

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-566

27.5.2026

VIS FORSIKRING GJENSIDIG

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – råteskadet hustak – utbedring til samme stand?

Sikredes hustak ble rammet av råteskade. Videre ble det påvist skader i isolasjonen som følge av skadedyr. Foretaket engasjerte takstmann A, som fastslo at skaden hadde utviklet seg over 20 år. Sikrede fremla en rapport fra tømrmester B, som beregnet utbedringskostnaden til kr 1 998 750. B sitt tilbud inkluderte bl.a. «Tak over tak for sikring mot vannskader i arbeidsperioden» og «Montering av X (kryss)-lekting med luftelyrer/Nødvendig oppgradering». Foretaket bekreftet dekning for skadene, men avslo erstatning for utbedring av skadeårsaken, samt arbeid som foretaket anså som oppgraderinger og forebygging av fremtidig skade. Foretaket ønsket heller ikke å dekke «tak over tak» i utbedringsperioden. Erstatningen ble etter dette beregnet til kr 1 190 125. Sikrede krevde ytterligere erstatning og anførte at erstatningstilbudet fra foretaket utgjorde kun 60 % av den totale utbedringskostnaden. Etter sikredes syn var det urimelig at foretaket ikke dekket kvalitetsforbedring av taket for å forebygge fremtidig skade. Videre mente sikrede at det var urimelig av foretaket å ikke dekke «tak over tak» i forbindelse med utbedringen. Nemnda kom til at foretakets oppgjør var korrekt, og viste blant annet til at sikrede ikke hadde krav på kostnader til forbedringer og standardhevinger.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter råteskader i bolig.

Sikredes hus er omfattet av en råte- og skadedyrforsikring med følgende vilkår:

4 Skader som erstattes

4.1 Skade på bygning (nedbrytning av materialer) som skyldes råtesopper.

4.2 Skade på bygning som skyldes dyr.

(...)

5 Skader som ikke erstattes

5.1 Råteskade på dører, vinduer og lekter på yttervegg/tak og alt annet utvendig treverk.

5.2 Blåved, muggsopp eller andre forhold som bare er skjemmende for bygningens utseende.

5.3 Bekjempelse av skadeinsekter og innvendig bekjempelse av mus og rotter, se punkt 4.3, når aktiviteten har startet før avtalen begynte å løpe og heller ikke bekjempelse av aktivitet etter at avtalen har opphørt, selv om aktiviteten startet i forsikringstiden. Likevel dekkes bekjempelse av aktivitet oppdaget etter avtalestart dersom gjeldende bygningsforsikring ved aktivitetens start hadde dekket bekjempelsen.

Den del av skade på bygning som utviklet seg før avtalen begynte å løpe, og heller ikke skadeutvikling etter at avtalen har opphørt.

5.4 Skade på bygningens isolasjon når det ikke kan påvises svekket isolasjonsevne.

5.5 Kostnader til kontroll, vedlikehold, forbedringer og behandling av forebyggende karakter, herunder sikring av bygningen mot skadedyr.

(...)

6 Skadeoppgjør

FAL § 6-1 er fraveket, i stedet gjelder:

(...)

6.2 Alternative oppgjørsformer

Skaden kan erstattes på følgende måte:

- Kontantoppgjør
- Reparasjon
- Gjenoppføring
- Bekjempelsestiltak

Ved kontantoppgjør kan ikke erstatningen overstige det selskapet måtte betale for reparasjon, gjenoppføring eller bekjempelsestiltak. Selskapet kan avgjøre hvilken oppgjørsform, leverandør, reparatør som skal benyttes.

Egeninnsats som avtales med skadebehandler honoreres med kr 250 per time.

(...)

6.3 Skade- og verdiansettelse

Skade på bygning settes til kostnadene ved reparasjon til samme – eller i det vesentlige samme – stand som før skaden inntraff, beregnet etter kostnadene på skadedagen.

Skaden kan ikke settes høyere enn gjenoppføringskostnaden på tilsvarende ny bygning, fratrukket gjenverdier etter at skaden inntraff, regnet etter samme regel.

Sikrede varslet foretaket i august 2024 om råteskade i boligens takkonstruksjon. Huset hadde vært råteforsikret hos foretaket siden 1996. Dekning for råteskade i undertak ble innført i 2014.

Foretaket engasjerte takstmann A, som konkluderte med at råteskade i undertak og taksperrer hadde utviklet seg over minst 20 år.

Sikrede fremla en skaderapport fra tømrmester B, som beskrev følgende skadeomfang:

Tømrmester har for å registrere skadeomfang åpnet taket på til sammen syv forskjellige steder på takflaten. Det er registrert sopp og råteskader på takets hoved-bærekonstruksjon, takbjelker og overliggende taktro på alle de steder som er undersøkt. Det er derfor overveiende sannsynlig at det er skade på konstruksjonen over hele takflaten.

B anbefalte bl.a. følgende arbeider og forberedelser:

- Tak over tak for sikring mot vannskader i arbeidsperioden

(...)

- Montering av X(kryss)-lekting med luftelyrer / Nødvendig oppgradering.
- Montering av ny taktro / rupanel
- Montering av ny takteking sveiset asfaltpapp eller folie for eksempel fra Protan.
- Kompletterende blikkenslagerarbeider, nye takfotbeslag og inntekking av luftelyrer, overlys og øvrige gjennomføringer

B uttalte også:

Årsaken til skade er luftlekkasje fra oppvarmede rom opp i den isolerte takkonstruksjonen. På byggetidspunktet var kravet til lufttetthet vesentlig lavere, det var ikke krav til tapede skjøter slik man har etter dagens krav. Dette fører til at man vil få transport av fuktig og oppvarmet inneluft opp i konstruksjonen. Den fuktige inneluften vil kunne kondensere på innvendig side av taktro og over tid skape sopp og råteskader.

(...)

For å oppnå en tilfredstillende og sikker utbedring må hele takflaten demonteres, skader på takets hovedbærekonstruksjon utbedres før konstruksjonen bygges opp på nytt (...). Det må samtidig vurderes en oppgradering av konstruksjonen slik at det ikke skal kunne oppstå tilsvarende skader i fremtiden.

Foretaket bekreftet dekning for selve råteskaden, men avsto erstatning for utbedring av skadeårsaken og arbeid som foretaket anså som forebygging av fremtidig skade og forbedringer. Foretaket opplyste samtidig at det ville gjøre en erstatningsreduksjon for kostnader som påløp for adkomst for å utbedre skadeårsaken. Det ble gjort fradrag for kostnader til isolasjon fordi isolasjon ikke skades av råte.

Takstmann A gjennomførte 9.5.25 ny befaring for å følge opp saken. Revidert skaderapport uttalte at det var avdekket museskader i isolasjonen og dampspærren. Takstmannen vurderte imidlertid at dette hadde liten innvirkning på isolasjonsevnen:

Det registreres rotteekskrementer i takkonstruksjonen, samt mindre omfang av ganger/hulrom i mineralull. Registrerte hulrom vurderes til å ha minimal innvirkning på mineralullens isolasjonsevne. Skadeutviklingstid med hensyn på gnagere er foreløpig ikke vurdert. Det registreres enkelte hull i dampspærren. Registrerte skader kan enkelt repareres med teiping.

Hovedvekten av hullene i dampspærren vurderes til å ikke ha sammenheng med gnagere, da plasten er over 40 år gammel, tynn dimensjon og er sårbar for håndtering/arbeider på taket.

Foretaket utbetalte totalt kr 1 190 125 (inkl. mva.) på saken. Dette dekket råteskaden på hele undertaket uten fradrag.

Sikrede krevde ytterligere erstatning og klaget saken inn for Finansklagenemnda den 8.9.25.

Sikrede krever ytterligere erstatning. Det har oppstått store råteskader i taket pga. dårlig ventilasjon fra da bygget ble oppført i 1981. Videre er det avdekket store skader som følge av skadedyr. Taket er ferdig reparert, og den totale kostnaden kom på kr 1 975 625. Foretaket har tilbudt en erstatning på kun kr 1 190 125. Sikrede har fremlagt en rapport fra tømrmester B, som vurderte skaden før arbeidene med taket ble iverksatt. B anslo at reparasjonen ville koste kr 1 998 750. Tilbudet fra foretaket utgjør ca. 60 % av den totale kostnaden.

Sikrede anfører at det er feil og urimelig at forsikringen ikke dekker kvalitetsforbedring av taket for å forebygge fremtidig skade. Foretaket vil heller ikke dekke «tak over tak» i forbindelse med utbedringen. Dette har medført at utførende entreprenører har brukt lengre tid på arbeidet enn nødvendig, da de måtte flytte provisoriske presseningsløsninger opptil fem–ti ganger.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Foretaket har dekket 100 % av skaden på undertaket. Rapporten fra tømrmester, som sikrede har engasjert, omfatter kostnader til kontroll, vedlikehold, forbedringer og behandling av forebyggende karakter, herunder sikring av bygningen mot skadedyr. Dette er forhold som ikke dekkes under forsikringen, jf. vilkårene pkt. 5.5. Foretaket har dekket 50 % av kostnadene til adkomst, noe som strengt tatt ikke var nødvendig fra foretakets side. Bakgrunnen for dette er at sikrede uansett ville ha måttet rive og endre konstruksjonen for å forhindre fremtidig skade, hvilket er en forbedring av forebyggende karakter som ikke dekkes av forsikringen, jf. vilkårene pkt. 5.5.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Forsikringen dekker skade som følge av råte og skadedyr, jf. pkt. 4.1 og 4.2. Nemnda forstår saken slik at foretaket har dekket 100 % av skaden på undertaket.

Forsikringen omfatter kostnadene ved reparasjon til samme – eller i det vesentlige samme – stand som før skaden inntraff, jf. pkt. 6.3. Formuleringen «vesentlig samme stand» betyr at reparasjonen medfører at den aktuelle bygningsdelen får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet og egenskaper som den hadde umiddelbart før skaden inntraff. Forsikringen omfatter ikke kostnader til forbedringer og standardhevinger. Vilåårene har dessuten uttrykkelig unntak for forbedringer, jf. pkt. 5.5, se også FinKN 2025-845.

Forsikringen omfatter videre selve råteskaden, men ikke utbedring av skadeårsak, jf. også FinKN 2019-443.

Foretaket har beregnet erstatningen iht. kalkyle fra takstfirma A. Nemnda har ikke grunnlag for å overprøve takstmannens kalkyle, eller å vurdere om erstatningen basert på denne kalkylen faktisk vil sette bygningen tilbake til samme stand som før skaden. Sikrede har fremlagt en kalkyle fra en tømrmester, men denne inkluderer oppgraderinger og forbedringer av eksisterende takkonstruksjon med hensyn til forebygging av fremtidig skade. Tømrmester skriver bl.a. følgende i sin rapport:

På byggetidspunktet var kravet til lufttetthet vesentlig lavere, det var ikke krav til tapede skjøter slik man har etter dagens krav. Dette fører til at man vil få transport av fuktig og oppvarmet inneluft opp i konstruksjonen.

Videre har tømrmester bl.a. inntatt følgende oppgradering av taket:

Montering av X(kryss)-lekting med luftelyrer / Nødvendig oppgradering.

Dette er en oppgradering som er nødvendig for å forebygge fremtidig råteskade. En slik kalkyle kan derfor ikke legges til grunn for erstatningsoppgjøret.

Sikrede mener det er feil og urimelig at foretaket ikke skal dekke kvalitetsforbedringen av taket for å forebygge fremtidig skade. Forsikring betyr overføring av risiko for skade til foretaket, og omfatter ikke bygningsmessige forbedringer. Dette er vedlikehold, som er sikredes risiko.

Tømrmesteren har i sin kalkyle også beregnet kostnaden til å sette opp et arbeidstak over hustaket i utbedringsperioden, for å forhindre bl.a. vanninntrenging i konstruksjonen mens arbeidet pågår. Foretaket mener at arbeidene kan løses ved å seksjonsvis åpne taket for utbedring, samt sørge for at arbeidet tilpasses værforholdene. Dersom oppgradering av takkonstruksjonen nødvendiggjør arbeidstaket, er dette sikredes risiko. Er arbeidstaket nødvendig også for å dekke skaden på undertaket, må kostnadene deles mellom sikredes og foretakets interesse. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til dette.

Videre har tømrmesteren lagt til grunn utskifting av skadet isolasjon (mineralull) som en del av utbedringsarbeidet. Takstmann A har følgende uttalelse om denne skaden;

Isolasjonen vurderes i all hovedsak som mindre berørt og hvor isolasjonsevnen fremdeles er intakt utover svekkelser fra elde og slitasje

Forsikringen dekker ikke skade på bygningens isolasjon når det ikke kan påvises svekket isolasjonsevne, jf. pkt. 5.4. Denne skaden er derfor ikke omfattet av forsikringen.

Partene synes også å være uenige om hvor langt tilkomstkostnader skal dekkes av foretaket. Forsikringen dekker tilkomst som er nødvendig for utbedring av skader omfattet av forsikringen. Er utgiftene derimot nødvendige for å utføre vedlikehold eller forbedringer utover utbedring av råteskadene, er de ikke omfattet av forsikringen. I denne saken fremstår deler av tilkomstutgiftene å være relatert til ikke dekningsmessige forhold som forebygging av fremtidig skade og forbedringer. I så fall er det korrekt at foretaket dekker kun 50 % av tilkomstkostnadene.

Ut fra dette fremstår foretakets oppgjør som korrekt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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