

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1098

4.11.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Krav om kompensasjon for styrets tidsbruk til oppfølging av en vannskadesak.

Det oppstod flere vannlekkasjer i sameiets bygning våren og sommeren 2024. Foretaket bekreftet dekning for skadene, men det oppstod uenighet både ang. erstatningsoppgjøret og oppfølgingen av saken. Klager, tidligere styreleder, krevde kompensasjon for sameiets/styrelederens tidsbruk relatert til å bistå praktisk i forbindelse med kartlegging av skadeårsaken og utbedringsarbeidet. Det dreide seg bl.a. om å være til stede gjennom hele sommeren for å låse opp for fagkyndige og håndverkere, samt veilede dem i forbindelse med både avdekking av skadeårsaken, samt underveis i utbedringsarbeidet. Klager klaget også på boligbyggelaget og mente at dette, som foretakets aksessoriske forsikringsagent, ikke hadde ivaretatt sine forpliktelser i saksprosessen. Ifølge klager, måtte foretaket være ansvarlig for boligbyggelagets forsømmelser. Foretaket avviste klagers krav. Når det gjaldt sameiets tidsbruk i forbindelse med oppfølging av saken, mente foretaket at dette ikke var dekket under forsikringen og måtte betegnes som «eierbesvær». Videre viste foretaket til at det hadde oppfordret boligbyggelaget til å gå i dialog med sameiet for en samlet gjennomgang av skadene. Foretaket mente at det selv ikke hadde noen forpliktelser i forhold til boligbyggelaget utover dette. Nemnda kom til at klager ikke hadde noen økonomisk interesse som var omfattet av forsikringen, og tok derfor ikke stilling til hans anførsler.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage på erstatningsoppgjøret og foretakets oppfølging av saken i forbindelse med flere vannlekkasjer i et boligsameie.

Sameiets bygningsmasse er omfattet av en bygningsforsikring med følgende vilkår:

Hvilke skader?

– Plutselig og uforutsett skade

(...)

ERSTATNINGREGLER

I stedet for forsikringsavtaleloven § 6-1 gjelder:

(...)

2. Oppgjørsformer

Oppgjør etter skade på bygning eller tomt kan skje på følgende måter:

- Selskapet bistår sikrede i gjennomføringen av reparasjon/utbedring eller gjenoppføring, til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden (styrt gjenoppføring).
- Selskapet utbetaler kontanterstatning tilsvarende kostnaden ved å reparere eller gjenoppføre til vesentlig tilsvarende stand (kontantoppgjør).

Gjensidige bestemmer hvilke av alternativene ovenfor som velges.

Erstatningen utbetales i takt med reparasjon/gjenoppbygging.

Forsikringsavtalen angir videre følgende:

Forsikring for borettslag og sameie. Formidles av (boligbyggelaget), (adresse). Foretaket er registrert i Foretaksregisteret. (...) Det er registrert i Finanstilsynets agentregister (www.finanstilsynet.no/virksomhetsregisteret). Foretaket mottar et formidlingsvederlag på 11,5% for dette arbeidet.

Sikrede, et sameie, var utsatt for fem skader som følge av vannlekkasje i bygningsmassen våren og sommeren 2024. Foretaket bekreftet dekning for skadene, men partene ble ikke enige om erstatningsoppgjøret og oppfølgingen av saken, herunder hvilken rolle foretaket hadde i forhold til boligbyggelaget.

Klager, tidligere styreleder i sameiet, krevde kompensasjon for sameiets/styrelederens tidsbruk relatert til å bistå praktisk i forbindelse med kartlegging av skadeårsaken og utbedringsarbeidet. Det dreide seg bl.a. om å være til stede gjennom hele sommeren for å låse opp for fagkyndige og håndverkere, samt veilede dem i forbindelse med både avdekking av skadeårsaken, samt underveis i utbedringsarbeidet.

Klager klaget videre på boligbyggelaget (heretter B) og mente at dette ikke hadde ivaretatt sine forpliktelser i saksprosessen. Klager mente at foretaket måtte bli ansvarlig for B's forsømmelser fordi B måtte anses som foretakets aksessoriske agent. Klager anførte at B ikke ville bistå sameiet slik det stod omtalt på B's nettsider at de skulle gjøre, herunder «foreta sluttkontroll for å påse at alle arbeider er ferdigstilte». Klager mente B burde ha foretatt en samlet gjennomgang av de berørte seksjonene etter skaden.

Forsikringsforetaket avviste klagers krav, og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 5.6.25.

Klager krever kompensasjon for medgått tid til å varsle, låse opp for og veilede de aktuelle håndverkerne som utbedret skadene. Videre har det medgått tid til rettslige avklaringer. Det er tale om 85 timers tidsbruk som var helt nødvendig i forbindelse med skadesaken. Klager har fremlagt styrets årsmelding som dokumentasjon for kravet. Foretaket har avslått kravet uten noen god begrunnelse, og uten å opplyse om rettighetene til å klage avgjørelsen inn for internt eller eksternt klageorgan.

Klager anfører videre at foretaket plikter å forskuttere utbetaling av erstatning for skadene etter fal. § 8-2 og til å betale fakturaene for utbedringsarbeidene direkte.

Klager krever også at «samlet gjennomgang av berørte seksjoner og fellesarealer må svares ut av B», og viser til at B har stilling som en aksessorisk forsikringsagent som opptrer på vegne av foretaket. Foretaket har sett helt bort ifra de forpliktelser som den aksessoriske forsikringsagenten B har etter gjeldende regler. Foretaket har et objektivt erstatningsansvar for ikke å følge opp det regelsettet som gjelder for aksessoriske forsikringsagenter. Bl.a. skal foretaket og agenter/meglere identifisere kundens krav og behov før avtalen inngås. Foretaket er ansvarlig for B's forsømmelser.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og bestrider at sameiets tidsbruk er dekket under forsikringen. Styrets tidsbruk kan verken ses som utgifter til utbedring av skaden eller skadebegrensende tiltak og er derfor ikke omfattet av en tingsforsikringsavtale.

Foretaket bestrider at det har plikt til å betale fakturaene fra håndverkerne direkte. En slik plikt følger verken av forsikringsavtaleloven eller forsikringsavtalen. Etter fal. § 8-2 annet ledd har foretaket plikt til å betale forskudd, men det forutsetter at foretaket har hatt rimelig tid til å vurdere ansvarsforholdet og beregningen. I den grad foretaket utbetaler erstatning for sent i

henhold til bestemmelsen, er dette regulert av renteplikten etter fal. § 8-3.

Foretaket bestrider at det er ansvarlig for evt. forsømmelser fra boligbyggelaget B. Foretaket har oppfordret B til å gå i dialog med sameiet for en samlet gjennomgang av berørte seksjoner og fellesarealer, men B handler ikke på vegne av foretaket.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er erstatningsansvarlig for klagers krav knyttet til:

1. Styreleders tidsbruk til oppfølging av saken.
2. Foretakets oppfølging og erstatningsutbetaling.
3. BBLs eventuelle forsømmelser i saken.

Den aktuelle forsikringen er tegnet av boligsameiet T og omfatter boligsameiet som forsikringstaker og dessuten «innehaver av tinglyst eiendomsrett» i eiendommen. Klager er tidligere styreleder i sameiet. Det er uklart for nemnda i hvilken utstrekning klager er medforsikret under avtalen, men den omfatter «innehaver av tinglyst eiendomsrett» i eiendommen. Dersom klager er innehaver av slik eiendomsrett, har han status som sikrede. Som sikrede i denne sammenheng er hans økonomiske interesse i forsikringen begrenset til skade på egne eiendeler. Han er ikke sikret som styreleder i sameiet, og forsikringen omfatter ikke hans arbeidsinnsats på vegne av sameiet. Dette er et forhold han evt. må ta opp med sameiet.

Nemnda kan derfor ikke se at klager har noen økonomisk interesse som er omfattet av forsikringen og tar derfor ikke stilling til hans anførsler.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Lars Barnholdt (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).