

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-945

31.8.2026

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Uaktsom skadestyring av takstmann?

Klager hadde en vannlekkasje i sin leilighet med skader på bl.a. kjøkkenet. I skadeoppgjøret under bygningsforsikringen, konkluderte Gjensidige, basert på skaderapport fra takstmann B, med at kjøkkenet kunne delutbedres og ubeboelighet erstattes for tre dager. Klager påklaget oppgjøret til Finansklagenemnda. Han var uenig i delutbedring og krevde dekning for ubeboelighet med kr 24 000 pr. måned fra skadetidspunktet og til utbedringsarbeidet fant sted i august 2023. I FinKN 2024-747 konkluderte nemnda med at Gjensidige var ansvarlig for utskiftning av hele kjøkkeninnredningen. Om erstatning for ubeboelighet kom nemnda til at klager ikke hadde dokumentert at leiligheten var ubeboelig i mer enn tre dager. Klager fremsatte deretter krav om erstatning for ubeboelighet utover tre dager under takstmann B sin ansvarsforsikring i If Skadeforsikring. Klager hevdet takstmannen opptrådte uaktsomt i sin skadestyring, herunder knyttet til informasjon han ga om ubeboelighet og manglende avklaring av om kjøkkendeler var tilgjengelig da han konkluderte med delutbedring. Klager hevdet videre at takstmannen hadde hatt en dobbeltrolle i skadeoppgjøret. If Skadeforsikring avviste ansvar, herunder at det var sammenblanding av roller fra takstmannens side. Nemnda kom til at takstmannen ikke hadde opptrådt uaktsomt. Nemnda viste videre til at klager inngikk leiekontrakten før takstmannen var inne i bildet, og at det derfor ikke var informasjon fra takstmannen som var grunnlaget for at kontrakten ble inngått.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter vannskade under takstmannen sin ansvarsforsikring for merutgifter til erstatningsbolig mm. pga. ubeboelighet.

Klager meldte i mars 2025 inn krav om erstatning fra foretaket under takstmann B's ansvarsforsikring. Klager krevde erstattet merutgifter knyttet til bl.a. ubeboelighet og hevdet hans tap var en følge av uaktsom skadestyring fra takstmann B, som hadde vært engasjert av Gjensidige i et skadeoppgjør knyttet til vannskade i hans leilighet oppstått 13.9.22. Foretaket avviste kravet og mente Gjensidige, hvor klagers borettslag hadde bygningsforsikring, var rett adressat for et evt. krav.

Klager hadde tidligere krevd utbedring av skaden og erstatning for ubeboelighet under sin bygningsforsikring hos Gjensidige. Gjensidige mente kjøkkenet kunne delutbedres og tilbød erstatning basert på kalkyle av firma P, samt erstatning for ubeboelighet med kr 2 400 for tre dager, dvs. for tiden det ville ta å demontere/montere kjøkkeninnredningen. Klager var uenig og hevdet det ikke var tilstrekkelig med delutbedring, men at hele kjøkkenet måtte rives. Han viste til takst av 8.5.23 fra N som viste en høyere utbedringskostnad som inkluderte nytt kjøkken, og at både taksten og rapporten fra takstingeniør S viste at kjøkkeninnredningen hadde fukt- og vannskader. Rapporten fra S fastslo videre:

To uker etter blir takstmann ..B.. rekvirert av forsikringsselskapet for å følge opp skaden. ..B's.. rapport viser at befaring ble avholdt 04.10.2022 med rapportdato 11.10.2022. Kunden forteller at takstrappen til ..B.. ble mottatt over et halvt år etter at befaring ble avholdt. ..B.. skriver i sin rapport at boligen ikke er ubeboelig, men at denne blir ubeboelig når kjøkkenet rives. Han har likevel fraveket sin egen konklusjon og anført at kjøkkenet skal lokalutbedres og at boligen derfor ikke vil være ubeboelig.

Klager krevde dekning for ubeboelighet med kr 24 000 pr. måned fra skadetidspunktet og frem til utbedringsarbeidene fant sted i august 2023. Han hadde leid erstatningsleilighet basert på at firma P hadde konkludert i sin rapport 16.9.22 med at leiligheten var ubeboelig, og at kjøkkenet måtte rives. Han viste til at han ikke før i april 2023 fikk tilsendt takstmann B sin rapport av 11.10.22 hvor det om beboelighet sto at «Må avvente til gulv i 4 etasje er revet, blir ubeboelig i 4 etasje når kjøkken rives», samt at det først senere ble konkludert med at ikke hele kjøkkenet skulle rives likevel.

Twisten med Gjensidige om skadeoppgjøret ble behandlet av Finansklagenemnda, som i FinKN 2024-747 kom til at Gjensidige var ansvarlig for utskiftning av hele kjøkkeninnredningen. Om «Erstatning for ubeboelighet/Husleietap» uttalte nemnda at dekning etter vilkårene forutsatte at boligen var «ubeboelig», og at klager ikke hadde dokumentert at leiligheten var ubeboelig i mer enn tre dager. Nemnda uttalte følgende om spørsmålet:

B. opplyste til foretaket 7.2.23 at leiligheten ikke var ubeboelig, men ville bli det når kjøkken skulle demonteres og monteres, noe som ble estimert å ta tre dager. P. opplyste at ved befaring 9.1.23 virket komfyr, oppvaskmaskin og vask. B. har ellers uttalt i saken at industriviftene som sto i leiligheten for å tørke opp vannskadene i perioden 5.10.22 til 4.11.22 ikke gjorde boligen ubeboelig.

[...]

Det er fremlagt forskjellige uttalelser om boligens ubeboelighet. Sikrede viser til rapporten av 16.9.22 fra P. som uttaler 'Beboelighet: Nei'. Det er imidlertid foretaket, og ikke P., som avgjør hva som skal dekkes, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at foretaket har bekreftet en slik dekning ovenfor sikrede før det tilbød erstatning for ubeboelighet for tre dager. Uansett gir ikke rapporten fra P. noen informasjon om hvor lenge boligen ville være ubeboelig. Sikrede viser til at han først 27.4.23 ble kjent med skaderapporten av 11.10.22 fra B., men det betyr ikke at boligen var ubeboelig i mellomtiden. Sikrede hevder han forholdt seg til informasjon han mottok fra B. i oktober 2022, mens B. synes å tilbakevise at han ga informasjon om ubeboelighet slik sikrede synes å gi uttrykk for. Rapporten sikrede innhentet fra S. påpeker at også B. i sin rapport la til grunn at kjøkkenet skulle rives og slik sett fravek senere egen konklusjon da han anførte at kjøkkenet skulle utbedres partielt og at boligen derfor ikke ville være ubeboelig. B. forklarte 14.11.23 til dette at han konkluderte med riving fordi sikrede under befaring 4.10.22 opplyste at han hadde forspurt N. om det var mulig å bestille samme kjøkken og fått til svar at det var gått ut av produksjon. Nærmere undersøkelser viste imidlertid at det var mulig for N. å produsere de skapene som var skadet.

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen har verken B. eller foretaket bekreftet at sikrede ville få dekket erstatningsbolig iht. den leiekontrakten han inngikk fra 1.10.22. I rapporten av 11.10.22 sto det dessuten at leiligheten var beboelig, men ville bli ubeboelig når kjøkkenet rives. Så lenge kjøkkenet ikke var revet var leiligheten mao. beboelig. B. har også opplyst at han på befaring med sikrede opplyste at kriteriene for erstatningen er at en bolig må fraflyttes pga. en erstatningsmessig skade, og at det da er vilkår at man ikke har tilgang til vann/bad og ikke kan lage mat, noe sikrede hadde tilgang til. Han har også opplyst at sikrede ble informert pr. telefon i desember 2022 og via e-post 6.1.23 at det var konkludert med at kjøkkenet kunne delutbedres, men dette er ikke ytterligere dokumentert.

[...]

Nemnda diskuterte også spørsmålet om Gjensidige hadde utvist uaktsomhet ved utilstrekkelig informasjon om at leiligheten var beboelig, og derfor var ansvarlig for husleietapet. Flertallet i FinKN 2024-747 kom til at den delen av saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Foretaket avviste klagers krav om erstatning for bl.a. ubeboelighet under sikrede/takstmann B's ansvarsforsikring. Klager klaget saken inn for Finansklagenemnda.

Klager krever erstatning under takstmann B's ansvarsforsikringen for ubeboelighet i perioden 1.10.22–30.11.23. Han mener B's håndtering var uaktsom og medførte merutgifter til erstatningsleilighet som følge av ubeboelighet.

Klager anfører at det er en streng culpanorm ved profesjonsutøvelse. Uaktsomheten besto for det første i en rollekonflikt fordi B både opptrådte som takstmann og tok beslutninger i skadeoppgjøret uten å opplyse om det. Det er også motstrid i skaderapporten fordi det er krysset av «Ja» for «Beboelig» samtidig som det legges til grunn ubeboelighet ved riving av kjøkkenet uten nærmere begrunnelse som kunne etterprøves. Takstmannen konkluderte videre med delutbedring uten å avklare tilgang på nødvendige kjøkkendeler og la senere om til kontantoppgjør uten samtykke. I tillegg ble skaderapport av 11.10.22 først videreformidlet 27.4.23, noe som svekket kontradiksjon og fremdrift. Klager mener disse forholdene samlet er i strid med god takseringsskikk og aktsomhetsnormen, og medførte forsinkelse og forlenget ubeboelighet.

Klager anfører at FinKN 2024-747 gjaldt dekning under bygningsforsikringen, mens denne saken gjelder profesjonsansvar for takstmann B. Gjensidiges internlogg viser takstmannens involvering, og klager påpeker at takstmannen først søkte faglig avklaring om soppforholdene i boligen 30.10.23 selv om dette var påpekt allerede i rapport fra sakkyndig S i juni 2023. Klager mener dette underbygger kravet om ubeboelighet til oktober/november 2023. Om leieforholdet viser klager til leiekontrakten og at det er irrelevant at hans mot var utleier.

Foretaket avviser ansvar. Kravet forutsetter at takstmann B ga feil informasjon om at boligen var ubeboelig utover de tre dagene utbedringen pågikk. Han uttalte i sin rapport 11.10.22 at boligen var beboelig med unntak av dagene kjøkkenet ble revet. Det er et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, men med et visst spillerom før handlinger anses uaktsomme, jf. Rt. 1995 s. 1350. I FinKN 2024-747 la nemnds flertall til grunn at partene hadde motstridende forklaringer om hvilke informasjon klager fikk om ubeboelighet, og at det ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om Gjensidige hadde utvist uaktsomhet. Nemnda anså det også uklart hvorfor klager leide en leilighet over en lang periode siden det var mulig å bo i hans leilighet, og det viste også til andre forhold som gjorde det vanskelig å ta stilling til et evt. økonomisk tap. Foretaket viser til at B's rapport kun anga ubeboelighet når kjøkkenet rives, uten konkret tidslinje, og at vurderingen senere ble bekreftet som korrekt. Eventuell videreformidling av informasjon i saken var Gjensidiges ansvar, og ikke takstmannens, og det forelå ingen rollekonflikt.

Foretaket anfører at det er vanlig å gjøre opp med kontantoppgjør og hevder et evt. krav uansett må rettes til Gjensidige. Det mener saken allerede er avgjort av nemnda, at det ikke er noe som tilsier at takstmann B opptrådte uaktsomt, at det ikke er fremlagt dokumentasjon for at boligen var ubeboelig i 14 måneder, samt at klagers påståtte økonomiske tap ved å inngå leiekontrakt med moren er vanskelig å ta stilling til.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for klagers krav under sikredes ansvarsforsikring.

Klager anfører at takstmann B er ansvarlig for uaktsom skadestyring etter profesjonsansvaret og derfor ansvarlig for klagers utgifter til leie av alternativ bolig.

Nemnda forstår saken slik at klager leide erstatningsbolig for 14 måneder på bakgrunn av P's rapport 16.9.22, hvor det var svart «nei» på spørsmålet om ubeboelighet. Takstmann B kom først inn i skadebehandlingen fra oktober 2022. Dette betyr at leiekontrakten ble inngått før B var inne i bildet, og at det ikke er informasjon fra B som var grunnlag for at kontrakten ble inngått.

Klager viser til at B skrev sin skaderapport 11.10.22, men denne ble først oversendt klager i april 2023. Oversendelse av rapporten er imidlertid foretakets ansvar og kan ikke tilregnes B som uaktsomt. Om denne forsinkelsen påførte klager meromkostninger, måtte dette kravet vært reist mot bygningsforsikringen.

Klager viser til at B hadde en rollekonflikt fordi han både opptrådte som takstmann og tok beslutninger i skadeoppgjøret uten å opplyse om det. Nemnda forstår saken slik at B hadde ansvaret for styrt utbedring. Vilklårene sier ikke hva som ligger i «styrt utbedring». Finans Norge har følgende omtale som også er lagt til grunn i LB-2022-85583:

Styrt gjenoppføring – skjer når selskapet tar hånd om all reparasjon etter skade. Det betyr at selskapet utarbeider anbudsdokumenter, innhenter priser og tar avgjørelse vedr. anbudskonkurransen. Videre følger selskapet opp entreprenør inntil bygget er gjenoppført, og skadelidte kan overta bygning.

Foretaket ved B fungerer altså som en mellommann mellom klager og entreprenør frem til bygget er ferdig. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at B gikk utenfor sine fullmakter og dermed kom i en dobbeltrolle.

Klager viser til motstrid i B's skaderapport fordi det er krysset av «Ja» for «Beboelig» samtidig som det legges til grunn ubeboelighet ved riving av kjøkkenet uten nærmere begrunnelse som kunne etterprøves. Verken forsikringsavtaleloven eller vilklårene stiller krav til skaderapporter, og nemnda forstår rapporten slik at avkrysningen for at leiligheten var beboelig gjaldt skadetidspunktet samtidig som rapporten peker på at leiligheten vil bli ubeboelig når kjøkkenet rives. Nemnda kan ikke se at det er noen motstrid her.

Klager anfører at B er ansvarlig fordi han endret oppgjøret fra styrt utbedring til kontantoppgjør uten samtykke fra klager. Det er foretaket som treffer avgjørelse om hvordan erstatningsoppgjøret skal gjennomføres. B kan ikke ilegges ansvar for denne endringen.

Nemnda forstår videre saken slik at oppgjøret ble endret fra styrt utbedring til kontantoppgjør ved brev fra bygningsforetaket 16.3.23. Begrunnelsen var at klager ønsket parkett under kjøkkeninnredningen, og dette kunne entreprenøren ikke utføre. Ved overgang til kontantoppgjør opphører takstmannens rolle mht. styrt utbedring. Det betyr at evt. ubeboelighet etter dette tidspunktet ikke kan tilregnes takstmannen med mindre det påvises at han var ansvarlig for at prosessen ble forsinket. Nemnda kan ikke se at dette er dokumentert. Ubeboelighet før dette tidspunktet er vurdert av nemnda i FinKN 2024-747 til tre dager og gir ikke grunnlag for krav mot B.

Klager har fremlagt uttalelse fra S avgitt i oktober 2024. Denne rapporten refererer til skaderapporter 21.6.23 og 2.7.24. På spørsmål fra klager sier S at han ikke kan «svar for hvordan boligen var før jeg kom på befaring», men han observerte svelling og fuktskade i tillegg til soppskade, det var «byggestøv i hele leiligheten og gulv var ikke lagt». På dette tidspunktet var boligen «ubeboelig». Nemnda kan imidlertid ikke se at dette skyldes uaktsomhet fra B. I juni 2023 var det utviklet soppskader som ikke var omfattet av forsikringen. S ble også spurt om boligen var ubeboelig uavhengig av muggsopp og svarte da «Jeg kan ikke forstå at mine presiseringer kan misforstås eller tolkes annerledes». Det er uklart for nemnda hva som ligger i dette, og uansett gjelder uttalelsen boligens situasjon da S befarte eiendommen. Nemnda kan ikke se at uttalelsene fra S er tilstrekkelig til å dokumentere at boligen var ubeboelig i den perioden B var involvert i prosessen og heller ikke at rapporten fra S gir noe grunnlag for å si at B har utvist uaktsomhet.

Nemnda forstår klager slik at han samlet mener B førte til at utbedringen ble forsinket, og at han dermed er ansvarlig for utgiftene til erstatningsbolig. Nemnda kan ikke se at klager har

sannsynliggjort at B medførte at prosessen ble forsinket og heller ikke at B utviste uaktsomhet som førte til at boligen ble ubeboelig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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