

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-965

17.11.2022

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Sameiers krav under boligsameies bygningsforsikring – skade?

Sikrede, som er seksjonseier i et boligsameie, fremsatte krav om erstatning under sameiets bygningsforsikring i selskapet. Sikrede anførte at kledning på inngangsparti til hans seksjon var fjernet uten hans samtykke og følgelig utgjorde en dekningsmessig skade. Sikrede bestred videre at sameiet evnet å være forsikringstaker, og at han således ikke kunne avkreves fullmakt for å kunne melde skade under forsikringen. Selskapet avsto kravet og anførte at planlagt renovering av bygget ikke kunne anses som en plutselig eller uforutsett skade som kunne dekkes under forsikringen. Nemnda kom til at sikrede ikke var berettiget til å forfølge kravet da han ikke hadde innhentet fullmakt fra styret i boligsameiet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 50 000 + forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for bygningsskade under forsikringsavtalen til et boligsameie.

Sikrede meldte skade med skadedato 1.3.22 under boligsameiets bygningsforsikring i selskapet 4.3.22. Selskapet engasjerte takstmann L., som gjennomførte befarig 23.3.22. Av takstmannens skaderapport fremgikk:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Inngangsparti revet ned det skal legges ny panel på bygget.

Et firma skal bytte kledning på seksjonen. De har da fjernet et inngangsparti.

Beoer klager på at det er gjort uten hans samtykke.

Jeg skjønner helt ærlig ikke hva jeg gjør her.

Selskapet sendte avslag i saken til boligsameiet v/forretningsfører, 25.3.22. Fra selskapets brev hitsettes:

Skade som ikke dekkes av bygningsforsikringen

Skadedato: 01.03.2022

Vi viser til innmeldt skade og til skaderapport. Kopi av rapporten er vedlagt.

Det er blitt innmeldt skade på inngangspart hos (sikrede), han har selv meldt skaden. I henhold til skaderapporten skyldes "skaden" at inngangspartiet er tatt ned grunnet planlagt rehabilitering av fasade med ny panel.

Vi må be om at styret er i bedre dialog med seksjonseiere slik at det ikke blir brukt unødvendige ressurser av fellesskapets forsikring i saker som helt klart ikke er forsikringssaker.

Fordi skaden faller utenfor det som dekkes av forsikringen, kan vi ikke utbetale erstatning. (...)

Sikrede påklaget selskapets standpunkt til Finansklagenemnda ved klage 11.5.22.

I forbindelse med klagebehandlingen ba Finansklagenemnda om fullmakt fra boligsameiet. Sikrede bestred at det kunne kreves fullmakt i saken.

Sikrede krever dekning for skade på inngangsparti og anfører at den er omfattet av sameiets bygningsforsikring.

Sikrede bestrider at han må ha fullmakt for å kunne fremme krav under sameiets bygningsforsikring. Sameiet kan ikke være forsikringstaker. Det er den enkelte seksjonseier som er forsikringstaker. Styret har gått ut over sin myndighet ved å tegne bygningsforsikring på boligsameiet. Dette gir ikke styret myndighet til å behandle forsikringssaker som senere angår disse delene av den seksjonerte eiendommen.

Under henvisning til boligsameiets vedtekter § 11 anfører sikrede at ettersom det er sikrede som har vedlikeholds- og utskiftningsplikt til inngangspartiet, så skal forsikringssummen utbetales til sikrede.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke foreligger en "plutselig og uforutsett" skade. Ifølge den fremlagte rapporten dreier dette seg om planlagt renovering av bygget, og kan ikke anses verken som plutselig eller uforutsett skade. Uenighet rundt renoveringen er en sak mellom seksjonseier og styret.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for bygningsskade.

Sikrede anfører at han kan kreve dekning under sameiets forsikring uten fullmakt fra sameiet og viser til at sameiet ikke er en juridisk person som har evne til å inngå avtaler.

Styrets kompetanse er regulert i eierseksjonsloven kapittel 7. Eierseksjonsloven § 57 sier:

§ 57. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Kommentarutgaven til bestemmelsen v/Christian Fr. Wyller sier at bestemmelsen fastslår at styrets viktigste oppgave er *vedlikehold og drift* av eiendommen og videre at:

(...) Det er også styrets oppgave å sørge for *forvaltning av sameiets anliggender*, dvs. fellesoppgaver for alle seksjonseierne.

Nemnda forstår dette slik at det er styret som tegner forsikring for sameiets bygningsmasse. Dette er i samsvar med alminnelig praksis i større eierseksjonssameier. Da må det også være styrets oppgave å forvalte forsikringsavtalen, herunder å gi melding om skadetilfeller og håndtere erstatningsoppgjør. Skal sikrede melde forsikringstilfelle, må han i så fall ha fullmakt etter eierseksjonslovens § 60. Slik fullmakt foreligger ikke, og sikrede er derfor ikke berettiget til å forfølge kravet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).