

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-952

2.9.2026

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade – erstatningsoppgjør – kan foretaket endre oppgjørsform?

Sikrede meldte om en vannskade som følge av rørbrudd i boligen. Foretaket bekreftet at den oppgitte skadeårsaken var omfattet av forsikringen og engasjerte R for befaring. R konkluderte med at lekkasjen stammet fra vannledningen til kjøleskapet, og at den direkte årsaken til lekkasjen skyldtes rotter som hadde gnagd hull på ledningen. Foretaket informerte sikrede om at videre avtale om utbedring av skaden iht. rapporten kunne gjøres med R. Styrte utbedring ble senere igangsatt via R, som gjennomførte riving, tørk og noe gjenoppbygging. Under utbedringsarbeidene tok prosjektleder i R kontakt med foretaket og informerte om at det var et pågående problem med rotter i bygget, og en nærliggende fare for nye skader. Foretaket besluttet at resterende tilbakeføring etter skaden skulle erstattes ved et kontantoppgjør. Etter foretakets syn var det nødvendig å utføre ytterligere tiltak for sikring og utbedring av rotteskader før resterende vannskade ble utbedret. Sikrede var uenig i at foretaket kunne endre oppgjørsform til kontantoppgjør. Nemndas flertall kom til at foretaket hadde legitim grunn til å endre oppgjørsform fordi sikredes manglende oppfyllelse av sine forpliktelser, i form av tiltak mot rotter, medførte at foretaket ikke kom videre med skadeutbedringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør for vannskade etter lekkasje fra vannrør.

Sikredes boligforsikring hadde følgende oppgjørsregler:

5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

(...)

If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av Ifs avtalepartnerpriser, eksklusive merverdiavgift.

Sikrede kontaktet 23.1.25 foretaket og meldte om vannskade i bolig. Av foretakets notat fra samtalen fremgikk følgende:

Ft ringer inn ang rørbrudd, trolig i etasjeskiller. Har kontaktet rørlegger som prøver å lokalisere lekkasjen. Må trolig åpne noe av gul eller evt tak i underetg. ...

Foretaket bekreftet 23.1.25 at skadeårsaken angitt i sikredes skademelding var omfattet av forsikringen med fradrag for avtalt egenandel. Foretaket opplyste at det hadde bestilt R til befaring, og at:

R kommer til å spørre om du ønsker at de skal reparere skadene, eller om du ønsker et kontantoppgjør for å gjøre jobben selv. Du har også mulighet til å dele det opp, slik at du gjør noe av jobben, mens firmaet gjør resten. Dette kan du avtale direkte med R.

Dersom det etter befaringen viser seg at skadeårsaken er en annen enn først antatt, må vi vurdere erstatningsspørsmålet på nytt.

Rs skaderapport anga følgende:

Skadeårsak

Lekasje fra hvitevarer mm

Årsak kommer fra kjøleskap som er tilkoblet vann, det er funnet hull i vannslange.

Direkte årsak til vannlekkasje skyldes rotte som har gnagd hull på vannledning tilkoblet kjøleskap.

FT informerer at det er kjent med skade dyr å at feller er satt ut og de har sikret med rottebørster utvendig.

(...)

Hovedrom der skaden oppstod

Kjøkken

(...)

Regress

Nei

Regress er vurdert men kan ikke ta stilling. Ft informerer at forsikring har hatt sak på bygg ang rotte

Skadeomfang

Kjøkken

Gulv bord er vått i området på ca 1,2m², det ligger ikke gulvbelegg hvor lekkasjen oppsto.

Himling i kjeller er fuktig i området på ca 2,5 m². Utførelse er netting med ca 1,5cm sprøyte betong.

Det er satt ut avfukter på kjøkken ved befaring.

Andre observasjoner

Det er utført sjekk rundt deler av bygg utvendig og funnet at det er utført minimalt med tiltak for å hindre rotte inn i bolig. Se bilde.

(...)

Avtaler med kunden

Styrt utbedring

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?

Lekkasje er plutselig hendelse men rotte problem har vært kjent i lengre tid

Foretaket informerte 4.2.25 om at videre avtale om utbedring av skaden iht. rapporten kunne gjøres med R. Foretaket skrev også at sikrede burde kontakte A for befaring angående gnagere.

Sikrede oversendte 14.2.25 rapport fra A som opplyste følgende:

Informasjon fra kunde

Har tatt rotter inne

Observasjoner på stedet

Tydelig spor etter gnagere langs avløpsrør fra kjøkken.

I kjeller er det gnagemerker i tak.

En kontroll av kjeller i andre halvdel av kjeller ble det funnet hull langs grunnmur/kjellergulv.

Utvendig mangler noe gnagersikring under utvendig kledning.

Noen ventiler mangler sikring. Rottehull funnet i kjeller langs grunnmur/vegg.

Rotteaktivitet vises av fettmerker.

Vurdering

Rotter kan komme gjennom hull i vegg/gulv i kjeller i naboileiligheten.

Herfra kommer de opp i bjelkelag å har tilgang til hele huset.

Det var vanskelig å få full oversikt i kjeller da det her var lagret mye ting. Aktivitet er ikke av ny dato. Her har det trolig vært Aktivitet til og fra i flere år.

Utførte tiltak

Kunde har selv satt ut klappfeller som han ser etter.

Sikring og forebyggende tiltak

Hull i kjellergulv må sikres.

Hva skal skje videre

Kunde sikrer hull i kjellergulv. A kommer på nytt besøk ... om ca 14 dager

Status

Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

R startet styrt utbedring med gjennomføring av riving, tørk og noe gjenoppbygging. Parallelt var det en pågående sak med et annet foretak som håndterte skader på bygget som følge av rotter.

R kontaktet foretaket 6.6.25 og informerte om at rotteaktiviteten hadde utviklet seg, og at det var mye rotter i boligen. Selv om det var iverksatt noen sikringstiltak, var det fortsatt et pågående problem med rotter i bygget, og en nærliggende fare for nye skader.

Foretaket besluttet at resterende tilbakeføring etter skaden måtte erstattes ved et kontantoppgjør. Foretaket mente det var nødvendig med ytterligere tiltak for sikring og utbedring av rotteskader før resterende vannskade ble utbedret.

Sikrede var uenig i foretakets vurdering og godtok ikke kontantoppgjør. Sikrede ønsket styrt utbedring.

Foretaket opprettholdt sitt standpunkt om at resterende utbedringer måtte erstattes ved kontantoppgjør fordi det var behov for ytterligere tiltak før utbedring.

Sikrede bestrider at foretaket har adgang til å endre oppgjørsform. Saken er avsluttet med en engangsutbetaling uten at skaden ble fullt ut utbedret. Sikrede bestrider fremgangsmåten fordi hun ikke har kompetanse eller mulighet til å utføre utbedringene.

Forsikringsforetaket anfører at endring i oppgjørsform er berettiget. Kontanterstatningen som sikrede har mottatt tilsvarer det foretaket ville ha betalt for reparasjon til samme stand som før skaden inntraff, og er derfor iht. forsikringsavtalen.

Det er avdekket at rotteproblemet i boligen er omfattende. Det er mange inntreksveier, samt flere eldre bygningsmessige skader som følge av rotteangrep. Sikringstiltak og utbedring av skader

som følge av rotter er ikke omfattet av forsikringen fordi skadene oppsto før forsikringen ble tegnet.

Tiltakene og utbedringene må gjennomføres før de vannskadene som er omfattet av forsikringen kan utbedres, jf. FinKN 2021-273 og 2024-1067.

Da utbedringsarbeidene startet, var forutsetningen at sikrede skulle sørge for nødvendig sikring og sanering, slik at skadeårsaken ble håndtert parallelt med tørk og utbedring. Dette er normal saksgang ved denne typen skader. Selv om dette ikke er uttrykkelig angitt som et forbehold i dekningsbekreftelsen, følger det klart av sakens dokumentasjon at sikrede måtte sørge for nødvendige tiltak mot rotter. I juni 2025 ble det imidlertid avdekket at slike tiltak ikke var gjennomført, og at det fortsatt var aktivitet av rotter i bygget. Arbeidene måtte da stanses av utførende håndverker som følge av risiko for nye skader.

Når årsaken til skaden ikke håndteres, og det foreligger en løpende risiko for nye skader, faller grunnlaget for styrt utbedring bort, jf. FinKN 2026-606. Også i foreliggende sak er det sikredes manglende oppfølging av nødvendige tiltak som stopper fremdriften. Forutsetningene for gjennomføring er ikke oppfylt, og utbedringen må derfor stanses.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets endring av oppgjørsform er berettiget.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Merete Anita Utgård, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Sikredes forsikring har følgende klausul:

5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

(...)

If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av Ifs avtalepartnerpriser, eksklusive merverdiavgift.

Foretaket valgte alternativet «reparasjon» ved styrt utbedring basert på takstrapport. En avtale om reparasjon og styrt utbedring er en bindende avtale mellom partene. se bl.a. FinKN 2026-375 og 2026-569.

Vilkårene 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.

Det følger av denne definisjonen at styrt utbedring varer «inntil bygget er gjenoppført, og skadelidte kan overta bygning». En bindende avtale om styrt utbedring varer altså frem til reparasjonen er ferdigstilt.

Nemnda har i praksis lagt til grunn at foretaket kan gå fra en slik avtale om det har «legitim grunn». I FinKN 2026-606 har nemnda følgende omtale av dette:

Begrepet 'legitim grunn' må da referere til alminnelige avtalerettslige eller obligasjonsrettslige grunnlag for å gå fra avtalen. Nemnda har lagt til grunn at foretaket kan skifte oppgjørsform hvis man under arbeidet finner skader eller mangler som ikke er dekket av forsikringen, og som må repareres samtidig med eller før de dekkede skadene kan repareres. Dette forutsetter likevel at endringen i skadebildet har karakter av uriktige forutsetninger for foretaket fordi det ikke var grunnlag for å oppdage disse forholdene ved den innledende undersøkelsen. Videre har nemnda lagt til grunn at foretaket kan ha legitim grunn til å skifte oppgjørsform hvis sikrede ønsker å skifte entreprenør og er uenig om utbedringsmetode og ansvarets omfang. I slike tilfeller stopper prosessen opp, og sikredes adferd får karakter av en oppfylleleshindring for foretaket. I så fall kommer sikrede i kreditor mora.

Foretaket var i saken her kjent med R's rapport om at «vannlekkasje skyldes rotte som har gnagd hull på vannledning tilkoblet kjøleskap». Det fremgår videre av rapporten at det var «utført minimalt med tiltak for å hindre rotte inn i bolig», og at «rotte problem har vært kjent i lengre tid». Foretaket var således kjent med at det var et rotteproblem, at bygget i begrenset grad var sikret mot inntrengning av rotter, og at lekkasjen skyldtes rotter som hadde gnagd hull på vannledningen.

Foretaket er imidlertid kun ansvarlig for å utbedre vannskadene etter at rottene gnagde over røret. Årsaken til at rottene kom inn i bygget – at bygget hadde mange inngangsveier for rotter – og sanering av rotter som var i bygget – er ikke dekket av forsikringen. Sikring av bygget mot nye rotteangrep og sanering av rotter i bygget er derfor sikredes risiko. Foretaket har forklart at det ved oppstart av utbedringsarbeidene var forutsatt at sikrede skulle sørge for nødvendig sikring og sanering slik at skadeårsaken ble håndtert parallelt med tørk og utbedring, og at dette er normal saksgang ved denne typen skader.

Selv om denne ansvarsdelingen ikke er spesifikt nevnt i dekningsbekreftelsen, mener flertallet den følger av forsikringsvilkårene: foretaket er ikke ansvarlig for å reparere skadeårsaken/bekjempe rotteangrep eller sanering av rotter. En dekningsbekreftelse gjelder bare utbedringen slik den er dekket i vilkårene. Flertallet forstår det også slik at sikrede var klar over dette og hadde påbegynt sikringsarbeidet.

Utbedringen ble etter det opplyste startet i februar 2025. I juni 2025 – seks måneder etter oppstart – ble det avdekket at sikringstiltak ikke var gjennomført, og at det fortsatt var rotteaktivitet i bygget. Sikrede opplyste også i mai 2026 at det fortsatt var rotter i bygget. Foretaket har forklart at sikrede ikke foretok nødvendige sikringstiltak, og at utbedring ikke lot seg gjennomføre. Utførende håndverker måtte stoppe arbeidet. Forholdet vedvarte, og sikrede har per i dag – over ett år etter at foretaket gikk over til kontantoppgjør – fremdeles ikke utbedret det underliggende rotteproblemet. Flertallet ser ingen grunn til å tvile på foretakets forklaring, og sikrede har selv erkjent at rotteproblemet ikke er utbedret.

Flertallet forstår dette slik at sikredes manglende håndtering av inngangsveier og sanering medførte en oppfylleleshindring for foretaket. Selv om oppfylleleshindringen her ikke består i uenighet om ansvar og reparatør, betyr sikredes unnlattelse av å oppfylle sine forpliktelser at foretaket ikke kommer videre, og at prosessen stopper opp pga. sikredes forhold. Dette gir etter flertallets mening legitim grunn til å endre oppgjørsform.

Nemndas mindretall, Hege Sundby, bemerker:

Mindretallet er kommet til et annet resultat enn flertallet.

Foretaket valgte styrt utbedring, og arbeidene ble igangsatt. Foretaket var i utgangspunktet dermed bundet av den valgte oppgjørsformen og kunne bare gå fra denne dersom det forelå legitim grunn.

Allerede av den første rapporten fremgikk det at lekkasjen skyldtes rottegnaging, at rotteproblemet hadde vært kjent over tid, og at det var utført begrensede tiltak for å hindre rotter i å komme inn i boligen. Opplysningene som fremkom i juni 2025, innebar derfor ikke en slik endring i skadebildet at foretakets valg av styrt utbedring kan anses å ha bygget på uriktige forutsetninger. Saken skiller seg på dette punktet fra FinKN 2021-273 og 2024-1067, hvor hindringene først ble avdekket under utbedringsarbeidene.

Mindretallet kan heller ikke se at foretaket har sannsynliggjort at utbedringsprosessen stanset som følge av manglende medvirkning fra sikrede, eller at det forelå annen oppfylleleshindring som ga foretaket rett til å endre oppgjørsformen.

Foretaket har etter dette, etter mindretallets oppfatning, ikke sannsynliggjort legitim grunn til å gå fra avtalen om styrt utbedring og endre til kontanterstatning. Foretaket er dermed fortsatt bundet av avtalen om sitt valg av oppgjørsform gjennom styrt utbedring, og sikrede gis medhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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