

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-957

6.9.2026

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Asbeststøv fysisk skade – kontraktsmedhjelperansvar?

Det oppstod rørbrudd i et kloakkrør i en borettslagsbygning. Dette medførte vannskader i flere leiligheter, herunder sikredes leilighet. Røret gikk gjennom en sjakt med asbestholdig materiale. Foretaket engasjerte skadesaneringsfirma S til å utbedre skaden. Under tørking av sjakten ble returluft med asbeststøv ført inn i sikredes leilighet. Sikrede krevde at foretaket skulle dekke kostnader til asbestsanering av leiligheten med kr 90 000, samt utgifter til prøvetaking og leie av midlertidig bolig frem til saneringen var ferdig. I tillegg krevde sikrede ytterligere erstatning for utbedring av kjøkken og gang som følge av at kloakkvann hadde rammet disse delene av leiligheten. Foretaket avslo kravene og anførte at eventuell asbestforurensning var et reklamasjonsforhold mellom sikrede og S, samt at asbeststøv i seg selv ikke utgjorde en dekningsmessig bygningsskade. Foretaket mente derfor at det heller ikke hadde ansvar for å dekke utgifter til midlertidig bolig. Når det gjaldt kravet om ytterligere erstatning for kjøkken og gang, viste foretaket til at oppgjøret var gjennomført i samsvar med takst og forsikringsvilkår, og at det derfor ikke forelå grunnlag for ytterligere erstatning. Sikrede mente på sin side at sanering måtte utføres av fagkyndige med spesialkompetanse for å gjenopprette leiligheten til samme stand som før skaden. Nemnda kom til at asbeststøv ikke var omfattet av forsikringen, og viste til at det ikke var dokumentert at asbestpartiklene hadde hatt en negativ fysisk innvirkning på bygningen. Sikrede hadde da heller ikke krav på husleietap. Nemnda kom til at foretaket heller ikke heftet for saneringsfirmaet overfor sikrede, og viste til at det var borettslaget som var forsikringstaker og part i avtalen med foretaket og saneringsfirmaet. Nemnda avviste spørsmålet om ytterligere erstatning for utbedring av kjøkken og gang med henvisning til at det forelå motstridende takstrapporter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning etter brudd på et avløpsrør i borettslagets bygning.

Borettslagets bygning var forsikret med følgende vilkår:

4 Hva som er forsikret

4.1 Hva som inngår i forsikringen

Forsikringen omfatter de gjenstander og interesser som framgår av forsikringsbeviset.

4.1.1 Forsikret eiendom

4.1.1.1 Bygning

Bygning som angitt i forsikringsbeviset er begrenset utvendig av bygningens yttertak, yttervegger og bunnsåle. Til bygning medregnes grunnmur, bygningsfundamenter, og fastmontert bygningsmessig innredning bekostet av leietaker.

(...)

4.1.3 Felleskostnader og husleieinntekter

(...)

Borettsinnehavers markedsleie

Borettsinnehaverens tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade.

5. Forsikringens omfang

(...)

5.6 Vann og skade på ledningssystem

5.6.1 Hva forsikringen omfatter

Vann og annen væske – boligbygning

If svarer for skade ved vann og annen væske.

(...)

5.8 Annen skadehendelse

5.8.1 Hva forsikringen omfatter

Annen skade

Forsikringen gjelder for annen plutselig fysisk skade av ytre årsak på forsikrede ting nevnt i forsikringsbeviset enn de som tidligere er nevnt i dette kapittelet.

I mars 2024 ble det avdekket brudd på et avløpsrør i borettslagets bygning. Det aktuelle røret var ført inn i en sjakt som inneholdt asbestholdig materiale. Det oppstod vannskader i flere leiligheter nedover i etasjene, deriblant sikredes leilighet.

Foretaket engasjerte takstmann T, som kalkulerte utbedringskostnadene knyttet til sikredes leilighet til kr 33 834.

Foretaket engasjerte videre firma S for å utføre skadesanering. I forbindelse med tørking av sjakten med vifte, ble det ført returluft med asbeststøv inn i sikredes leilighet. Sikrede krevde i den forbindelse at foretaket skulle dekke kostnader til asbestsanering av leiligheten med kr 90 000, samt utgifter til prøvetaking og erstatning for midlertidig bolig frem til leiligheten var ferdigsanert.

Sikrede var også misfornøyd med erstatningsoppgjøret etter vannskaden i hans leilighet og krevde ytterligere erstatning for utbedring av gangen og kjøkkenet. Han fremla en rapport fra takstmann G, som viste at kjøkkeninnredningen var rammet av fuktskader og svellemarker. Takstmannen beregnet utbedringskostnadene til kr 148 000 eks. mva.

Totalt krevde sikrede erstattet ytterligere kr 425 000. Han fremla også en rapport fra asbestsaneringsfirma A, som uttalte følgende:

A har foretatt 2 stk. asbest prøvetakninger og sendt til analyse. (...)

Til informasjon er det overhode ingen tvil om asbestfiber forekomstene som fritt har blitt spredd rundt i gjeldene leilighet. Til informasjon er 2 personer blitt utsatt for til dels store mengder asbestfiber (Krysotil) over lengre tid, da ansvarlig part ikke aktivt har tatt/ utført annet et ansvarsfraskrivelse.

Det foreligger bilde dokumentasjon, film dokumentasjon, asbestprøve dokumentasjon og pr d.d.. Vedvarende eksponering av synlig asbestfiber.

Analyserapport fra fagkyndig J anga følgende:

Resultater:

1. Gråaktig bit:

Det ble funnet asbest i prøven, av type krysotil

1. Grønn tape rundt liten bit:

Det ble ikke funnet asbest i prøven

Begge prøvene var meget små. I den første var det klar forekomst av krysotil-asbest.

Foretaket avslo erstatning for asbestsanering av leiligheten og viste til at sikrede måtte forfølge et eventuelt reklamasjonskrav mot skadesaneringsfirma S, dersom han mente at det var mangler ved utførelsen av tørkearbeidet.

Foretaket bestred også sikredes krav om ytterligere erstatning for utbedring etter vannskaden og anførte at det opprinnelige erstatningstilbud var i tråd med forsikringsavtalen.

Foretaket engasjerte så fagkyndig M for å ta prøver av luften i leiligheten. Rapporten var datert oktober 2025, dvs. 19 måneder etter at S utførte tørkearbeidet i bygningen. Av M's rapport fremgikk følgende:

Resultater fra prøvetakningen viser ingen forekomst av asbest i støvprøvene, eller forekomst av asbestfibre i romluften over FHI sin normverdi ved inspeksjonstidspunktet inne i sjakten eller i gangen. Dette indikerer at risikoen for spredning av asbestfiber i romluften i deler av leiligheten nærmest sjakta per i dag er svært liten. Det er imidlertid viktig å påpeke at det er funnet asbest i støvet inne i sjakta som er avdekket av S i 2024. Vi har også fått tilsendt video som viser at tettingen inn til sjakta i den aktuelle leiligheten ikke var tett og at overtrykket inne i sjakten førte luft fra sjakta og ut i leiligheten. Vi kjenner ikke til hvor lenge det var satt overtrykk inne i sjakten og hvordan utstyr var plassert, men det kan ikke utelukkes at det har skjedd en spredning av asbestfiber i 2024 og som vi ikke klarer å finne spor av 1.5 år senere.

Det skal imidlertid nevnes at eternittkanaler er sementbaserte plater der asbestfibrene sitter innstøpt. Dette gjør at risikoen for en kraftig spredning av asbestfibre fra denne typen materiale er relativt sett begrenset i forhold til andre asbestholdige byggematerialer (f.eks. rørisolasjon).

Ved vår inspeksjon ble det kun foretatt en enkel oppvirvling av støv inne i sjakten ved å vifte med et ark, og det er usikkert hvorvidt dette vil være representativt for situasjonen inne i sjakten i forbindelse med tørkeprosessen. Normalt renhold vil med tid også redusere asbestfiber som eventuelt er deponert i støv på horisontale flater.

Som et forsøk på å løse saken, besluttet foretaket å tilby sikrede en erstatning for nedvask av leiligheten med kr 10 000.

Sikrede var fortsatt uenig i erstatningsbeløpets størrelse og klaget saken inn for Finansklagenemnda.

Sikrede krever ytterligere erstatning etter vannskaden. Sikrede har innhentet takst på kr 150 000 eks. mva. for utbedring av vannskadene, mens foretaket har utbetalt kun kr 33 000. Foretakets erstatningsbeløp dekker ikke de reelle utbedringskostnadene. Videre viser sikrede til at foretaket ikke fremsatte et erstatningstilbud før det hadde gått 15 måneder, hvilket er uforholdsmessig lang tid med tanke på at det har rent kloakkvann i leiligheten som følge av lekkasjen.

Videre krever sikrede dekket utgifter til asbestsanering av leiligheten med kr 90 000. Sikrede har vært i kontakt med Statens strålevern, som informerte ham om at returluft ikke burde ha vært ledet inn i leiligheten. Fagkyndig M ble først rekvirert i oktober 2025 for å gjennomføre luft- og støvprøver. På dette tidspunktet hadde det gått 19 måneder siden skaden inntraff. Sikrede har i ettertid vært i kontakt med flere fagpersoner, som opplyste om at luftprøver ofte ikke gir utslag for asbest dersom luften står stille, ettersom støvet legger seg på overflater. Det er derfor vanlig praksis å sette romluften i bevegelse – eksempelvis ved bruk av vifte – før prøvetaking. M sine prøver ble gjennomført uten slik luftsirkulasjon.

Sikrede krever også dekning for utgifter til leie av erstatningsbolig som følge av at det kom asbeststøv inn i leiligheten. Fagkyndig A har uttalt at leiligheten var ubeboelig helt til asbestsanering ble utført.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Det var styret i borettslaget som valgte å benytte skadesaneringsfirma S til tørk av sjakten. I et slikt tilfelle følger det av forsikringsavtalen at arbeidet utføres på vegne av borettslaget som bestiller og oppdragsgiver. Det er ikke avtalt noe annet i denne saken. Dersom det gjøres feil i utførelsen av reparasjonen, eller oppstår følgeskader etter dette, så er dette en reklamasjonssak som må tas med S med grunnlag i håndverkertjenesteloven. Det foreligger ikke rettslig grunnlag for at foretaket skal holdes ansvarlig for at asbeststøv ble ført inn i sikredes leilighet. Asbestholdig luft i leiligheten vil uansett ikke være en dekningsmessig skade.

Foretaket bestrider at sikrede har krav på ytterligere erstatning for kostnader til nytt kjøkken og gang. Dette har sammenheng med asbeststøv og ikke med den forsikringsdekkede vannskaden. Det er ikke nødvendig å skifte ut hele kjøkkenet, slik sikrede takst legger til grunn. Utbedring av kjøkkenet og gangen som følge av den dekkede vannskaden er inntatt i kalkylen som foretakets takstmann T har utarbeidet.

Når det ikke har oppstått en dekningsmessig skade som følge av asbest i sikredes leilighet, er det heller ikke grunnlag for å få erstattet tapte leieinntekter eller utlegg til asbestprøver. Dette er kostnader som sikrede eventuelt må forsøke å kreve erstattet fra firma S i forbindelse med en reklamasjonssak.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket har ytterligere ansvar etter vannskader i leilighet.

Den aktuelle skaden gjelder vannskade som dekkes under bygningsforsikringen tegnet av borettslaget. Sikrede har ikke fremlagt fullmakt fra borettslaget om rett til å klage på oppgjøret.

Styrets alminnelige beslutningsmyndighet er regulert i burettslaglova § 8-8:

§ 8-8. Oppgaver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ

Dette er kommentert slik i Karnov Lovkommentar note 2:

Styrets alminnelige beslutningsmyndighet omfatter alt som omfattes av det man vil kalle vanlig drift og forvaltning av laget, herunder vedlikehold. Dersom noe er å anse som vanlig drift og forvaltning, er det under styrets beslutningsmyndighet uavhengig av viktighet eller kostnadsnivå. Styret har ingen alminnelig plikt til å forelegge saker for generalforsamlingen for godkjenning ut fra en mer skjønnsmessig vurdering av deres viktighet. De eneste lovfestede unntakene følger av burettslagsloven § 8-9, og det vises til kommentarene til denne bestemmelsen.

I FinKN 2022-965 la nemnda til grunn at en klager uten fullmakt fra styret til å forfølge et krav mot forsikringen ikke hadde klagerett. Dette må gjelde tilsvarende her, men nemnda mener kravet uansett ikke kan føre frem.

Borettslagets bygningsforsikring omfatter ifølge pkt. 4.1.1.1 bygningens yttertak, yttervegger, grunnmur, bygningsfundamenter og fastmontert bygningsmessig innredning. Luften inni bygningen er ikke omfattet av ordlyden og dermed ikke dekket under forsikringen.

Forsikringen gjelder videre etter pkt. 5.8.1:

Annen plutselig fysisk skade av ytre årsak på forsikrede ting nevnt i forsikringsbeviset enn de som tidligere er nevnt i dette kapittelet.

Forsikringen omfatter etter ordlyden fysisk skade på forsikrede ting. Begrepet «skade» betyr en negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand. En slik forståelse er også stadfestet av Høyesterett i HR-2024-2040-A avsnitt 51:

Begrepet 'skade' betyr en negativ fysisk innvirkning på den forsikrede gjenstand. Skaden inntreffer når årsaken eller påvirkningen materialiserer seg i negative fysiske konsekvenser på gjenstandens materiale, overflate, konstruksjon eller struktur, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 252. Denne forståelsen av skadebegrepet er innarbeidet i nemndspraksis, se Finansklagenemndas avgjørelser FinKN-2019-354, FinKN-2020-640 og FinKN-2024-424.

Det er dokumentert at asbeststøv/partikler har funnet veien inn i sikredes leilighet. Derimot er det ikke dokumentert at partiklene har hatt en negativ fysisk innvirkning på bygningen eller den fastmonterte innredningen, slik at materialer, overflater, konstruksjon eller struktur er blitt fysisk forringet. Sikrede har derfor ikke sannsynliggjort at asbeststøvet utgjør en dekningsmessig skadeårsak iht. pkt. 5. Nemnda viser videre til FinKN 2025-1190, hvor nemnda kom til at en giftig gass i sikredes bolig ikke utgjorde en dekningsmessig skade, fordi gassen kun påvirket boligens inneluft og ikke selve bygningsmaterialene. Det var ikke avgjørende at den giftige gassen ifølge sikrede gjorde boligen ubeboelig. Nemnda uttalte bl.a. følgende:

Bygning er en fysisk gjenstand, og da må skaden skje i form av negativ fysisk innvirkning. Luften inne i bygget er ikke en forsikret gjenstand og gir ingen negativ fysisk innvirkning på bygget.

Slik saken er opplyst, mener nemnda derfor det ikke er dokumentert «negativ fysisk innvirkning» på bygningen som er dekket av forsikringen. Det forhold at gassen kan medføre helsefare for personer, er ikke en interesse som er omfattet av en bygningsforsikring.

Sikrede krever dekning for utgifter til leie av erstatningsbolig som følge av at det kom asbeststøv inn i leiligheten hans. Vilklårene omfatter:

Borettsinnehaverens tapte bruksmulighet av leiligheten inntil i 36 måneder når denne er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade.

Denne delen av dekningen tilkommer sikrede som borettsinnehaver, men forutsetter at boligen er ubeboelig etter «en erstatningsmessig skade». Når det ikke foreligger en fysisk «skade» som dekkes under bygningsforsikringen, gir vilklårene heller ikke dekning for tapt bruksmulighet.

Det samme gjelder krav om dekning for utgifter.

Spørsmålet blir da om foretaket kan bli erstatningsansvarlig for asbestforholdet på annet grunnlag enn forsikringsvilklårene.

Forsikringstaker og part i avtalen er borettslaget, og det er borettslaget som har vært i kontakt med foretaket. Foretaket har forklart at det var borettslaget som valgte S. Det er ikke noe kontraktsforhold mellom foretaket og sikrede, og sikrede har ikke vært involvert i reparasjonsprosessen. Det følger også av de generelle vilklårene pkt. 2.4 at foretaket ikke hefter for mangelfull/feilaktig utført reparasjon med mindre det oppstår nye skader som er omfattet av forsikringen. Nemnda kan derfor ikke se noe grunnlag for at foretaket hefter for S overfor sikrede.

Sikrede bestrider at foretakets kontantoppgjør er korrekt. Nemnda forstår situasjonen slik at det foreligger to motstridende takster. Nemnda har ikke grunnlag for å fastslå hvilken takst som gir et korrekt beregningsgrunnlag, herunder om det er nødvendig å skifte ut hele kjøkkenet som følge av den dekningsmessige skaden. Denne delen av saken må derfor avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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