

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-516

13.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Ekte hussopp – ansvar etter naboloven?

Klager fremsatte krav om erstatning for skader på sin eiendom som følge av spredning av ekte hussopp fra sikredes eiendom. Sikrede hadde ansvarsforsikring som dekket rettslig erstatningsansvar for skade på tredjemanns ting. En rapport fra sakkyndig firma påviste hussopp i begge eiendommene og konkluderte med at skadene i sikredes eiendom hadde utviklet seg over tid som følge av fuktinntrengning, og at soppen deretter hadde spredt seg til klagers eiendom. Klager krevde dekket utbedringskostnader på kr 869 586, og kravet ble meldt til foretaket. Foretaket avsto ansvar. Klager anførte at vilkårene for ansvar etter naboloven §§ 2 og 9 var oppfylt, idet det forelå årsakssammenheng mellom forhold ved sikredes eiendom og skadene, og at spredning av fukt og sopp var en påregnelig følge av mangelfull fuktsikring. Det ble videre gjort gjeldende at ansvaret var objektivt, subsidiært at sikrede hadde opptrådt uaktsomt, og at tapet var tilstrekkelig dokumentert. Foretaket anførte at det ikke forelå adekvat årsakssammenheng, idet skadefølgen var fjern og lite påregnelig, og viste til at også forhold ved klagers eiendom og ytre forhold hadde bidratt til skadeutviklingen. Det ble videre bestridt at det forelå uaktsomhet, samt at det økonomiske tapet ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at et eventuelt ansvar uansett måtte begrenses. Nemnda kom til at klager måtte gis medhold. Det forelå etter nemndas syn ansvar etter naboloven §§ 2 og 9. Videre kom nemnda til at det var adekvat årsakssammenheng mellom det ansvarsbetingende forhold og skaden. Nemnda bemerket at den ikke har kompetanse eller grunnlag for å ta stilling til utmålingen av skaden.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 869 586

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader forårsaket av ekte hussopp.

Sikrede er et sameie X med ansvarsforsikring som dekket sameiets rettslige erstatningsansvar for skade på tredjemanns ting, jf. forsikringsvilkårenes s. 19.

Klager, Sameiet Y, fremsatte krav om erstatning for skader på sin eiendom som følge av ekte hussopp. Skadene ble påvist både i klagers eiendom og i naboeiendommen tilhørende X.

M utarbeidet 19.9.24 en inspeksjonsrapport som angir at det er påvist ekte hussopp på begge eiendommer. Det ble beskrevet at skadene i X hadde utviklet seg over flere år som følge av fuktinntrengning over tid, og at hovedårsaken var en lite fuktsikker løsning i et utvendig bed mot ytterveggen, med påfølgende kapillærtrekk av vann. Videre fremgikk det at skadene i Sameiet Y var av nyere dato, og at disse var forårsaket av spredning fra X. Rapporten redegjorde også for at veksten i Sameiet Y trolig hadde oppstått i løpet av ett til to år, og at forhold som nedbør og bygningsmessige forhold hadde hatt betydning for skadeutviklingen.

Sikrede X meldte 27.11.24 skaden til foretaket under sin ansvarsforsikring. I skademeldingen ble det opplyst at sikrede hadde fått dekket egne kostnader knyttet til hussoppen gjennom Norsk Hussoppforsikring, men at klager hadde rettet et krav mot sikrede for dekning av utbedrings- og saneringskostnader i Sameiet Y. Det samlede kravet fra klager var oppgitt til kr 869 586 og var dokumentert med fakturaer fra B. M-rapporten ble vedlagt som dokumentasjon.

Foretaket avviste erstatningsansvar i brev datert 12.3.25. I brevet ble det opplyst at dersom klager var uenig i avslaget, kunne klager ta direkte kontakt med foretaket. Den 18.3.25 mottok foretaket en e-post fra styreleder i Sameiet Y, hvor kravet ble fulgt opp.

Foretaket opprettholdt avslaget i brev av 11.4.25. Det fulgte deretter ytterligere korrespondanse mellom styreleder i Sameiet Y og foretaket i april 2025, herunder e-poster datert 14.4. og 28.4.25, hvor kravet ble opprettholdt. Foretaket besvarte henvendelsene i brev av 25.4.25 og i e-post av 26.5.25, hvor foretaket viste til nærmere angitte deler av M-rapporten.

I e-post 26.5.25 fremsatte foretaket samtidig et tilbud om kr 100 000 som fullt og endelig oppgjør. Tilbudet ble avslått av klager, som i stedet fremsatte et mottilbud på kr 700 000. Mottilbudet ble ikke akseptert av foretaket.

Saken ble deretter brakt inn for foretakets klageinstans, som opprettholdt avslaget.

Klager brakte deretter saken inn for Finansklagenemnda 18.10.25.

Klager krever erstatning etter naboloven §§ 2 og 9 og anfører at foretaket plikter å dekke de dokumenterte utbedringskostnadene på kr 869 586. Det foreligger faktisk årsakssammenheng, idet M-rapporten dokumenterer at ekte hussopp først oppstod i sikredes eiendom og deretter spredte seg til Sameiet Y, noe foretaket også har erkjent. Klager bestrider at skadefølgen er fjern eller atypisk, og anfører at mangelfull fuktsikring i et utvendig bed mot yttervegg er et kjent risikoforhold som gjør spredning av fukt og sopp påregnelig, særlig i eldre bygårder. Etter klagers syn etablerer naboloven et objektivt ansvar uavhengig av skyld, og eventuelle værforhold eller bygningsmessige forhold ved egen eiendom kan ikke fritta for ansvar når hovedårsaken ligger hos naboen. Subsidiært anføres at sikrede uansett har utvist uaktsomhet ved ikke å følge opp indikasjoner på fuktproblemer. Det gjøres videre gjeldende at tapet er tilstrekkelig dokumentert gjennom M-rapporten og fremlagte fakturaer, og at arbeidene gjelder nødvendig sanering og tilbakeføring til opprinnelig standard.

Foretaket avviser ansvar og anfører at selv om det kan legges til grunn at hussoppen først oppstod i sikredes eiendom og deretter spredte seg, er vilkåret om adekvat årsakssammenheng ikke oppfylt, idet skadefølgen fremstår som fjern, atypisk og lite overskuelig. Etter foretakets syn kunne sikrede ikke forutse at et utvendig bed skulle føre til omfattende fuktinntrengning, utvikling av ekte hussopp og videre spredning til naboeiendommen. Det vises også til at værforhold og bygningsmessige forhold ved klagers eiendom har vært medvirkende til skadeutviklingen, noe som svekker grunnlaget for ansvar. Foretaket bestrider videre at det foreligger grunnlag for ansvar etter culpaansvaret, og anfører at skadeutviklingen har skjedd skjult uten ytre tegn som ga foranledning til å reagere, samt at det er gjennomført vedlikeholdstiltak og installert avfuktingssystem. Endelig anføres at det økonomiske tapet ikke er tilstrekkelig dokumentert eller spesifisert, herunder at det ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort hvilke kostnader som direkte kan knyttes til forhold ved sikredes eiendom, og at et eventuelt ansvar uansett må begrenses til nødvendige kostnader til tilbakeføring til tidligere stand.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring for skader hos klager som følge av spredning av ekte hussopp.

For at erstatningsansvar skal foreligge, må det foreligge et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng mellom det ansvarsbetingende forhold og tapet. Det er klager som har bevisbyrden for at vilkårene er oppfylt.

Det er på det rene at det foreligger fysisk skade i form av ekte hussopp på klagers eiendom. Det er videre fremlagt fakturaer som dokumenterer kostnader til sanering og utbedring. Vilåret om skade og økonomisk tap anses dermed oppfylt.

Etter naboloven § 9 første ledd første punktum foreligger det objektivt erstatningsansvar for skade eller ulempe som er i strid med §§ 2 til 5. Etter § 2 første ledd må ingen «ha, gjera eller setja i verk noko som er urimeleg eller uturvande til skade eller ulempe på granneieendom». Bestemmelsen omfatter både tilstander, handlinger og tiltak, og gjelder også forhold som har utviklet seg over tid. Det følger av ordet «ha» at en eier kan være ansvarlig for en tilstand på eiendommen, også dersom forholdet har utviklet seg over tid. Det må foreligge årsakssammenheng mellom forholdet på eiendommen og skaden på naboeiendommen, jf. uttrykket «er».

For at skadefølgen skal være ulovlig etter § 2, må skaden eller ulempen være «urimeleg eller uturvande». Vurderingen er konkret. Det er selve skaden eller ulempen som må være urimelig eller unødvendig; det er ikke et vilkår at den ansvarlige har handlet klanderverdig, jf. HR-2023-2420-A avsnitt 50–59. Kriteriet «uturvande» innebærer at tiltaket eller skadefølgen er unødvendig. I praksis er det imidlertid oftest vurderingen av om skaden er «urimeleg» – om den overskrider tålegrensen – som er sentral.

Etter § 2 andre og tredje ledd skal det blant annet legges vekt på om skaden er «venteleg etter tilhøva på staden» og om den er «verre enn det som er vanleg på slike stader». Hva som er ventelig beror på en objektiv vurdering, jf. Rt. 1973 s. 1193 (Bodø flyplass). Sammenligningen skal skje med tilsvarende områder, jf. Rt. 1965 s. 933 og Rt. 1996 s. 232. Høyesterett har i Rt. 2006 s. 486 avsnitt 95 fremhevet at momentet om hva som er ventelig ofte har stor vekt i urimelighetsvurderingen.

Etter det opplyste utviklet ekte hussopp seg først i sikredes eiendom som følge av langvarig fuktinntrengning knyttet til en lite fuktsikker løsning i et utvendig bed mot ytterveggen. Soppen spredte seg deretter til klagers eiendom.

Spørsmålet er om den skade som påførtes klager overskrider tålegrensen etter § 2.

Det dreier seg om spredning av ekte hussopp mellom vegg-i-vegg-liggende bygårder. Skaden har medført omfattende saneringsbehov og betydelige kostnader. Nemnda kan ikke se at en naboeiendom i et slikt bygningsmiljø må tåle spredning av ekte hussopp som følge av fuktforhold på naboeiendommen. Selv om skadeutviklingen har skjedd over tid og vært påvirket av nedbør og bygningsmessige forhold, er det etter nemndas vurdering tale om en skade som går klart ut over det som er «venteleg etter tilhøva på staden», og som overstiger det som er vanlig i tilsvarende bebyggelse. Det er ikke tale om en ordinær eller påregnelig naboulemp, men en alvorlig fysisk skade.

Nemnda mener etter dette at vilåret om at skaden er «urimeleg» etter naboloven § 2 er oppfylt. Det foreligger dermed ansvarsgrunnlag etter § 9.

På bakgrunn av M-rapporten legges det til grunn at hussoppen først utviklet seg i sikredes eiendom og deretter spredte seg til klagers eiendom. Kravet til faktisk årsakssammenheng er dermed oppfylt.

Foretaket bestrider at årsakssammenhengen er adekvat. Adekvansbedømmingen kan referere til at skaden eller tapet er upåregnelig eller avledet/fjern, skyldgrad/preventive hensyn, reparasjonshensynet eller en interesseavveining, jf. Wilhelmsen/Hagland, Om erstatningsrett, s. 234.

Spørsmålet om skaden er upåregnelig er et spørsmål om den fremstår som uventet, uforutseelig eller overraskende, jf. Wilhelmsen/Hagland s. 254. Utgangspunktet er hva skadevolder objektivt sett kunne regne med på tidspunktet for den skadevoldende handlingen. Nemnda kan ikke se at spredning av ekte hussopp fremstår som en upåregnelig følge av langvarig fuktinntrengning i en sammenhengende bygningskonstruksjon pga. manglende fuktsikring av et bed. Spørsmålet om skaden er avledet eller fjern er dels et spørsmål om det går lang tid mellom den skadevoldende handlingen og tapet, dels et spørsmål om det er flere mellomkommende årsaker i hendelsesforløpet frem til skaden. Det dreier seg om en skadeutvikling over to år, som ikke kan regnes for inadekvat når det dreier seg om en kontinuerlig skadeutvikling, jf. Rt. 2001 s. 320, som riktignok gjelder personskade etter en trafikkulykke. At nedbør og bygningsmessige forhold har påvirket skadeomfanget, kan heller ikke medføre at tapet er inadekvat når kostnadene fremstår som en direkte følge av skaden. Nemnda kan ikke se at prevensjonshensynet eller reparasjonshensynet i denne saken gir noen argumenter mot ansvar. Det samme gjelder en interesseavveining.

Foretaket har anført at det økonomiske tapet ikke er tilstrekkelig dokumentert eller spesifisert, herunder at det ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort hvilke kostnader som direkte kan knyttes til forhold ved sikredes eiendom, og at et eventuelt ansvar uansett må begrenses til nødvendige kostnader til tilbakeføring til tidligere stand. Nemnda har ikke kompetanse eller grunnlag for å ta stilling til utmålingen i saken, da denne krever fagkyndig kompetanse. Det avgjørende er om det er dokumentert et økonomisk tap i forbindelse med skaden, noe nemnda har lagt til grunn, jf. over.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

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