

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-520

15.5.2026

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Forurenset grunn – plutselig vanninntrengning?

Sikrede meldte i 2024 om skade som gjaldt fukt og mugg som følge av gradvis vanninntrengning. Kravet ble avslått under henvisning til egenandel og senere til unntaket for sopp og råte. I 2025 ble det meldt en ny skade etter at det under rehabilitering ble avdekket forhøyede VOC-verdier og helsesyntomer, noe som førte til omfattende tiltak i kjelleren. Foretaket avslo også dette kravet med henvisning til at skaden ikke var plutselig og uforutsett, samt at forholdene knyttet seg til grunnforhold utenfor forsikringens dekningsområde. Sikrede anførte at vilkårene for dekning var oppfylt, at følgeskadene på bygningen var dekningsmessige selv om årsaken i grunnen ikke var det, og at foretaket uansett var bundet av en tidligere ansvarserkjennelse. Foretaket bestred dette og anførte at det ikke var sannsynliggjort en dekningsmessig skade på bygningen, at forholdene gjaldt unntatt fukt- og sopproblematikk eller forhold ved tomt og grunn, samt at det ikke forelå noe bindende dekningstilsagn. Nemnda kom til at skadene ikke var dekningsmessige, samt at foretaket ikke hadde gitt noe bindende dekningstilsagn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter skade i kjeller.

Sikrede har boligselskapsforsikring i foretaket for flere bygninger, herunder bygningen denne saken gjelder. Forsikringen har følgende vilkår:

4. Hvilke skader selskapet svarer for

4.3 Vann, annen væske, gass eller pulver

Følgende er dekket

Skade ved plutselig og uforutsett

- utstrømming fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr og akvarium ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse

- inntrenging av vann eller annen væske fra utvendig rørledning

- inntrenging av vann gjennom åpning eller utetthet, oppstått ved bygningsskade som er dekket av forsikringen

- inntrenging av vann gjennom åpent vindu eller dør i bygningen over bakkeplan

- inntrenging av vann i bygning direkte fra terreng eller grunnen ved nedbør, snøsmelting eller kjøving når det førertil frittstående vann over laveste gulv

(...)

Skade som

- skyldes plutselig vanninntrenging gjennom åpent vindu eller dør i bygningen over bakkeplan

- skyldes plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv

- følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 40 år, ved ulik alder legges eldste del til grunn. Dette omfattes ved første inntrenging fra samme utetthet.

Følgende er ikke dekket

Skade ved

(...)

- kondens, sopp eller råte uansett årsak.

Sikrede meldte 29.7.24 om skade og viste i skademeldingen til at det kom regn eller snø inn i bygget via tak, vegg eller balkonger som følge av utett bygg. I skademeldingen ble det rapportert om fukt og mugg i kjelleren. Foretakets takstrappport fastslo etter befaring at skaden var forårsaket av gradvis vanninntrenging i ytterveggen i kjellerboden. Det fremgikk at skaden hadde utviklet seg over tid.

Foretaket avsto kravet 5.8.24 med begrunnelse om at kostnadene til reparasjon ikke oversteg den avtalte egenandelen. Avslaget ble påklaget 22.8.24, og sikrede hadde da innhentet rapporter som viste at skadeomfanget var større enn hva foretaket hadde lagt til grunn. Foretaket fastholdt avslaget 27.8.24 med begrunnelse om at skaden ikke var dekningsmessig på grunn av unntaket for skade forårsaket av kondens, sopp og råte. Det ble vist til at klagefristen var på seks måneder, jf. fal. § 8-5.

Sikrede meldte 2.4.25 om ny skade. Bakgrunnen var at sikrede sommeren 2024 hadde besluttet å drenere boligen som følge av forhøyede fuktverdier og soppdannelser i kjelleren. Sikrede rekvirerte B for dreneringsarbeidene samt utskifting av flater i kjelleren.

I forbindelse med gjenoppbyggingen rapporterte flere håndverkere om fysiske symptomer som hodepine, røde kinn, sår hals og prikking. I samarbeid med entreprenøren ble L og N kontaktet for å utrede situasjonen. Det ble gjennomført VOC-screening, og rapport fra N viste forhøyede nivåer av TVOC. Det fremgikk av rapporten at nivåene potensielt kunne medføre typiske inneklimalager ved eksponering over tid, og det ble anbefalt å utføre tiltak for å redusere eksponeringen.

På bakgrunn av dette ble det iverksatt tiltak for å redusere VOC-nivåene. Kjelleren ble strippet ned til betong, og det ble påført spesialbehandling på gulv og vegger for å hindre videre avdunsting. Det ble videre etablert to brønner under betongsålen med avtrekk for å opprettholde konstant undertrykk i grunnen.

Det ble ikke foretatt nye målinger etter gjennomførte tiltak. Sikrede og håndverkere opplyste at inneklimalaget etter tiltakene ble opplevd som vesentlig bedre. Under befaring oppholdt takstmannen seg i kjelleren i om lag 30 minutter uten å registrere lukt eller ubehag.

I en rapport fra M AS ble det videre opplyst at enkelte familiemedlemmer hadde opplevd ulike symptomer siden innflytting om lag seks år tidligere. Av rapporten fremgikk det at de forhøyede VOC-verdiene kunne ha sammenheng med grunnforholdene, blant annet at masser i området kunne stamme fra en tidligere skismøringsfabrikk som hadde ligget om lag 60 meter fra bygget og som ble stengt på 1960- eller 1970-tallet.

Foretaket avsto kravet 28.4.25 med begrunnelse om at skaden ikke var dekningsmessig fordi den ikke hadde inntruffet plutselig og uforutsett. I den sammenheng ble det vist til at skaden skyldtes forurensede masser i grunnen som sannsynligvis var til stede fra før forsikringen ble tegnet. Avslaget ble påklaget 13.6.25, og foretaket fastholdt avslaget 4.9.25.

Saken ble brakt inn til Finansklagenemnda 16.10.25.

Sikrede krever dekning for skader på bygningen som følge av at forurenset vann har trengt inn i kjellerkonstruksjonen og medført omfattende følgeskader, herunder fuktskader, biologisk kontaminering og helseskadelig innelima. Kravet gjelder utgifter til rivning og gjenoppbygging av kjelleren samt erstatning for tap av bruk i perioden boligen ikke kunne benyttes.

Saken gjelder ikke lukt eller gass som et selvstendig forhold, men et skadeforløp hvor vanninntrenging har ført til fysisk skade på bygningsdeler.

Sikrede anfører at skaden er dekket etter vilkårene pkt. 4.3 under punktet «Skade som- følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 40 år, ved ulik alder legges eldste del til grunn. Dette omfattes ved første inntrenging fra samme utetthet». Denne bestemmelsen oppstiller ikke krav om at skaden må ha inntrådt plutselig og uforutsett. Sikrede anfører at dette dekningsalternativet må vurderes selvstendig.

Sikrede anfører videre at fremlagte rapporter, særlig fra L, dokumenterer vannsig utenfra, fritt vann i konstruksjonen og betydelig biologisk aktivitet. Dette må regnes som fysisk skade på bygningen og ikke kun et innelimaproblem. Sikrede erkjenner at selve utbedringen av skadeårsaken i grunnen ikke er dekningsmessig, men anfører at følgeskadene på bygningen og innvendige konstruksjoner er dekket, og at disse har blitt mer omfattende som følge av at forurenset vann har trengt inn i konstruksjonen. Hoveddelen av kostnadene knytter seg til utbedring av bygningsmessige følgeskader. Luktproblematikken representerer kun et tilleggsforhold som har medført økte kostnader.

Sikrede anfører at hele saken må vurderes som et sammenhengende skadeforløp hvor det er fremkommet nye opplysninger om skadeomfanget, og at dette gir grunnlag for realitetsbehandling uavhengig av tidligere vurderinger.

Sikrede gjør også gjeldende at foretaket tidligere har erkjent ansvar ved å legge til grunn at det forelå dekning, men at kostnadene ikke oversteg egenandelen, og at denne ansvarserkjennelsen er bindende og ikke kan trekkes tilbake.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at det ikke foreligger skade som er dekket av forsikringen. Den første saken gjaldt fukt- og sopproblematikk som ikke ga rett til utbetaling, og klagefristen for denne avgjørelsen er utløpt. Den senere meldte saken gjelder etter foretakets vurdering inneklimateutfordringer som kan ha sammenheng med grunnforholdene, og tomt og grunn omfattes ikke av forsikringen. Det bestrides at det foreligger et bindende dekningstilsagn, og foretaket kan ikke se at tidligere brev innebar noen ansvarserkjennelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under boligselskapsforsikringen for to skader, herunder for kostnader knyttet til fuktskader og inneklimateutfordringer i kjeller.

Det følger av forsikringsvilkårene pkt. 4.3 at forsikringen dekker skade ved plutselig og uforutsett vanninntrenging ved nærmere angitte situasjoner. Samtidig fremgår det uttrykkelig under unntakene at skade ved «kondens, sopp eller råte uansett årsak» ikke er dekket. Formuleringen «uansett årsak» innebærer at unntaket gjelder uavhengig av hva som har fremkalt soppen eller råten, og uten hensyn til om den bakenforliggende årsaken isolert sett kunne vært dekningsmessig.

Ifølge takstrapporten dreier den første skaden seg om soppskader av forskjellig slag. Dette er som nevnt unntatt.

Sikrede viser til dekningen for «Skade som - følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 40 år, ved ulik alder legges eldste del til grunn. Dette omfattes ved første inntrenging fra samme utetthet».

Sikrede anfører at klausulen ikke reiser krav om at skaden skal være plutselig. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til at skaden er dekket når den uansett rammes av unntaket for råte.

Nemnda viser også til at klagefristen for denne skaden er oversittet. Foretaket fastholdt avslaget 27.8.24 med begrunnelse om at skaden ikke var dekningsmessig på grunn av unntak for skade forårsaket av kondens, sopp og råte. Det ble vist til at klagefristen var på seks måneder, jf. fal. § 8-5. Klagefristen utløp med andre ord 27.1.25.

Sikrede anfører at foretaket tidligere har erkjent ansvar ved å legge til grunn at det forelå dekning, men at kostnadene ikke oversteg egenandelen, og at denne ansvarserkjennelsen er bindende.

Forsikringsavtaleloven har ingen tidsfrister knyttet til objektive fareunntak. Disse kan påberopes når som helst under skadebehandlingen med mindre det foreligger en bindende dekningsbekreftelse som omfatter den aktuelle faren. En anførsel fra foretaket om at skaden er under egenandelen betyr ikke i seg selv at foretaket erkjenner ansvar for unntatte farer. Når skaden ligger under egenandelen har foretaket ikke noen grunn til å vurdere om skaden er dekket av vilkårene.

Kravet knyttet til sak 1 kan etter dette ikke føre frem.

Sak 2 gjelder sikredes krav om dekning for skade som følge av forurensede masser i grunnen og forhøyede VOC-verdier i kjelleren.

Dekningen omfatter som nevnt «Skade som - følge av vann fra utett tak og fasade til boligrom når bygningsdel er mindre enn 40 år». Det er uklart for nemnda i hvilken utstrekning forurenset vann faktisk har trengt inn i bygningen. Foretaket har forklart at det dreier seg om «begrenset fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjon». Dette er noe annet enn «inntrengning av vann» til boligrom, og det er heller ikke dokumentert at slik vanninntrengning har skjedd gjennom «utett fasade». Fasaden er den del av bygningen som ligger over bakken, og her dreier det seg ifølge skadebeskrivelsen om inntrengning av vann fra grunnen. Nemnda kan derfor ikke se at det er sannsynliggjort noen skade som er omfattet av den ansvarsbærende klausulen.

Nemnda peker også på at bygningsforsikringen ifølge vilkårenes pkt. 3.1 omfatter «Bygning». Det er også en begrenset dekning for «hageanlegg», men ingen dekning for tomt og grunn. Forsikringen har ingen klausul som gir dekning for skade eller tap som følge av forurenset grunn som sådan.

Sikrede anfører at skade 2 ikke er en separat skade, men en følge av skade 1. Dette bestrides av foretaket. Nemnda peker på at hvis det dreier seg om en følgeskade av skade 1, skal følgeskaden tilbakeføres til oppgjøret for skade 1, og dette kravet er foreldet fordi klagefristen er oversittet, jf. ovenfor.

Slik saken er opplyst er det derfor ikke sannsynliggjort noen skade som er omfattet av forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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