

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-54

21.1.2026

KLP Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Utrasing av hyttetomt – skadeomfang – redningskostnader, jf. fal. §§ 6-4 og 4-10.

Deler av sikredes hyttetomt raste ut høsten 2024 som følge av et jordskred. Foretaket bekreftet dekning, og takstmann B beregnet utbedringskostandene innenfor fem dekarers tomtegrense til kr 36 000. Kalkylen omfattet en ferdigplen og et hagegjerde. Sikrede var uenig i takstbeløpets størrelse og fremsatte krav om erstatning for oppbygging av skråningen nedenfor tomten for å sikre eiendommen mot ytterligere ras, sikring av bekkeløpet i bunnen av skråningen, tilbakeføring av gangveien som gikk ned mot stranden, samt fjerning av masser som hadde rast ut på stranden. Videre krevde sikrede at foretaket engasjerte en geolog for å vurdere faren for ytterligere utrasing av eiendommen. Foretaket avslo sikredes krav og viste til at store deler av kravet gjaldt forhold utenfor tomtegrensen og femdekarsgrensen iht. vilkårene. Videre mente foretaket at sikredes krav om sikring av eiendommen og bekkeløpet ikke kunne dekkes som en redningskostand etter fal. § 6-4. Foretaket anførte at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at eiendommen stod i fare for ytterligere utrasing. Sikrede hevdet på sin side at foretakets erstatning ikke satte eiendommen tilbake til samme stand som før skaden, og at sikringstiltak var en nødvendig del av skadeutbedringen. Ifølge sikredes opplysninger, var eiendommen klassifisert som rasutsatt av eiendomsmegler. Nemnda kom til at sikrede hadde krav på tilbakestillelse av skadede arealer i skråningen, gangveien og strandområdet, og viste til at disse områdene lå innenfor det arealet sikrede disponerte og innenfor grensen i vilkårene på fem dekar. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på dekning for kostnader til sikring av eiendommen som redningskostnader, og viste til at det ikke var dokumentert risiko for nye rasskader.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter naturskade.

Sikredes hytte står på festet tomt og er dekket av bygningsforsikring med følgende vilkår:

HVA SOM DEKKES

Forsikringen omfatter

- bygning som er nevnt i forsikringsbeviset, og fastmontert utstyr
- utvendige ledninger med tilknyttet utstyr, frem til brønn, tank, spredeledning eller offentlig ledning
- drensledning/drensystem
- hageanlegg og tilførselsvei tilknyttet bolighus/fritidshus inntil 5 dekar (beliggende rundt forsikret bygning).

(...)

HVA SOM DEKKES

Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader nevnt i forsikringsbeviset, som inntreffer i avtaleperioden, og som skyldes:

(...)

· naturskade som skred, storm, flom, stormflo, flodbølge, meteorittnedslag, jordskjelv eller vulkanutbrudd i henhold til lov om naturskadeforsikring

En del av hytteeiendommen raste ut som følge av et jordskred høsten 2024. Raset førte bl.a. til at steinmasser havnet på nedenforliggende sti og strand. Foretaket bekreftet dekning under naturskadeforsikringen og engasjerte takstmann B for å beregne utbedringskostnadene. Av skaderapporten fremgikk:

Stikkledningen fikk et voldsomt trykk på nedsiden av veien og har spylt ut jord og vegetasjon i elvedalen. Det har rast ut flere steder i elvedalen. Mot hytteeiendommen har deler sklidd ut ved gjerde og i området nedenfor hytta. Bekken er nok ikke normalt stor og TM har derfor vurdert stikkledningen til å være stor nok. Her har det vært ekstraordinær vannmengde og dette har medført til at vannet også rant over veien og medførte til noen ras på siden av elvedalen.

Takstmannen uttalte følgende om skadeomfanget på selve hyttetomten:

Her er det vist at skadested er innenfor 5 målsgrænse. Kun deler av raset som er på FT sin eiendom. Her vil det være større andel av tiltak på naboen sin eiendom.

Takstmannen utarbeidet en kalkyle for utbedring av hageanlegget innenfor fem dekar, hvor kostnaden ble kalkulert til kr 36 000. Beløpet omfattet utbedring av sikredes ferdigplen og et hagegjerde.

Sikrede var uenig i beløpets størrelse og fremla pristilbud fra entreprenør H. Tilbudet lød på kr 213 000 og omfattet bl.a. oppbygging av skråningen nedenfor tomten, sikring av bekkeløpet i bunnen av skråningen, tilbakeføring av gangveien ned mot stranden, samt fjerning av masser som hadde rast ut på stranden. Sikrede krevde erstatning i samsvar med dette beløpet og dessuten at foretaket skulle bestille en geolog for å vurdere rasfaren på eiendommen fordi et område på ca. 100 kvadratmeter med jordmasser nedenfor hytten hadde forsvunnet som følge av raset. Sikrede mente dette påvirket hyttens stabilitet og sikkerhet.

Foretaket oversendte sikredes krav til B for kommentar. B uttalte bl.a. følgende den 4.12.24:

Takstrapporten min tar for seg hytten ved (sikredes adresse). Her virker det som om at saken dreier seg mer om eiendommen på andre siden av bekkeløpet ved (nabohytten). Hytten ved (sikredes adresse) kan jeg ikke se er i fare for å rase ut (...).

Det var noe jordmasser på nedsiden av (adresse) som hadde sklidd ut. Det er også markert inn i min rapport. Også ved denne utglidningen kan jeg ikke se at dette skal medføre umiddelbar fare for at hytten skal skli ut.

Foretaket opprettholdt sitt erstatningstilbud på bakgrunn av takstmannens uttalelse, og opplyste samtidig om at sikrede selv måtte bekoste en geoteknisk undersøkelse av eiendommen, dersom han ønsket å gjennomføre dette.

B sendte 20.12.24 etter ytterligere dialog mellom partene følgende e-post til sikrede:

Jeg har medtatt skader som ligger innenfor den tomten hvor dere har tomtefeste. Skader utenfor din tomtegrense og forbedringer skal ikke medtas. Vedrørende skråning med ras ser vi hvordan dette ser ut og hvilke type masser det er i utglidningen. Skråninger vurderes ut fra helning.

(...)

Ut fra tidligere erfaringer og saker hvor det har vært inne Geolog har jeg liten grunn for å tro at en Geolog vil si at deres fritidsbolig står på utrygg grunn. Kalkylen har største del av kostnad i forhold til raset nedenfor hytta. Den delen ved gjerde er det kun medtatt utbedring av gjerde og noe jordmasse. Kan ikke se at utglidningene ved bekken gir et verditap for din fritidsbolig. Terrassen med utepeis ble sett på under befaringen. Sprekkene i peis så ut til å være av eldre årgang siden det var rusk i sprekkene. Det så heller ikke til å være noe sig eller ras ved terrasse.

Foretaket fastholdt sin tidligere vurdering på bakgrunn av takstmannens uttalelse.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 9.2.25.

Sikrede krever ytterligere erstatning i tråd med tilbudet til entreprenør H, som inkluderer oppbygging av skråningen nedenfor tomten, sikring av bekkeløpet, tilbakeføring av gangveien ned mot stranden, samt fjerning av masser som har rast ut på stranden. Erstatningsbeløpet som foretaket har tilbudt er uforholdsmessig lavt i forhold til skadens omfang. Foretakets tilbud på kr 36 000 dekker kun plen (kr 1 500) og gjerde (kr 3 090) og utelater bekkeleie og strandsonen, til tross for at takstrapporten bekrefter skader på «ca. 150 m elveleie med ras» innenfor festetomtens fem dekar. Eiendommen strekker seg fra hytten og ned til innsjøen. Den består av to klart opparbeidede og brukte uteområder:

1. plen og hage rundt hytten
2. plen, badeplass og brygge nede ved stranden

Områdene er forbundet gjennom en etablert sti som hvert år har vært brukt og holdt åpen ved rydding av vegetasjon. Stien inngår som en naturlig del av den faktiske bruken av eiendommen, selv om skråningen mellom områdene ikke er opparbeidet som plen.

Foretaket har ignorert erosjonsskader som direkte påvirker eiendommens stabilitet. Foretaket har heller ikke inkludert strandområdet, til tross for at store jordmasser fra skredet har lagt seg der. Området er ødelagt og må ryddes opp på lik linje med øvrige skader. Sikrede har innhentet et tilbud fra entreprenør H, som viser at kostnaden for nødvendige utbedringer på eiendommen vil overstige kr 200 000. Foretakets erstatning utgjør kun en brøkdel av dette, hvilket strider mot prinsippet om at forsikringen skal gjenopprette eiendommen til lik stand som før skaden inntraff.

Sikrede anfører at sikringstiltak er en nødvendig del av skadeutbedringen. Takstmann B har konkludert med at det ikke er fare for videre ras, uten å ha innhentet en geoteknisk vurdering av eiendommen. Eiendommen er imidlertid klassifisert som rasutsatt av eiendomsmegler, noe som direkte påvirker markedsverdien. Foretaket er derfor ansvarlig for å dekke sikring av eiendommen. Hyttenaboer med tilsvarende skader har mottatt erstatninger på opp mot kr 300 000 fra sine forsikringsforetak.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Det fremgår av forsikringsvilkårene at forebyggende arbeid og forbedringer ikke dekkes. Mye av det arbeidet som H har medtatt i sin kostnadsberegning må anses som forebyggende arbeid og oppgradering av eiendommen som ikke er dekket under forsikringen. Tilbudet fra H inkluderer bl.a. gjenoppbyggingskostnader fra bunnen av tomten og ned til elven. Dette er skader utenfor tomtegrensen, som ikke skal medtas i erstatningsberegningen. Områder utenfor tomtegrensen er ikke omfattet av forsikringen. Det samme gjelder skader på nabotomten.

Det er ikke vanlig praksis at forsikringsforetak engasjerer geolog, når skadeomfanget ikke vurderes til å utgjøre en fare for akutte skader. Det er sikrede som har bevisbyrden for sitt krav, og foretaket har i utgangspunktet ingen plikt til å vurdere faren for nye skader.

Foretaket bestrider at de tiltak sikrede krever erstatning for utgjør «redningskostnader». Et redningstiltak er et tiltak som utføres for å begrense skader i forhold til en allerede utløst naturulykke. Alternativt må det være snakk om en situasjon som utløser behov for å iverksette tiltak umiddelbart for å forhindre at et forsikringstilfelle oppstår. I dette tilfellet har takstmann B uttalt at eiendommen ikke står i fare for å rase ut, og det er ikke sannsynliggjort at det er en «overhengende» eller akutt fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning.

Sikredes forsikring omfatter:

- hageanlegg og tilførselsvei tilknyttet bolighus/fritidshus inntil 5 dekar (beliggende rundt forsikret bygning).

Dette betyr at sikrede har krav på restituering av hageanlegg inntil fem dekar rundt forsikret hytte, innenfor den festede tomten. Areal utenfor disse fem dekar og utenfor festetomt er ikke dekket av forsikringen.

Foretakets takstmann har utarbeidet en kalkyle for utbedring av hageanlegget, hvor kostnadene ble kalkulert til kr 36 000. Ifølge sakens dokumentasjon har foretaket bedt takstmannen kalkulere skadene på hageanlegget som er innenfor fem dekar. Foretaket har fremlagt et kart hvor raset er tegnet inn, og også et kart som viser tomtegrensene ved punktbeste i henhold til lov om tomtefeste § 16, som angir tomtegrensen til et mål. Ut fra dette fremstår det som det meste av skadene ligger utenfor punktbestegrensen.

Nemnda er ikke enig i at tomtegrensen ved punktbeste kan angis til et mål. Ved punktbeste er det i utgangspunktet ikke klare eiendomsgrenser, jf. FinKN 2024-961. Det er uklart for nemnda hvilket areal sikrede disponerte, men sikrede har forklart at han disponerte skråningen nedenfor tomten, gangveien ned til stranden og strandområdet. Dette stemmer med kartet fremlagt av Norsk Naturskadepool som viser «Tomten for festetomten» fargelagt helt ned til sjøen. Nemnda kan ikke se at foretaket har bestridt at sikrede disponerte dette arealet. Nemnda forstår videre saken slik at tomtearealet samlet er to dekar, dvs. i sin helhet innenfor grensen i vilkårene på fem dekar. Ut fra dette mener nemnda sikrede har krav på tilbakebetaling av skadede arealer i skråningen, gangveien og strandområdet. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til beløpet.

Sikrede krever videre dekning for kostnader til sikring av eiendommen som redningskostnader, jf. fal. § 6-4. Det er uklart for nemnda hvilke kostnader sikrede mener er sikringskostnader og hvilke som er utbedringskostnader. Nemnda mener som nevnt at sikrede har krav på kostnader til utbedring av skadet areal, men ikke kostnader til sikring. Fal. § 6-4 gjelder hvor et forsikringstilfelle har inntruffet eller det er overhengende fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe. I dette tilfellet er forsikringstilfellet inntruffet, og det er derfor ikke krav om overhengende fare. Kostnadene må imidlertid være pådratt for å unngå en skade omfattet av forsikringen, og det må derfor være risiko for at en ny skade vil inntreffe selv om det ikke er krav om at den er «overhengende».

Takstmannen uttalte bl.a. følgende den 4.12.24:

Det var noe jordmasser på nedsiden av (adresse) som hadde sklidd ut. Det er også markert inn i min rapport. Også ved denne utglidningen kan jeg ikke se at dette skal medføre umiddelbar fare for at hytten skal skli ut.

B uttaler 20.12.24 følgende:

Jeg har medtatt skader som ligger innenfor den tomten hvor dere har tomtefeste. Skader utenfor din tomtegrense og forbedringer skal ikke medtas. Vedrørende skråning med ras ser vi hvordan dette ser ut og hvilke type masser det er i utglidningen. Skråninger vurderes ut fra helning.

(...)

Ut fra tidligere erfaringer og saker hvor det har vært inne Geolog har jeg liten grunn for å tro at en Geolog vil si at deres fritidsbolig står på utrygg grunn. Kalkylen har største del av kostnad i forhold til raset nedenfor hytta. Den delen ved gjerde er det kun medtatt utbedring av gjerde og noe jordmasse. Kan ikke se at utglidningene ved bekken gir et verditap for din fritidsbolig. Terrassen med utepeis ble sett på under befaringen. Sprekkene i peis så ut til å være av eldre årgang siden det var rusk i sprekkene. Det så heller ikke til å være noe sig eller ras ved terrasse.

Disse uttalelsene gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å si at det foreligger risiko for ytterligere skadeutvikling.

Sikrede viser til at entreprenøren utførte nødvendige tiltak for å stanse pågående erosjon og hindre videre skadeutvikling, men nemnda kan ikke se at det fremgår av tilbudet at det dreier seg om arbeider for å stanse en pågående skadeutvikling. Det er derfor uklart om dette er kostnader knyttet til sikring av en risiko for utrasing som forelå før det aktuelle raset, eller om risikoen for ytterligere skade er utløst av raset.

Foretakets takstmann uttaler at den «delen av plenen som har sunket ned grunnet raset er ca 10m fra ytterveggen på hytten. Det har ikke vært noen fare for at hytten skulle falle sammen eller få skader som følge av denne flommen og medfølgende ras».

Ut fra dette kan nemnda ikke se at det er dokumentert risiko for nye rasskader. Generelle sikringskostnader fordi boligen evt. står på utrygg grunn må sikrede bekoste selv. Dette dreier seg om ordinære kostnader for en huseier i motsetning til redningskostnader, som forutsettes å være ekstraordinære og knyttet til en klar risiko for nye ras.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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