

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-706

22.6.2026

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Takstansvar – flere mangler – foreldelse.

Klager (kjøper) kjøpte en enebolig i 2019. Sikrede (takstmann) utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget. I tiden etter overtakelsen oppdaget klager en lang rekke feil og mangler ved boligen. Feilene og manglene ble dokumentert gjennom en rekke rapporter og sakkyndigvurderinger, som i hovedsak ble utarbeidet i perioden 2020–2021, samt til dels i 2023, og senest i 2026. Klager reklamerte til sikrede og foretaket i 2023. Klager anførte at sikrede skulle ha avdekket feilene ved boligen ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Foretaket avslo kravet, og viste til at kravet var foreldet, samt til at sikrede ikke hadde opptrådt uaktsomt. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav om erstatning totalt kr 1 385 624

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav om erstatning under ansvarsforsikringen til sikrede (takstmann), som følge av mangelfulle og uriktige opplysninger i tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med et boligkjøp.

Klager kjøpte en enebolig for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.19. Før kjøpet hadde sikrede utarbeidet en tilstandsrapport.

Klager sendte et krav til foretaket den 19.8.25 og viste til at han hadde avdekket en lang rekke alvorlige feil og mangler ved tilstandsrapporten, i hovedsak knyttet til skadedyr (maur, mus), avvik ved seksjonering, feil ved takkonstruksjon og kledning, pipe, el-anlegg, trapp, sopp og råte, samt arealavvik. Kravet utgjorde totalt kr 1 385 624.

Klager hadde vært i kontakt med sikrede om feilene og manglene i boligens 2. etasje i juli 2023. Klager hadde blant annet oppgitt følgende i e-post til sikrede:

Vi ser nå at det er ingenting i tilstandsrapporten som stemmer overens med virkelighet.

For oss er det store konsekvenser, både helsemessige og økonomiske. Barna våre er blitt alvorlige syke, i sitter med bolig som trenger totalrenovering på grunn av omfattende skader gjennom 20 år og har ikke penger til det. Dette skulle vi ikke regne med i forhold til tilstandsrapport. Det er sløvt arbeid fra takstmannens side. (...)

Ifølge klager, hadde sikrede svart følgende på e-posten:

Det er leit å lese at du er havnet i en vanskelig situasjon i forhold til din bolig, og jeg håper dette løser seg på beste måte for deg.

Du har sendt meg et krav, men jeg kan ikke se at jeg er ansvarlig. (...)

Rutinemessig sendes kravet til mitt forsikringsselskap If skadeforsikring, og eventuelle videre henvendelser må rettes dit. (...)

Foretaket avslo klagers erstatningskrav og anført at kravet var foreldet.

Klager har bestridt at kravet helt eller delvis er foreldet og har anført at sikrede opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt ved utførelsen av takstoppdraget. Saken er godt dokumentert, og derfor også egnet for skriftlig saksbehandling. Klager har krevd erstatning for sitt tap som følge av sikredes forsømmelse.

Forsikringsforetaket har anført at kravet er foreldet, og at sikrede ikke opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt ved utførelsen av oppdraget.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

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 punkt 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.

Saken omfatter en omfattende dokumentasjon som dels er fremlagt etter sekretariatets vurdering. Nemnda viser særlig til at foreldelsesspørsmålet har vært opplyst i flere omganger. Dette vanskeliggjør effektiv saksbehandling. Saken er heller ikke tilstrekkelig opplyst til at det kan foretas en forsvarlig bevisvurdering. Saken er helt spesielt omfattende og uoversiktlig, og en rent skriftlig saksbehandlingsform er ikke tilstrekkelig til å avklare de mange spørsmålene saken reiser. En full behandling av saken ville i særlig grad gått ut over nemndas effektivitet, og en rent skriftlig saksbehandlingsform vil under enhver omstendighet ikke være egnet til å avklare alle spørsmålene i denne saken. Saken har et stort økonomisk omfang, og det er en viktig målsetning for nemnda å ikke treffe uriktige avgjørelser. Hensynet til å oppnå et materielt riktig resultat taler derfor for at denne saken avvises.

Nemnda viser i denne sammenheng til FinKN 2024-818 (FinKN Eierskifte):

Nemnda viser til at organets saksbehandling er skriftlig, og nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse. Nemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. Slik saken ligger an, har nemnda derfor kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Saken blir dermed å avvise.

Nemnda mener derfor saken må avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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