valgte tørkemethoden faktisk var utilstrekkelig for den aktuelle skaden.

Sikrede har etter vilkårene krav på at boligen settes tilbake til i det vesentlige samme stand som før skaden. R har gjennomført gjentatte målinger som viser at fuktnivåene i betong og påstøp generelt har avtatt etter igangsatt tørking. Det foreligger ikke objektive målinger som dokumenterer restfukt knyttet til rørbruddet, og som nødvendiggjør full nedstripping av dekket. At C anbefaler en annen metode, er i seg selv ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at resultatet av valgt metode er mangelfullt.

Sikrede viser til «lammelslipper» i parkett og lukt. Dette fremstår som subjektive observasjoner uten teknisk dokumentasjon som knytter forholdene til rørlekkasjen. Dette må vurderes i sammenheng med tidligere dokumentert fuktproblematikk og påviste mangler ved balkongkonstruksjonen, samt salgsprospektet fra januar 2023, som viser flere TG2- og TG3-avvik, herunder bl.a. skade på parkett i andre etasje, generell slitasje og vedlikeholdsbehov. Dersom det påstås at parketten har fått ny skade som følge av rørbruddet, må dette underbygges av sakkyndig vurdering som klart skiller mellom eksisterende slitasje og ny fuktskade.

E-posten inneholder generelle faglige vurderinger og anbefalinger om metodevalg, men dokumenterer ikke at foretakets tilbud er utilstrekkelig i den aktuelle saken. Generelle faglige vurderinger av optimal fremgangsmåte er ikke tilstrekkelig dersom det ikke samtidig dokumenteres at den faktiske utbedringen er utilstrekkelig.

Sikredes pristilbud fra entreprenør C dokumenterer heller ikke et større skadeomfang som følge av rørbruddet, men omfatter i hovedsak arbeider og oppgraderinger som ikke er nærmere dokumentert som en følge av den dekningsmessige skaden. Den valgte tørkemethoden er redegjort for i sakkyndige rapporter, og det er ikke ved objektive målinger påvist restfukt knyttet til rørbruddet som tilsier behov for full nedstripping av etasjeskillet.

Ut fra dette er det ikke sannsynliggjort at foretakets takst er utilstrekkelig, eller at pristilbudet på kr 467 143 inkl. mva. er nødvendig for å bringe boligen tilbake til vesentlig samme stand som før rørbruddet i radiatoren oppsto. Det følge av alminnelige bevisregler at kravstiller som har bevisbyrden for å dokumenter sitt krav. Sikredes krav er ikke tilstrekkelig sannsynliggjort i dette tilfellet.

Sikrede har anført at erstatningspostene for både rigg/drift, riving og opparbeiding generelt er satt for lavt. Sikrede har etter fal. § 4-10 plikt til å begrense skaden og må derfor akseptere rimeligste reparasjonsalternativ som kan fremskaffes i markedet. Derimot er sikrede ikke bundet av foretakets særskilte rabatter dersom disse ikke er tilgjengelige for sikrede, jf. **FinKN 2024-437**. Dette innebærer at foretaket må kunne dokumentere at det er mulig for sikrede ved innkjøp i markedet å oppnå de prisene som er lagt til grunn i kontantoppgjøret.

Sikrede har fremsatt krav på kr 44 784 for strøm og oppvarming, skade på komfyr og vaskemaskin, samt legekonsultasjon med tilhørende medisiner.

Foretaket har utbetalt kr 8 000 i erstatning for merutgifter til strøm. Nemnda kan ikke se at sikrede har fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad sannsynliggjør ytterligere krav. Utgifter til legekonsultasjon er ikke dekket av en forsikring mot bygningsskade.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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