

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-946

1.9.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – takstmann avdekket kun én av flere skadeårsaker – kontraktsmedhjelperansvar?

Det oppstod en vannlekkasje i sikredes leilighet. Foretaket engasjerte en takstmann, som konkluderte med at skaden skyldtes utett våtrom. Sikrede mottok kontantoppgjør for følgeskaden, mens erstatning for utbedring av selve utettheten ble avslått med henvisning til at forsikringen ikke dekket dette. Ved skadeoppgjøret mottok sikrede en skriftlig beskjed fra foretaket, som mente at skadeårsaken måtte utbedres før man kunne utbedre følgeskaden. På denne bakgrunn iverksatte sikrede en renovering av baderommet, med hensikt å utbedre den utette membranen. Etter at badet var utbedret, ble det avdekket flere lekkasjer fra ulike rørkoblinger i leiligheten, samt et rørbrudd på en skjult avløpsledning. Da det ble avklart at disse lekkasjene hadde forårsaket den første vannskaden, krevde sikrede at foretaket dekket renoveringen av baderommet. Sikrede anførte at foretaket var ansvarlig for denne kostnaden på grunnlag av kontraktsmedhjelperansvaret. Sikrede viste til at han hadde utført en unødvendig renovering som følge av at takstmannen hadde lagt feil skadeårsak til grunn. Foretaket avslo kravet og anførte bl.a. at avdekking av skadesaken ikke var en del av foretakets forpliktelse etter forsikringsavtalen. Det oppstod også uenighet mellom partene om skadeomfanget. Sikrede anførte at rørbruddet hadde forårsaket fuktskader i kjelleren, mens foretaket mente at disse skadene skyldtes søl og kondens som ikke var dekket under forsikringen. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, herunder at foretaket ikke var ansvarlig for utbedring av våtrommet på grunnlag av kontraktsmedhjelperansvaret. Nemnda bemerket i den forbindelse at det uansett ikke var dokumentert at takstmannen utviste uaktsomhet da han påpekte mangelfull membran som skadeårsak.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om foretaket kan holdes ansvarlig for at takstmannen kun avdekket en av flere skadeårsaker etter en vannskade i sikredes leilighet.

Sikredes leilighet var omfattet av en bygningsforsikring hos Gjensidige Forsikring (heretter foretaket) med følgende aktuelle vilkårsbestemmelser:

Dekkes

Plutselig og uforutsett skade

Dekkes ikke

- (...)
- Utgifter til vedlikehold og forbedringer
- Skade som skyldes kondens
- (...)

- Vannskade på utett våtrom. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk
- (...)
- Skade som skyldes material-/ , dimensjonerings-/ og konstruksjonsfeil eller feil montasje/utførelse.
- (...)

Dekkes

Håndverker- og entreprenørfeil

- Følgeskader på bygning som følge av materialfeil, konstruksjonsfeil, prosjekteringsfeil eller uriktig montasje utført av faglært håndverker eller godkjent/registrert entreprenør, inntil kr 10 000 000.
- Følgeskaden må ha oppstått og blitt konstatert i forsikringstiden, innen 10 år fra arbeidet ble utført

Sikrede meldte om en vannskade i sin leilighet. Foretaket engasjerte takstmann R for å avdekke skadeårsaken. I forbindelse med befaring fikk R bistand fra en rørlegger, som mente at skaden skyldtes utett våtrom. R skrev deretter følgende konklusjon i sin rapport:

Rørlegger opplyser at det er utetthet under vasken på membranen og at når det blir for mye vann i sluken eller at det blir tett kommer det vann ut på gulvet også renner det ned i under etasjen

Årsaken til skade: utett bad

Bakenforliggende årsak: Mest sannsynlig er ikke membranen tett under vasken.

Foretaket bekreftet dekning for følgeskaden etter vannlekkasjen, men avslo erstatning for utbedring av selve baderommet. I forbindelse med oppgjøret mottok sikrede følgende informasjon fra foretaket:

Følgeskaden dekkes av forsikringen. Selve årsaken (utett membran) må utbedres før reparasjon av følgeskaden. Dersom skaden forverres eller oppstår igjen og årsak ikke er utbedret, vil vi vurdere om skaden er dekket da den ikke er å anse som plutselig og uforutsett.

Skadeårsaken må repareres før reparasjon av følgeskaden.

Etter dette iverksatte sikrede en renovering av baderommet, med hensikt å utbedre den utette membranen. Etter at badet var ferdig utbedret, meldte sikrede om at det fortsatt pågikk en vannlekkasje i huset. I forbindelse med flere befaringer ble det avdekket lekkasjer fra ulike rørkoblinger i leiligheten, samt et rørbrudd på en avløpsledning. Etter en del uenighet mellom partene om hvorvidt det var tale om én eller flere skadeårsaker, ble det til slutt avklart at rørbruddet var den bakenforliggende årsaken til den første vannskaden. Foretaket bekreftet dekning for utbedring av rørbruddet og følgeskadene uten å trekke ytterligere egenandel.

Sikrede krevde at foretaket også skulle dekke kostnadene til renoveringen av baderommet. Han viste til at han hadde utført en unødvendig renovering av badet, som følge av at R hadde lagt feil skadeårsak til grunn. Videre krevde sikrede erstatning for ytterligere skadeomfang. Han viste til at kjelleren var blitt rammet av fuktskader som følge av rørbruddet.

Foretaket avslo erstatning for utbedring av baderommet og viste til at forsikringen ikke dekket utbedring av utett våtrom. Når det gjaldt fuktproblematikk i kjelleren, fremla foretaket følgende uttalelse fra takstmann T:

Undertegnende kan ikke se at saltutslag på murvegger og sprekker i veggplater av spon skyldes direkte som følge av fuktighet etter vannlekkasje. (...) Varm fuktig luft treffer kalde flater og kondenserer,

Saltutslag i grunnmur med 'boom' løs fra underlag kan ha en sammenheng med lekkasje - har normal sammenheng med sviktende drenering.

Undertegnede kan ikke se at laminert benkeplate kan skyldes direkte som følge av lekkasje i bad/soverom - skade oppstår normalt som følge av vannsøl når skjøt ikke er tilstrekkelig forseglet med silikon og fukt trekker ned og plate sveller ut i påpekt område. (...)

Generelt bør utleieleilighet ha en bedre løsning for håndtering av fukt (...) Ved bruk av ovn med koking tilføres fukt i leilighet. Vinduer i stue / kjøkken har ikke ventiler og det oppstår kondens ved høy fuktighet. Det tørkes tøy i stue som tilfører fukt, samt mennesker som disponerer leilighet tilfører generelt fukt.

På bakgrunn av takstmannens uttalelse, avslo foretaket erstatning for fuktskadene i kjelleren.

Sikrede anfører at foretaket er ansvarlig for å dekke kostnaden til renoveringen av baderommet. Ettersom den bakenforliggende årsaken til vannlekkasjen viste seg å være et rørbrudd, var renoveringen av badet helt unødvendig. Som følge av at foretaket engasjerte R til å avdekke skadeårsaken, vil ansvarsgrunnlaget være kontraktmedhjelperansvaret. R har opptrådt uaktsomt i saken ved å konkludere med at den første vannskaden skyldtes utett våtrom. R har ikke utvist den forsiktighet og grundighet som med rimelighet kan forventes av en profesjonell takstmann i forbindelse med avdekking av skadeårsaken. Sikrede har hatt rimelig grunn til å innrette seg etter R sin konklusjon om utett våtrom.

Videre anfører sikrede at skadeomfanget etter vannlekkasjen er større enn det som foretaket har lagt til grunn for erstatningsoppgjøret. Skaden skyldes lekkasje fra rør over tid, hvilket har medført betydelig fuktproblematikk i kjelleretasjen. Som skadebegrensende tiltak har sikrede montert lufteventiler i ytterveggen. Sikrede krever også dekning for advokatkostnader i anledning saken.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning. Det finnes ikke grunnlag i vilkårene for å dekke utbedring av selve baderommet.

For at foretaket skal bli ansvarlig på grunnlag av kontraktsmedhjelperansvar for R sine eventuelle feil, så må R ha utført plikter som foretaket har overfor sikrede. Dette er ikke tilfelle her. Foretaket har ingen plikt etter forsikringsavtalen til å avdekke skadeårsaken, eller til å utbedre skaden. Foretaket har heller ingen plikt til å sende en takstmann, men gjør dette som en service overfor sine kunder. Dette er også fastslått klart i praksis fra Finansklagenemnda, se f.eks. FinKN 2020-693. Foretaket er dermed ikke ansvarlig for å dekke utbedringen av sikredes baderom på grunnlag av kontraktsmedhjelperansvaret.

Foretaket er heller ikke ansvarlig for å dekke fuktskader i sikredes kjeller. I skaderapport fra takstmann T fremgår det klart at kjelleren er rammet av generell fuktproblematikk, som ikke er en del av følgeskaden etter rørbruddet. Fuktskadene i kjelleren skyldes bl.a. kondens og søl. Denne typen skader er ikke dekket under forsikringen, da dette er uttrykkelig unntatt i vilkårene.

Sekretariatets konklusjon:

Nemndas sekretariat avgjorde saken i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler. Sikrede fikk ikke medhold:

Sekretariatets vurdering

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning

Det følger av sikker praksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av forsikringsforetaket. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrderegler. Se nemndsavgjørelse **2024-759**, hvor nemnda uttalte følgende:

Det følger av alminnelige bevisbyrderegler at den som fremsetter en påstand har bevisbyrden for dette. For forsikringskrav betyr dette at sikrede har bevisbyrden for hun har lidt et økonomisk tap som kan kreves dekket av foretaket, se bl.a. FinKN 2017-622 og 2017-363.

Sikrede krever erstatning for utbedring av selve våtrommet. Partene synes å være enige om at det ikke finnes grunnlag for dette i forsikringsvilkårene. Sekretariatet vil her kort bekrefte at forsikringen dekker 'følgeskader' etter håndverkerfeil, hvilket betyr at utbedring av selve feilen er unntatt fra dekning. Legging av membran på et våtrom som i utgangspunktet manglet membran vil dessuten fremstå som en vedlikeholdsutgift som ikke er omfattet av forsikringsdekningen.

Sikrede har imidlertid anført at foretaket må bli ansvarlig for utbedringen av våtrommet på grunnlag av kontraktsmedhjelperansvaret. Foretaket har engasjert R. Og som følge av at R har lagt feil skadeårsak til grunn, har sikrede igangsatt en unødvendig renovering av baderommet.

Til dette bemerker sekretariatet at utgangspunktet er at foretaket ikke blir erstatningsansvarlig for feil begått av en ekstern takstmann i forbindelse med avdekking av skadeårsaken. En forsikringsavtale er en avtale om å finansiere en skade og pålegger ikke foretaket noen plikt til å utrede om det foreligger en dekningsmessig skade. Det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger en dekningsmessig skadeårsak, og foretaket har derfor etter vilkårene ingen plikt til å sende en takstmann for å utrede skaden og finne skadeårsaken. Dersom foretaket engasjerer en takstmann, må dette sees som en service overfor sikrede og ikke som utslag av en forpliktelse etter avtalen. Dette er lagt til grunn i langvarig nemndspraksis, se eksempelvis avgjørelse **2021-128**.

Foretaket kan likevel bli erstatningsansvarlig dersom det kan påvises at foretaket utviste uaktsomhet ved valg av takstmann. Det må i så fall foreligge opplysninger rundt takstmannens kompetanse eller egnethet som tilsa at foretaket ikke burde valgt vedkommende. Vi viser i den forbindelse til nemndsavgjørelse **2012-180**. I denne saken hadde sikrede totalrehabilitert badet sitt fordi takstmannen oppga at det var lekkasje på sikredes bad. Etter at sikrede hadde utbedret badet, fant man ut at det ikke hadde vært lekkasje der. Utbedringen var altså ikke nødvendig. Sikrede krevde dekning for kostnadene til totalrehabilitering under henvisning til at foretakets takstmann hadde påvist feil skadeårsak. Nemnda ga foretaket medhold. I begrunnelsen viste nemnda til følgende:

Selskapet har ikke pålagt sikrede å foreta renovering. Det er sikrede som har valgt å gjennomføre dette på grunnlag av takstrapporten. Nemnda forstår videre saken slik at selskapet har rekvirert en uavhengig takstmann. Takstmannen er ikke ansatt i selskapet. Selskapet er derfor ikke ansvarlig iht skl. § 2-1 om arbeidsgiveransvar. Nemnda kan heller ikke se at selskapet har et kontraktsmedhjelperansvar i denne situasjonen. Takstmannens oppgave er å kartlegge årsaken som grunnlag for selskapets avgjørelse av om skaden er dekningsmessig. Det er ikke omtvistet at skaden falt utenfor dekningen. Takstmannens anbefaling mht utbedring må da ligge utenfor det oppdraget han har for selskapet. En eventuell uaktsomhet fra selskapets side må i så fall ligge i valg av takstmann. Nemnda kan ikke se at det foreligger opplysninger som tilsier at selskapet hadde grunnlag for å betvile takstmannens kompetanse eller egnethet. Det er for øvrig heller ikke dokumentert at takstmannen manglet nødvendig kompetanse.

Dette er også lagt til grunn i nyere nemndspraksis, jf. eksempelvis avgjørelse **2024-240**:

Sikrede oppdaget en vannlekkasje i sin bolig og det ble gjennomført flere befaringer. Først kom K. AS på befaring. Takstmannen mente at skaden skyldtes en utett yttervegg med mangelfull eller tett drenering. På bakgrunn av denne takstrapporten avsto foretaket sikredes krav. Det ble vist til at sikredes forsikring hadde unntak for skade som skyldes sviktende eller mangelfull drenering. Deretter drenerte sikrede utvendig. Det var imidlertid fortsatt problemer med vanninntrenging i kjelleren. K. AS kom derfor på ny befaring. Denne gangen anga takstmannen at lekkasjen kunne være forårsaket av et rørbrudd, og at det var behov for ytterligere undersøkelser. B. AS kom så på befaring og anga at det var to skadeårsaker. Hovedårsaken til skaden var et rørbrudd. Videre skyldtes skaden også mangelfull drenering. Foretaket dekket rørbruddet, men avsto dekning for oppgradering av dreneringen. Sikrede var imidlertid ikke enig i at sviktende drenering var en medvirkende skadeårsak. Hun viste blant annet til at takstmannen fra B. AS hadde sagt over telefon at skaden bare var forårsaket av rørbruddet. Ifølge sikrede var det derfor unødvendig å oppgradere dreneringen og hun krevde at foretaket dekket utgiftene til ny drenering. Nemnda kom til at foretaket ikke var ansvarlig for oppgradering av dreneringen, herunder at foretaket ikke kunne holdes ansvarlig for takstmannens mulige feil.

Nemnda uttalte følgende:

Takstmannen er ikke ansatt hos foretaket. Det blir derfor ikke tale om et arbeidsgiveransvar etter skl. § 2-1. Grunnlaget for foretakets evt. ansvar for takstmannens feil er i så fall enten at foretaket utviste

uaktsomhet ved valg av takstmann, jf. også FinKN 2012-180, eller at foretaket har et ansvar for takstmannen som kontraktsmedhjelper.

Nemnda kan ikke se at det er fremlagt grunnlag for å si at foretaket utviste uaktsomhet ved valg av takstmann. Spørsmålet blir derfor om foretaket er ansvarlig for takstmannen som kontraktsmedhjelper. Dette forutsetter at foretaket har en kontraktsmessig forpliktelse overfor sikrede til å utrede skaden.

En forsikringsavtale er en avtale om å finansiere en skade. Avtalen pålegger ikke foretaket noen plikt til å utrede om det foreligger en skade som er omfattet av forsikringen. Det er sikrede som har bevisbyrden for at det er inntruffet en slik skade og dermed også plikt til å utrede om dette er tilfellet. Dette betyr ikke at foretaket ikke kan ha påtatt seg en slik forpliktelse, men den følger ikke automatisk av forsikringsavtalen, jf. LB-2022-85583, som direkte gjaldt spørsmålet om foretaket heftet for en selvstendig reparatør av den skadede gjenstand. Et ansvar for foretaket når selvstendige tjenesteytere trekkes inn i utredning eller behandling av en skade forutsetter derfor enten at foretaket har påtatt seg et slikt ansvar overfor sikrede og derfor hefter for bruk av en underleverandør, eller at foretaket evt. står som direkte avtalepart med tjenesteyter og derfor også har reklamasjonsretten overfor vedkommende. Nemnda kan ikke se at det er fremlagt noe grunnlag for dette her.

I foreliggende sak er det ingen holdepunkter for at R var uegnet eller ikke hadde tilstrekkelig kompetanse til å gjøre en fagkyndig vurdering når det gjaldt avdekking av skadeårsaken. Følgelig er det ikke dokumentert at foretaket utviste uaktsomhet ved valg av R. Etter dette har sekretariatet kommet til at foretaket ikke er ansvarlig for utbedring av sikredes baderom.

Saken reiser dernest spørsmål om foretaket er ansvarlig for å dekke utbedring av ytterligere skadeomfang i kjelleren. Vi bemerker igjen at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av forsikringsforetaket. Det er dermed sikrede som må dokumentere skadens årsak og omfang. I dette tilfellet foreligger det en takstrapport fra takstmann T, hvor det fremgår at fuktproblematikken i kjelleren skyldes andre forhold enn den dekningsmessige vannlekkasjen. T peker bl.a. på forhold som kondens, vannsøl og sviktende drenering. Disse skadeårsakene er ikke omfattet av forsikringsdekningen. Forsikringen har uttrykkelig unntak for både søl og kondens.

Når det gjelder evt. vannskade som skyldes sviktende drenering, kan dette være dekket dersom bygningen rammes av plutselig vanninntrenging. Se vilkårenes krav om at skaden må oppstå 'plutselig'. Nemnda har i langvarig praksis lagt til grunn at skade som skjer i løpet av en dag, er plutselig. I høyesterettsdommen HR-2024-2040-A uttalte førstvoterende følgende om begrepet 'plutselig':

Uttrykket 'plutselig' betyr at skaden skjer fort, med lite eller intet forvarsel, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 250. Det er i langvarig nemndspraksis lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag eller 12 til 13 timer faller innenfor uttrykket «plutselig», mens skader som utvikler seg over lengre tid, faller utenfor, se FinKN-2024-723. (avsnitt 53)

Hverken sekretariatet eller nemnda innehar byggfaglig kompetanse, og vi har derfor ikke grunnlag for å vurdere om fuktskadene i kjelleren skyldes rørbruddet eller et annet dekningsmessig forhold.

Sikrede har imidlertid ikke dokumentert at fuktproblematikken skyldes en dekningsmessig årsak, ei heller at skaden har oppstått plutselig. Foretaket er dermed ikke erstatningsansvarlig for et større skadeomfang enn det som er lagt til grunn av takstmannen. Vi viser også til nemdsavgjørelse **2017-622**, hvor nemnda uttalte følgende om sikredes bevisbyrde knyttet til dokumentasjon av skadekostnadene:

Hvis sikrede skal ha ytterligere dekning må det fremlegges en takst som dokumenterer at det innhentede takstbeløpet er feil, jf. FinKN 2017-363. En slik takst foreligger ikke.

Etter dette finner vi at sikrede ikke kan gis medhold.

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. tredje ledd i samme punkt i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning, herunder om foretaket kan holdes ansvarlig for at R la feil skadeårsak til grunn etter det første skadetilfellet.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon.

Sikrede anfører i ettertid at det var foretaket som kontaktet R og inngikk avtale om utbedring. Den aktuelle skaderapporten omtaler foretaket som «Forsikringsselskap/saksbehandler», mens «kunde/forsikringstaker» er sameiet som tegnet forsikringen. Nemnda forstår dette slik at R gjennomførte besiktelsen etter anmodning av foretaket, men med forsikringstaker, dvs. sameiet, som kunde og avtalepart. Foretaket er ikke oppført som kontraktspart. Rapporten inneholder også «Beskrivelse av avtale med kunde»: Oppgjørsform (reparasjon eller kontant), FT ønsker at vi skal ta rivingen og tørk også vil han ha oppbygging. Dette innebærer at reparasjonsavtalen er inngått mellom R og kunden, som her er sameiet, og ikke R og foretaket.

Nemnda forstår dette slik at det var sameiet som forsikringstaker som valgte reparasjon, og ikke foretaket. Foretaket kunne nøyd seg med utbetaling av kontantoppgjør for følgeskadene. Utbedring av følgeskadene forutsatte imidlertid at baderommet ble utbedret, og dette var etter den fremlagte dokumentasjonen sameiets beslutning.

Sikrede anfører også at foretaket selv satte utbedring av den aktuelle skadeårsaken som en forutsetning for videre skadeoppgjør, og at dette er tilstrekkelig til å begrunne ansvar.

Forutsetningen for ansvar er at foretaket utviste uaktsomhet. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at R utviste uaktsomhet da han påpekte mangelfull membran som skadeårsak. Rapport fra T etter skade to peker på at det er avdekket fire årsaker for lekkasjevann, hvorav 1 er Utett bad, som er utbedret av eier. I tillegg kommer lekkasje fra 3 avløpsrør/avløpslange. Det er derfor ikke fremlagt dokumentasjon på at mangelfull membran ikke var hel eller delvis årsak til den første lekkasjen. I så fall er det heller ikke uaktsomt å kreve utbedring av membranen som forutsetning for reparasjon av følgeskaden.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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