

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-608

4.6.2026

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskader – plutselig skade – kondens – utbedringsmetode for bad.

En sameier oppdaget en vannlekkasje på et bad i første etasje. Det viste seg at det var fukt- og vannskader på fire bad som lå under hverandre i en sjakt i sameiet. Foretakets takstmann mente at skadene oppstod grunnet utett våtrom i tredje etasje, lekkasje gjennom en råteskade i en bod i femte etasje og kondens. Foretaket aksepterte dekning for skadene som skyldtes det utette våtrommet i tredje etasje, men avviste dekning for de øvrige skadene. Videre mente foretaket at det ikke var nødvendig å rive badet i første etasje for å utbedre skaden, da våtrommet var bygget opp med flis direkte på teglsten uten membran. Sikrede anførte imidlertid at foretaket måtte dekke skadene på alle badene, da toppforsikringen dekket skader etter utett bygning. Sikrede innhentet sin egen takstrapport for badet i første etasje. Sikredes takstmann avviste at kondens var skadeårsak. Videre mente sikredes takstmann at det var nødvendig å rive hele badet for å utbedre skadene på badet. Sikrede mente at foretakets vurdering av skadeomfang på badet i første etasje var feil. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for vannlekkasje under bygningsforsikring.

Sikrede har forsikring med følgende vilkår:

Standard bygningsforsikring

4. Hvilke skader erstattes

Selskapet erstatter følgende tilfældige og plutselige skader [...]

4.2 Vann og annen væske

Dekkes

- Vannskade på tilstøtende og underliggende rom som følge av utett våtrom.

Dekkes ikke:

- Skade på gulv og vegger i våtrom som skyldes at våtrommet ikke er vanntett. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.
- Skade ved vanlig bruk, søl eller kondens.
- Skade ved sopp, råte, eller bakterier.

Topp bygningsforsikring

2. Hvilke skader som erstattes

Tilfældige og plutselige skader som framgår under [...]

2.1 Vann

Dekkes

- Vannskade som følge av utett tak
- Vannskade som følge av vann over terrengnivå som har trengt inn i utett bygning

Dekkes ikke

- Skade på gulv og vegger i våtrom.
- Skade ved [...] kondens.
- Utbedring av selve feilen/mangelen

Det ble avdekket en vannskade på et bad i første etasje i et sameie. Foretaket sendte først takstmann B til å undersøke skaden. B opplyste at skadeårsaken ikke var nøyaktig klarlagt.

Eier av badet kontaktet firmaet S som åpnet taket over dusjen. Håndverkerne avdekket en stor blære i taket som var av malt gipsplate og var fuktig. Ifølge S var den mest sannsynlige skadeårsaken utett overgang i sluket og membrantetting i bad i andre etasje.

Foretaket oversendte takstrapporten til sikrede og skrev at følgeskaden i tilstøtende rom var dekket under forutsetningen av at årsaken var utett våtrom.

Badet i andre etasje ble deretter revet. Under rivningen fremkom vannmerker i taket, tilsvarende de som var avdekket i første etasje.

Foretaket innhentet en ny takstrapport fra D. Ifølge D var skadeårsaken utett bad i tredje etasje. Vannet rant ned bak påforingsvegger mot yttervegg og trakk ned i underliggende bad.

Takstmannen antok at lekkasjen fra tredje etasje skyldtes utett overgang mellom gulv og vegg.

Foretaket oversendte takstrapporten til sikrede og skrev at foretaket ikke erstattet skader på gulv og vegger i selve våtrommet som skyldtes at dette ikke var vanntett. Med våtrom mentes bygningskomponenter som befant seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk. Foretaket erstattet skader på tilstøtende rom, jf. vilkårene pkt. 4.2. Foretaket skrev at underliggende leilighet ville bli ubeboelig i reparasjonstiden. Dersom sikrede ønsket styrt utbedring via A, måtte sikrede dokumentere at årsak/utett våtrom var utbedret før følgeskaden under kunne repareres.

Det ble deretter avdekket fuktskader i undergulv mot badet i fjerde etasje. B ble sendt på ny befaring. B gjorde nye undersøkelser og oppdaterte takstrapporten i januar 2024. Takstmannen påviste da tre skadeårsaker til skadene på badene:

Det er påvist 3stykk årsaker til skade og det er påvist følgeskade i fire bad og en bod. Ved bod i 5.etasje er det påvist utett dør/yttervegg som har ført til at regnvann har trukket inn på gulv i bod og videre ned i etasjene helt til 1 etasje. Det er stor sannsynlighet at lekkasje har pågått over flere år ettersom det er avdekket råteskade i bjelkelag og en del sopp i yttervegg nedover i etasjene. Det er tidligere avdekket utett våtrom i 3. etasje hvor vann har ført til følgeskade i undergulv på bad i 3. etasje og videre ned i himling, vegg og gulv i bad i 2. og 1. etasje. I tillegg er det avdekket at boligen har ett større kondensproblem på 2 stykk yttervegger fra 4. etasje til 1.etasje. Yttervegger er dårlig isolert, noe som fører til at det blir kondens inne i konstruksjonen. VVS utstyr på bad som ble montert i 2007 bærer preg av det er mye kondensvann i yttervegger. Firma som river bad opplyser på befaring at det er is og frost på innvendig teglsteinsfasade når platelag på vegger blir demontert.

På spørsmål om skadedatoen var korrekt krysset takstmannen av «nei». Videre skrev han følgende:

Utett bygning har pågått og utviklet seg i flere år ettersom det er råde i konstruksjonen. Kondens i konstruksjonen som følge av mangelfull isolering har pågått og utviklet seg siden bad ble etablert rundt 2007, og utett våtrom har mest sannsynlig pågått og utviklet seg i en lang periode før skade ble oppdaget av kunde.

Foretaket oversendte den oppdaterte rapporten til sikrede og skrev at forsikringen ikke dekket skader som hadde oppstått over tid. Videre hadde forsikringen unntak for utett våtrom, vann/fukt

utenfra og kondens. Forsikringen dekket derimot følgeskadene etter det utette våtrommet i tredje etasje. Foretaket oversendte kalkyle for det foretaket mente var den dekningsmessige skaden. Kalkylen var på totalt kr 148 949.

Sikredes advokat anmodet om en redegjørelse for erstatningsoppgjøret. Sameiet var uenig i omfanget av dekningen og erstatningsutmålingen.

Foretaket sendte takstmannen for ny undersøkelse av skadeomfanget. Deretter sendte foretaket en ny e-post til sikrede og skrev at takstmannen hadde kommet frem til at badet i første etasje ikke hadde samme oppbygging som badet i andre etasje. Badet i første etasje var flis på flis rett på teglstein uten membran. Det var ikke behov for å rive veggene på badet i første etasje fordi de kunne tørkes. Takstmannen hadde derfor utarbeidet et kontanttilbud på arbeidet knyttet til denne skadeårsaken.

Sikrede innhentet takstrapport fra F. F var engasjert for å vurdere skadeårsak, skadeomfang og utbedringsmetode for badet i første etasje. Takstmannen avviste at det hadde oppstått skader etter kondens. Videre mente takstmannen at hele badet måtte rives og bygges opp på nytt for å reparere skadene.

Foretaket svarte at rapporten ikke endret foretakets standpunkt.

I forbindelse med behandlingen for Finansklagenemnda innhentet foretaket en tilleggsuttalelse fra B. Takstmannen kommenterte F sin rapport og fastholdt at kondens var én av skadeårsakene. Videre skrev han at hele taket ikke var berørt, og at det ikke var nødvendig å rive hele badet. Takstmannen skrev også blant annet følgende:

Det er kondens i konstruksjon som medfører skade(r). Det er flere skadeårsaker som fører til følgeskader som glir litt inn i hverandre, og er svært vanskelig å skille fra hverandre. Hoved skaden som fører til størst følgeskade i 1.etasje er utett våtrom.

Takstmannen presiserte hvilke skader han trakk fra grunnet kondens.

Sikrede krever ytterligere erstatning og anfører at foretaket har lagt til grunn en uriktig vurdering av skadeomfanget for utett våtrom, særlig når det gjelder skadene på badet i første etasje. Det er kun gitt dekning for skader i himling, selv om det foreligger uttalelser fra foretakets egne fagkyndige om at vannet har trukket ned i vegger og forårsaket mugg/svertesopp i både vegger og tak. Det foreligger også uttalelser fra F som har avskåret tørking som mulig utbedringsmetode, noe også de omfattende fuktskadene i gulvet underbygget.

Sikrede anfører at skadene som skyldes utett bygning er dekket etter pkt. 2.1 i toppdekningen. Ordlyden oppstiller ikke et krav om at skaden må ha oppstått plutselig. Videre er det ikke unntak for råte eller sopp i dette vilkåret.

Sikrede bestrider at det er oppstått skader pga. kondens. Disse skadene skyldes utett våtrom, eventuelt kombinert med utett bygning. F har avvist at det har oppstått kondensskader.

I forbindelse med nemndbehandlingen bestrider sikrede at det er grunnlag for å avvise spørsmålene om utbedringsmetode og skadeomfang.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Skadene på bygget skyldes fire årsaker, hvorav kun én skadeårsak er dekningsmessig. Dette gjelder utett våtrom i tredje etasje, og skadene som følge av denne årsaken er dekket, men med unntak for våtrommet som er utett, jf. pkt. 4.2. Det er også unntak for skade ved sopp og råte. Takstmannen har beregnet kostnader for reparasjon av skader som skyldes utett våtrom.

Skadene som skyldes utett bygning, er ikke dekket av forsikringen. Takstmannen har konkludert med at skadene har skjedd over tid, og trolig som følge av at regnvann trenger inn i bygningen pga. en råteskade i en bod i femte etasje. Skadene har dermed ikke oppstått plutselig i forsikringstiden.

Skadene forårsaket av kondens er unntatt dekning, jf. pkt. 4.2. Ifølge takstmannen har skadeutviklingen også pågått siden badet ble etablert i 2007, altså før forsikringstiden.

Foretaket anfører at B for badet i første etasje har uttalt at det ikke er skader på hele taket. Videre avviser B at hele badet må rives grunnet badets oppbygning med flis rett på teglsten uten membran. Foretaket kan ikke se at F har hensyntatt badets oppbygning i sin vurdering av utbedringsmetode eller begrunnet sin vurdering med konkrete målinger.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt mht.

1. skader som skyldes utett bygning/råteskaden i boden i femte etasje;
2. kondens som skadeårsak;
3. skadeomfang og utbedringsmetode for badet i første etasje;
4. erstatningsutmålingen for samtlige bad.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Det dreier seg om omfattende og kompliserte skader med mye teknisk dokumentasjon. Nemnda har begrenset kompetanse og kapasitet til å gå inn i så omfattende skader. Det er fremlagt flere og til dels motstridende tekniske vurderinger både om skadeutvikling, skadeårsak, utbedringsmetode og erstatningsutmåling. Nemnda har ikke grunnlag til å ta stilling til hvilken vurdering som gir den mest sannsynlige faktumbeskrivelsen. Disse spørsmålene bør belyses med muntlige forklaringer fra partene og de sakkyndige i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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