

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-500

11.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade i ubebodd bolig – brudd på sikkerhetsforskrift om stenging av hovedstoppekran? – fal. § 4-8.

Sikrede meldte 21.2.24 skade i utleiebolig til foretaket, som rekvirerte inspeksjon ved F. Rapporten beskrev en enebolig fra 1950 med betydelig vedlikeholdsetterslep. Det ble konstatert at en vannmåler hadde sprukket som følge av frost, med omfattende vannskader og risiko for spredning til tilstøtende rom. Videre hadde sikrede oppgitt at leieboer var hentet av politiet, og at det kort tid etter inntraff innbrudd med skade på verandadør og glassparti. Det var ingen tegn til lekkasje da eks-samboer og sønn senere ble låst inn. I frosts kjema av 1.3.24 opplyste inspektøren at stoppekranen ikke var stengt før skaden, og at den kunne stenges for den aktuelle enheten. Foretaket innhentet deretter vurdering fra T, som konkluderte med utilstrekkelig oppvarming og vannskader i begge etasjer over tid. Ved brev 15.4.24 avkortet foretaket erstatningen med 30 % grunnet brudd på sikkerhetsforskrift, idet stoppekranen ikke var stengt i en ubebodd bolig. Det ble vist til at boligen hadde stått tom i over tre døgn, samt til årsakssammenheng og klar bebreidelse. I brev av 28.5.25 ble totalt tap oppgitt til kr 854 872, med utbetalt erstatning etter avkortning på kr 457 539. Sikrede bestred avkortningen og krevde full erstatning. Nemnda kom til at sikrede var mer enn lite å laste for brudd på sikkerhetsforskriften, og at foretaket kunne avkorte erstatningen med 30 %.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 854 872

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vannskade og spørsmål om foretakets avkortning er korrekt.

Sikredes husforsikring har følgende sikkerhetsforskrift:

- Bygningen/leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre vannskade ved frostsprengning
- I bygning som ikke er fast bebodd skal hovedstoppekran stenges og en vannkran åpnes for å tømme rørene, hvis bygningen ikke er bebodd på mer enn tre døgn

Forsikringen omfatter:

Plutselig og uforutsett skade ved:

...

- Vannskader
 - Lekkasje fra bygningens rørledning, installasjoner og akvarium
 - Vann som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette fører til vannspeil
 - Vann som trenger inn gjennom åpning eller utetthet oppstått ved erstatningsmessig bygningsskade
 - Vannskade på tilstøtende rom som følge av utett våtrom

Sikrede meldte fra til foretaket om skade i utleiebolig med skadedato 21.2.24.

Foretaket rekvirerte F som besiktiget eneboligen 23.2.24. Rapporten beskrev en enebolig fra 1950, oppført i tre over to plan med krypkjeller, med betydelig vedlikeholdsetterslep og få oppgraderinger de siste 20 årene. Det ble konstatert at vannmåler hadde sprukket pga. frost og omfattende vannskader med risiko for spredning til tilstøtende rom. Skaderapporten datert 27.2.24 uttaler:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

FT forteller at vann teller er sprukket grunnet frost, og at vannet har stått lenge med fullt trykk og sprutet vann opp i taket på wc. Herifra har vannet runnet utover gul og ut i tilstøtende rom og ned gjennom etasje skiller/vegger og ned i 1 etasje. Hoved rom med størst skade er kjøkken.

...

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐Ja ☒Nei

Innmeldt dato stemmer med når lekkasjen blev oppdaget, men lekkasjen har pågått over en god stund før den blev oppdaget og inn meldt.

F fylte også ut frosts kjema 1.3.24. F krysset av «nei» på spørsmål om stoppekranen var stengt før skaden oppstod, og «ja» på spørsmål om det var mulig å stenge stoppekranen kun for den skadede enheten. Det ble videre inntatt følgende tilleggsopplysninger fra sikrede:

FT forteller at leieboer blev hentet av politiet, politiet brøt opp utgangsdør og hentet vedkommende. FT blev ikke varslet om dette. En kort tid etter blev det innbrudd i leiligheten, da ble verandadør i 2 etasje ødelagt og glasspartiet i dør knust. Det annas da at temperaturen inne i 2 etasje sank til under 0 grader og at det kan være årsak til at vannrør frøs. FT byttet dør i 2 etasje når dette blev oppdaget, og merket ikke noe til rørbrudd på dette tidspunktet. En kort stund senere, (FT forteller at han har alle datoer loggført på tlf) så låser FT inn eks samboer og sønn til leieboer for og sjekke leiligheten etter innbrudd, da merker FT at varmepumpe ikke har startet og setter igang varmepumpe 1 etasje. På dette tidspunkt var det heller ingen tegn til vann lekkasje. Vannlekkasjen oppstod en stund senere. Det antas da at rørbruddet allerede har skjedd under kuldeperioden etter knust glass i dør fra 2 etasje under innbrudd, og at dette bruddet ble til en vannlekkasje når temperaturen steg og is i rør tinte

I opplysningsbrev 6.3.24 gjorde foretaket oppmerksom på sikkerhetsforskrifter, og at brudd på disse kunne medføre avkortning etter forsikringsavtaleloven § 4-8. Foretaket etterspurte ytterligere opplysninger for å vurdere avkortningsspørsmålet.

Foretaket rekvirerte deretter T som befarte boligen 11.3.24. Skaderapport utarbeidet 12.3.24 uttaler:

SKADEÅRSÅK:

Boligen har ikke hatt tilstrekkelig varme. Tilstrekkelig varme er nok varmeeffekt til å holde rom og lokaler frostfrie ved temperatursvingninger, uavhengig av areal og byggemetode.

HENDELSESFORLØP:

Forsikringstaker opplyser at leieboeren blev hentet av politiet og at boligen derfor blev stående tom, i den perioden var det et innbrudd, da blev leiligheten utsatt for hærverk og strømmen til varmekilden slått av. Når forsikringstaker oppdager dette settes strøm og varme på igjen. Når temperaturen stiger løsner isen i frostbruddet i vannmåleren og vann strømmer fritt i ca 1 mnd før dette oppdages. Forsikringstaker melder da dette inn til forsikringen sin.

SKADEÅRSÅKS BESKRIVELSE:

Boligen har ikke hatt tilstrekkelig varme. Tilstrekkelig varme er nok varmeeffekt til å holde rom og lokaler frostfrie ved temperatursvingninger, uavhengig av areal og byggemetode. Som følge av dette har det blitt omfattende vannskader i begge etasjer.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐Ja ☒Nei

Vannlekkasjen har pågått over tid, oppgitt skadedato er da lekkasjen ble oppdaget.

Foretaket varsler i brev av 15.4.24 om avkortning på 30 % på grunn av brudd på sikkerhetsforskriften, og viser til at stoppekranen ikke var stengt i en bolig som ikke var fast bebodd. Sikrede hadde et klart handlingsalternativ ved å stenge stoppekranen når boligen stod tom i mer enn tre døgn. Foretaket antok at det var årsakssammenheng mellom bruddet og skaden, samt at sikrede var mer enn lite å bebreide.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 23.3.25.

Det ble avholdt skjønnsforretning 29.4.25. Resultatet ble oversendt sikrede 28.5.25. I brev av 4.6.25 opplyste foretaket at det totale tapet utgjorde kr 854 872. Dette beløpet omfattet reparasjonskostnader på kr 390 000 i henhold til skjønn, husleietap på kr 360 000 og renter på kr 104 872. Etter avkortning på 30 % utgjorde erstatningen kr 457 539.

Sikrede krever full erstatning for vannskaden og bestrider at foretaket kan avkorte erstatningen med 30 %. Sikrede var ikke kjent med at leietaker hadde vært fengslet over lengre tid. Sikrede oppdaget 15.9.24 innbrudd i leiligheten, som ligger vegg i vegg med hans egen bolig. Da sikrede ikke fikk kontakt med leietaker og døren var brutt opp, tok han kontakt med politiet, som opplyste at leietaker var i varetekt.

Etter innbruddet var sikrede jevnlig i leiligheten for å utbedre skader, bl.a. ved å bytte verandadør og forberede utskifting av hoveddør. Sikrede hadde kontakt med leietakers familie, som hadde egne nøkler til utleieboligen og som oppholdt seg der. Leietakers familie opplyste at de førte tilsyn og var i dialog med leietakers sønn om oppvarming av boligen. Varmepumpen var i drift da sikrede forlot leiligheten. På denne bakgrunn anså sikrede boligen som bebodd, og det ble derfor ikke aktuelt å stenge vanntilførselen. Etter sikredes syn har han utvist den aktsomhet som med rimelighet kan forventes.

Foretaket anfører at 30 % avkortning av erstatningsoppgjøret er korrekt. Foretaket anfører at det er direkte årsakssammenheng mellom bruddet på sikkerhetsforskriften og skadens inntreden. Det følger av takstrapporten at forsikringstaker opplyste at boligen ble stående tom etter at leieboeren ble hentet av politiet. Sikrede var derfor klar over at leieboeren ikke bodde i leiligheten, og hadde mulighet til å stenge stoppekranen for å forhindre skade. Dette ble ikke gjort, og foretaket mener derfor at sikrede er mer enn lite å legge til last for skadens inntreden.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket kan avkorte med 30 % pga. brudd på sikkerhetsforskrifter.

Sikredes forsikring har bl.a. følgende sikkerhetsforskrift:

I bygning som ikke er fast bebodd skal hovedstoppekran stenges og en vannkran åpnes for å tømme rørene, hvis bygningen ikke er bebodd på mer enn tre døgn.

Nemnda forstår saken slik at det er omtvistet om boligen var ubebodd på skadetidspunktet.

Skaderapport utarbeidet 12.3.24 uttaler:

Forsikringstaker opplyser at leieboeren ble hentet av politiet og at boligen derfor ble stående tom, i den perioden var det et innbrudd, da ble leiligheten utsatt for hærverk og strømmen til varmekilden slått av. Når forsikringstaker oppdager dette settes strøm og varme på igjen. Når temperaturen stiger løsner isen i frostbruddet i vannmåleren og vann strømmer fritt i ca 1 mnd før dette oppdages. Forsikringstaker melder da dette inn til forsikringen sin.

Sikrede har imidlertid i ettertid anført at leietakers familie oppholdt seg i leiligheten frem til vannskaden ble oppdaget.

Det er uklart for nemnda hva som ligger i at leietakers familie «oppholdt» seg i boligen. Det er ikke påstått at de faktisk bodde der, og dette er heller ikke sannsynliggjort. Det er også vanskelig å se hvorfor leietakers familie skulle flytte til leietakerens bolig fordi leietakeren kom i fengsel. Uansett følger det klart av rettspraksis, nemndspraksis og alminnelige bevisregler at tidsnære forklaringer tillegges større bevismessig vekt enn senere forklaringer, og at spesielt forklaringer som fremkommer etter at foretaket har avslått dekning har begrenset bevisverdi, jf. Rt. 1998 s. 1565, FinKN 2018-082 og 2017-377. En senere forklaring kan derfor bare legges til grunn om den støttes av objektiv og dokumentert informasjon, jf. FinKN 2014-385 og 2021-173. Nemnda kan ikke se at dette er fremlagt her. Det må derfor legges til grunn at bygningen ikke var fast bebodd.

I så fall må det legges til grunn at hovedstoppekranen stod åpen ved fravær på over tre dager. Sikkerhetsforskriften er dermed objektivt sett brutt, jf. fal. § 4-8 første punkt. Nemnda legger videre til grunn at det er årsakssammenheng mellom bruddet og skaden, jf. fal. § 4-8 annet pkt.

Spørsmålet er da om sikrede er mer enn lite å legge til last for bruddet, jf. fal. § 4-8 annet punktum. Det dreier seg om brudd på en skriftlig handlenorm i en kontrakt sikrede har inngått, og normen har som formål å unngå risiko skade. Utgangspunktet er at et slikt brudd må regnes som uaktsomt. Samtidig er sikrede beskyttet mot mer unnskyldelige forsømmelser, jf. Bull/Wilhelmsen, Forsikringsrett 2024 s. 405.

Risikoen for frostskafer om vinteren er stor og må anses som alminnelig kjent, og den aktuelle sikkerhetsforskriften er et vesentlig ledd i forsikringsforetakenes alminnelige arbeid for å redusere skadefrekvensen for vannskafer, jf. FinKN 2025-955. Dette tilsier at sikrede var mer enn lite å laste.

Sikrede anfører at han ikke var kjent med at boligen ikke var bebodd av leietaker. Skaderapportene viser at leietaker var tatt i varetekt over en periode, og sikrede opplyser at han ikke var varslet om dette. Sikrede har forklart at han kort tid etter den 15.9.24 oppdaget at det ble forsøkt innbrudd i leiligheten, og gjerningspersonene ble tatt på fersk gjerning. Nemnda må derfor legge til grunn at sikrede i hvert fall på dette tidspunktet var kjent med at boligen ikke var bebodd av leietaker. Sikrede skiftet ut verandadør som var ødelagt, og forberedte utskifting av hoveddør, men stengte ikke hovedstoppekranen. Ifølge rapporten til Frøiland Bygg antas det at innbruddet kan ha medført at temperaturen i 2. etasje sank til under 0 grader, noe som kan ha forårsaket at vannrør frøs.

Sikrede anfører at boligen ble ansett som bebodd, eller i aktiv bruk av leietakers familie, og at stenging av vann derfor fremsto som lite naturlig. Nemnda mener som nevnt de fremlagte opplysninger ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å anse boligen som fast bebodd. Det er heller ikke sannsynliggjort at familien brukte leiligheten i en slik utstrekning av avstengning ikke var naturlig.

Det er videre opplyst at sikrede bor nær den aktuelle leiligheten, og at sikrede jevnlig var til stede i boligen etter innbruddet for å utbedre skader. Sikrede hadde dermed både faktisk kontroll og et nærliggende handlingsalternativ i form av å stenge hovedstoppekranen. Dette er et enkelt, effektivt og lite inngripende tiltak, og nemnda kan ikke se at foreligger omstendigheter som i tilstrekkelig grad kan forklare/unnskyldte unnlåtelsen. Nemnda mener etter dette at sikrede må regnes som mer enn lite å legge til last for bruddet.

Avkortningen kan da finne sted under hensyn til arten av den aktuelle sikkerhetsforskrift, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8 tredje punkt.

Sikkerhetsforskriften er viktig for å unngå frostskader, og sikrede hadde et enkelt handlingsalternativ. I tilsvarende saker hvor sikrede har brutt sikkerhetsforskriften om stenging av hovedstoppekran, har nemnda godtatt avkortning på 15–50 %, jf. FinKN 2025-955. Ut fra dette mener nemnda at en avkortning på 30 % må godtas.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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