

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-499

11.5.2026

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – utett yttertak eller plutselig skade?

Det ble oppdaget vannskade i to av leilighetene i sameiet. Sikrede ved styreleder meldte skaden til foretaket som rekvirerte takstmann. Den sakkyndige konkluderte med at skaden høyst sannsynlig skyldtes utett yttertak, ved at regn/smeltevann hadde hopet seg opp og rent inn bak takmembranen. Foretaket avsto kravet og viste til at skader som følge av vann som hadde trengt inn utenfra på denne måten ikke var dekningsmessig etter vilkårene. Sikrede var uenig og anførte at skadene oppsto plutselig og uforutsett som følge av en akutt vanninntrengning, samt at unntakene ikke kom til anvendelse. Nemnda kom til at vannskadene ikke var dekningsmessige.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om vannskadene i sikredes sameiet skal dekkes under boligforsikringen.

Fra vilkårene i sikredes forsikring hitsettes:

4.3 GASS, VANN OG ANNEN VÆSKE

4.3.1 Skade som erstattes:

- Lekkasje eller tilbakeslag av gass, vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng, ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.
- Vannskade på tilstøtende rom som følge av utett våtrom.
- Skade ved vann som plutselig trenger inn i bygning fra terreng, gjennom grunn eller gjennom avløpssystemet, når det fører til synlig, frittstående vann over laveste gulv.
- Utstrømming av slokkemiddel fra brannslukningsanlegg og/eller brannslukningsapparater.

4.3.2 Skade som ikke erstattes:

- Skade som skyldes mangelfull/sviktende drenering eller at vann eller annen væske trenger inn i bygning på annen måte enn angitt i punkt 4.3.1.
- Skade som skyldes vann fra takrenne, utvendig nedløp samt utett forbindelse mellom tak og taksluk/innvendig nedløp.
- Skade ved vanninntrengning gjennom utette tak, vegger, grunnmur eller bunnsåle.
- Skade ved vann, snø eller sand som trenger inn utenfra, med mindre det er oppstått som følge av erstatningsmessig bygningsskade.

Saken gjelder et leilighetsbygg over fire etasjer og kjeller, oppført i 1994. Sikrede oppdaget vannskade i to leiligheter og meldte skaden til Fremtind Forsikring (heretter «foretaket») over telefon 13.1.25. Foretaket engasjerte en takstmann som var på befaring 17.1.25.

Fra rapporten hitsettes:

Skadeårsak: Skadeårsaken er utett yttertak. Tak membran har store hull i seg, sammen med at avløp fra takterrasse er blokkert av tremmegulv. Regn/smeltevann har høyst sannsynlig medført oversvømmelse av

takterrasse, og vann har runnet inn bak takmembran. vanninntrenging fra utett yttertak har påført vannskader på 2 stk. leiligheter.

[...]

Hendelsesforløp: Den 12.01.2025, satt kontaktperson (FT) i 1. etasje og det begynte å dryppe vann fra himlingen på stue. Så gikk FT opp i 2. etasje og ser ingen vandrypp eller skader, men på stue i leilighet 3. etasje dryppet det vann fra himling, Stue i 3. etasje ligger rett under takterrasse i 4. etasje.

[...]

Skadeomfang i leilighets Nr.11 i 3. etasje: Vanninntrengingen har påført vannskade på gulv, vegger og himling/kasse. Gulv er vurdert til at lokal utbedring kan utføres med skift av parkettlameller, slip og lakking. Veggplater må rives 50 cm på begge sider av hjørnet og fra gulv til himling. isolasjon i vegg kontrolleres og eventuelt byttes ut. Kasse i himling rives ca. 2 meter fra hjørne mot kjøkken.

Skadeomfang i leilighet Nr.3 i 1. etasje: Vanninntrengingen har påført fuktmerker i himling av betong, Himling vaskes. Det er ikke skader på vegg og gulv her.

På bakgrunn av rapporten avslo foretaket kravet 21.1.25, under henvisning til at skade som følge av at vann trenger inn i bygningen på denne måten ikke var dekningsmessig etter vilkårene.

Det har vært en del korrespondanse mellom foretaket og sikrede om hvorvidt det har vært lignende skader tidligere og om hvilke arbeider som er gjort på taket. Dette er imidlertid ikke av vesentlig betydning for vurderingen.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda 30.6.25. Foretaket oversendte klagesvar 21.7.25. Sikrede innga ytterligere kommentarer 8.9.25 og 4.12.25, og foretaket svarte på disse hhv. 18.9.25 og 11.12.25.

Sikrede anfører i det vesentlige at følgeskadene etter vanninntrengningen er dekningsmessige etter forsikringsavtalen. Skadene oppsto plutselig og uforutsett etter store snømengder og påfølgende mildvær, som førte til en akutt vanninntrengning. Unntakene i vilkårene treffer ikke og er uklare, noe som skal komme forsikringstaker til gode, jf. fal. § 4-1. Sikrede har vist til flere nemndsavgjørelser og anført at disse viser at slike skader kan være dekningsmessige.

Sikrede har også vist til at membranen på takterrassen ble fullstendig skiftet i 2017, og at det som angis i takstrappen om tidligere lekkasjer er feil. Tidligere har det kun vært lekkasjer ved terrassedørene. Sameiet har fulgt opp tidligere lekkasjer med både tiltak og fagfolk. Subsidiært, hvis det skulle foreligge noe passivitet fra sameiet, så åpner fal. § 4-9 for at det likevel kan gis delvis dekning.

Forsikringsforetaket anfører i det vesentlige at skadene ikke er dekningsmessige etter forsikringsavtalen. Foretaket har vist til takstmannens vurdering, om at vannet enten har trukket ned via utettheter rundt taksluket, og/eller samlet seg opp og trukket gjennom membranen som har store hull, noe som også tidligere har vært kjent for sameiet. Det er sikrede som har bevisbyrden og sikrede har ikke påvist noen annen årsak enn det som følger av rapporten. En slik skadehendelse er ikke dekningsmessig etter vilkårene. Foretaket har også vist til at unntakene i forsikringsavtalen uansett kommer til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Nemndas sekretariat avgjorde saken i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. punkt 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler. Sikrede fikk ikke medhold:

Innledningsvis vil vi bemerke at Finansklagenemnda ikke besitter byggteknisk kompetanse. Vi har begrenset mulighet til å vurdere skadeårsak og skadeomfang på helt selvstendig grunnlag, og vi kan ikke foreta part- eller vitneavhør, eller befare eiendommen. Vår saksbehandling er skriftlig. Vi forholder oss utelukkende til de

dokumentene som er fremlagt i saken og de fagkyndige vurderingene som er innhentet av partene. Vi har i liten grad mulighet til å overprøve de fagkyndige vurderingene som takstmenn gjør.

Det er sameiet som fremmer et krav i saken og som har bevisbyrden for at det foreligger et forsikringstilfelle, jf. blant annet **Rt. 2002 s. 1517**, hvor Høyesterett uttalte at:

Det er et uomtvistet og klart utgangspunkt at det er en forutsetning for forsikringselskapets ansvar at forsikringstakeren sannsynliggjør at det foreligger et forsikringstilfelle.

Dette innebærer at det er sameiet som må sannsynliggjøre at det foreligger en skade som er dekket av den inngåtte forsikringsavtalen, jf. blant annet Finansklagenemndas avgjørelse i **FinKN 2024-41**, hvor nemnda uttalte at:

Det følger av alminnelige bevisregler at det er sikrede som har bevisbyrden for at det har oppstått en skade som er omfattet av forsikringen, jf. også f.eks. FinKN 2021-128. Dette innebærer at det ikke er opp til foretaket å avdekke skadeomfang eller skadeårsak. Sikrede bærer selv risikoen for at det har tatt tid å avklare ytterligere skader.

Inngangsvilkåret i fellesreglene er at skaden må ha oppstått 'plutselig og uforutsett' for å kunne dekkes.

Formuleringen 'plutselig' betyr at skaden må ha oppstått raskt i motsetning til skader som utvikler seg over tid. I langvarig praksis fra både domstolene og Finansklagenemnda er det lagt til grunn at skader som utvikler seg i løpet av én dag skal regnes som 'plutselig', men ikke skader som utvikler seg over lengre tid, jf. f.eks. Høyesteretts avgjørelse i **HR-2024-2040-A**, hvor det i avsnitt 53-54 ble uttalt at:

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.

For praksis fra nemnda vises det bl.a. til **FinKN 2025-110, 2024-1178, 2020-640, 2019-1006 og 2017-375**.

Når det gjelder de konkrete skadene i denne saken, så har sikrede begjært dekning for følgeskadene av vanninntrengningen, ikke utbedring av membran eller sluk. Om dette skadeområdet har takstmannen angitt at det har oppstått vannskader i to leiligheter. I den ene leiligheten er det beskrevet behov for lokal utbedring av gulv, vegger og himling/kasse, mens i den andre leiligheten er det kun angitt behov for vask av himling.

Takstmannen har ikke beskrevet eksplisitt hvor raskt de aktuelle følgeskadene har oppstått, men etter sekretariatets vurdering er det naturlig å tolke rapporten som at skadene oppsto etter den konkrete vanninntrengningen 12.1.25. Det er dermed nærliggende å legge til grunn at vilkåret om plutselig skade er oppfylt.

I tillegg til dette inngangsvilkåret om at skaden må ha oppstått plutselig og uforutsett, så må skaden omfattes av et av skadetilfellene som listes opp i pkt. 4.2 til 4.10. Etter sekretariatets vurdering er det i hovedsak pkt. 4.3 som er aktuelt her, ettersom dette punktet regulerer vannskader. Hvilke skader som erstattes er angitt i pkt. 4.3.1, som er uttømmende gjengitt over her.

Etter sekretariatets vurdering er det ingen av tilfellene som listes opp der som kommer til anvendelse i denne saken. Skadene er dermed ikke dekningsmessige under pkt. 4.3.

Etter sekretariatets vurdering kunne også unntakene i pkt. 4.3.2 ha kommet til anvendelse. I denne sammenheng har sikrede anført at utformingen av disse unntakene er upresis, at de ikke treffer helt og at fal. § 4-1 kommer til anvendelse. Dette begrunnes med at unntakene for 'utett tak', 'taksluk', 'nedløp' og 'manglende vedlikehold' ikke kommer til anvendelse, og at det er uklart hvordan begrepene 'tak' og 'takteking' skal forstås.

Etter sekretariatets vurdering er det imidlertid ikke nødvendig å gå nærmere inn på disse konkrete begrepene, ettersom det må være klart at unntaket for 'skade ved vann (...) som trenger inn utenfra, med mindre det er oppstått som følge av erstatningsmessig bygningskade', kommer til anvendelse. Det fremstår klart at vannet som har forårsaket vannskadene har trengt inn i bygningen utenfra, og at denne inntrengningen ikke skyldes noen dekningsmessig bygningskade.

Det foreligger dermed ingen uklarhet i disse unntakene som kan medføre at fal. § 4-1 kommer til anvendelse i denne saken.

Videre kunne det ha blitt problematisert om de aktuelle skadene er dekningsmessige etter vilkårenes pkt. 4.10, hvor det er angitt at forsikringen også dekker 'annen skade på bygning og som ikke er nevnt i punktene 4.2 – 4.9'. Normalt i nemndspraksis er det lagt til grunn at når vilkårene er utformet på denne måten, så er denne typen vannskader uttømmende regulert i pkt. 4.3. Dette kommer imidlertid ikke på spissen her, ettersom det også i pkt. 4.10 er gjort unntak for 'skade ved vann (...) som trenger inn utenfra, med mindre det er oppstått som følge av erstatningsmessig bygnings-skade'. Også her kommer altså unntaket uansett til anvendelse.

Skadene er dermed ikke dekningsmessige etter vilkårene.

Ettersom skadene uansett ikke er dekningsmessige etter vilkårene er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på om det har vært lignende skader tidligere, eller om sameiet kan klandres for at skadene har oppstått. Det er heller ikke aktuelt å anvende fal. § 4-9.

Sikrede har også vist til flere nemndsavgjørelser og anført at de viser at denne typen skade kan være dekningsmessig. Disse avgjørelsene viser at sikrede flere ganger har fått medhold i lignende saker, men ingen av sakene er helt like som denne. Den viktigste forskjellen er at forsikringsvilkårene i disse sakene var annerledes utformet enn vilkårene som er gjeldende i denne saken. Avgjørelsene har derfor begrenset med overføringsverdi og har ikke betydning for resultatet.

Når det gjelder anførselene om at skadene bør omfattes av forsikringen, så står forsikringsselskapene i stor grad fritt til å uforme sine egne vilkår og begrense dekningsomfanget, jf. eksempelvis **FinKN 2012-221**. Nemnda uttalte her at så lenge dekningsbeskrivelsen fremstår som vanlig kan avgrensningen fra selskapets side heller ikke sies å være urimelig. Vilråene i den aktuelle bygningsforsikringen er etter vår erfaring svært utbredt for denne typen forsikring, og fremstår heller ikke som urimelige. Foretaket har dessuten en «Plussdekning» – se vilråene N27 – som kunne ha gitt bedre dekning i saker som dette. Så vidt sekretariatet forstår inneholder imidlertid ikke sameiets forsikringsavtale denne dekningen.

Basert på ovennevnte finner vi ikke grunn til å kritisere selskapets avgjørelse, og kan ikke gi sikrede medhold i klagen.

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sameiets forsikring.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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