

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-122

4.2.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Næringsliv

Reklamasjonstidsforsikring – brudd på informasjonsplikt ved tegning? – fal. § 2-1.

Sikrede, et entreprenørfirma, tegnet en reklamasjonstidsforsikring i 2019. Ved innsalget viste foretaket sikrede en PowerPoint, hvor det stod at dekning forutsatte at entreprenøren var erstatningsansvarlig i henhold til inngått standardkontrakt (NS-avtale). Deretter oppstod det vannskader på tre av sikredes byggeprosjekter. Motparten krevde erstatning etter bustadoppføringslova. Sikrede meldte inn skadene under sin reklamasjonstidsforsikring. Foretaket avviste ansvar. Det ble vist til at forsikringen kun dekket sikredes erstatningsansvar etter inngått NS-avtale, og motparten hadde anført bustadoppføringslova som rettslig grunnlag. Sikrede anførte imidlertid at forsikringsavtalen måtte leses slik at sikrede hadde krav på erstatning dersom det var inngått en NS-avtale, og dette vilkåret var oppfylt. Subsidiært anførte sikrede at foretaket hadde brutt sin informasjonsplikt ved tegning, da sikrede ikke ble informert om at forsikringen ikke dekket krav etter bustadoppføringslova. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på erstatning for regresskravene etter bustadoppføringslova under reklamasjonstidsforsikringen. Videre kom nemnda til at det ikke forelå brudd på informasjonsplikten ved tegning.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under prosjektforsikring.

Sikrede har tegnet en reklamasjonstidsforsikring, som er en tilleggsdekning til prosjektforsikringen. I reklamasjonstidsforsikringen er det inntatt følgende vilkår:

Det forutsettes at entreprenøren er pliktig til å erstatte skaden i henhold til inngått standardkontrakt (NS).

Sikrede, B AS, tegnet tilleggsforsikringen «reklamasjonstid prosjekt pluss» i 2019.

Etter tegning oppstod det tre ulike vannskader på tre ulike boligprosjekter. Felles for de tre skadesakene var at vannskadene ble oppdaget etter at overleveringsforretningen var gjennomført. Den første skadesaken gjaldt vanninntrenging i fasade/karnapp. Videre gjaldt den andre skadesaken at en underentreprenør hadde lagt duk over sluken i regnbed på taket. Den tredje skadesaken gjaldt vanninntrengning i fasade. Kravene var på ca. NOK 3 mill. Bygningseiers foretak dekket kravene. Deretter fremsatte foretaket et regresskrav mot sikrede. Motparten skal ha anført bustadoppføringsloven som rettslig grunnlag for kravene.

Foretaket avsto dekning. Som begrunnelse viste foretaket til at forsikringen ikke dekket krav under bustadoppføringslova.

Sikrede klaget, og sikrede anførte at det ikke fremgikk av forsikringsavtalen eller informasjon mottatt før tegning at krav etter bustadoppføringslova var unntatt dekning. Videre ble det påpekt at kravene var regulert av NS 8407. De underliggende kravene var således begrenset i samsvar med nevnte kontrakt. Når det gjaldt feilinformasjon ved tegning, påpekte sikrede at det under salgsmøtet ble fremvist et bilde av terrassehus med leiligheter, hvor det stod «store vannskader i

20 innflytningsklare leiligheter».

Foretaket erkjente at forsikringsavtalen ikke inneholdt noen klausul om at krav som var hjemlet i bustadoppføringslova ikke var dekket, men viste til at ansvaret ifølge vilkårene var begrenset til krav som entreprenøren var pliktig å erstatte i henhold til inngått standardkontrakt (Norsk Standard). Krav som gikk utover den inngåtte NS-kontrakten, var derfor ikke dekket av forsikringen. Ettersom If hadde fremsatt regresskrav for kravene, slik at kravene var dekket av bygningseiers forsikring, var ikke kravene dekket av den inngåtte NS-kontrakten. Foretaket avviste også brudd på informasjonsplikten. Det var kommunisert i møte før avtaleinngåelsen at forsikringen dekket ansvar etter inngått standardkontrakt. Begrensningen utgjorde derfor ingen vesentlig begrensning i forhold til det sikrede med rimelighet kunne vente var dekket. Foretaket påpekte også at sikrede var en profesjonell aktør som var involvert i en rekke byggeprosjekter. Foretaket viste også til at det ikke var kjent med noen andre foretak som tilbød reklamasjonsdekning som gikk utover det som fulgte av Norsk Standard eller tilsvarende.

I forbindelse med behandlingen for Finansklagenemnda har sikrede oversendt foretakets presentasjon fra et salgsmøte før tegning. I presentasjonen stod det følgende under sliden med overskrift «Utvidelse av prosjektforsikring- reklamasjonstidsdekning»:

Prosjektforsikringen kan utvides til å omfatte erstatningsmessig skade på kontraktsarbeid i reklamasjonstiden som skyldes mangel i kontraktarbeidene som har oppstått før overtagelse.

I erstatningen gjøres det fradrag for de kostnader som ville påløpt ved reparasjon av mangelen umiddelbart før skaden inntraff.

Det forutsettes at entreprenøren er pliktig til å erstatte skaden i henhold til inngått standardkontrakt (NS).

Forsikringen gjelder for kontraktsarbeider der reklamasjonstiden starter i forsikringstiden.

Videre har sikrede omtalt en slide med tittelen «ansvarsforsikring- eksempel på skadehendelse». På denne sliden er det et utklipp fra en nyhetssak som gjelder vannskader i 20 innflytningsklare leiligheter.

Sikrede krever dekning for reklamasjonskravene under reklamasjonstidsdekningen. Prinsipalt anføres det at kravene er dekket av forsikringens ordlyd med klar støtte av foretakets salgsprospekt. I dette tilfellet har sikrede inngått NS 8407 med kontraktsmotparten, og sikrede er erstatningsansvarlig etter buofl. og NS 8407. Sikrede bestrider at kravet om inngått NS-kontrakt kan leses som en begrensning av foretakets dekningsansvar etter bustadoppføringslova. Vilåret må leses slik at entreprenørens erstatningsansvar skal foreligge etter en relevant NS-bestemmelse. Bustadoppføringslovas erstatningsregler må således være rammen for de krav som eventuelt erstattes.

Subsidiært anføres det at foretaket har brutt sin informasjonsplikt ved tegning fordi begrensningen i forsikringsdekningen er «vesentlig», jf. fal. § 1C-8. Det har ikke betydning for saken at sikrede er en profesjonell aktør. Sikrede anfører at det er lite sannsynlig at sikrede ville ha tegnet dekningen dersom den begrensende tolkningen hadde blitt kommunisert til sikrede før tegning. Videre anfører sikrede at salgssjefen har uttrykt den samme forståelsen av sikrede i e-post av 10.7.23. Foretaket har også vært kjent med at sikrede bygger boliger direkte og indirekte via andre byggherrer.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at vilkårene angir at «[d]et forutsettes at entreprenøren er pliktig å erstatte skaden i henhold til inngått standardkontrakt (NS)». Foretaket anfører at dette er en angivelse av hvilket ansvar som dekkes. Ansvar som går utover dette er ikke omfattet av forsikringen. I denne saken er kravene fremmet etter bustadoppføringslova. Bustadoppføringslova går i noen tilfeller lenger i å pålegge ansvar enn det som følger av Norsk

Standard. Dette er årsaken til at vilkårene angir at ansvaret må følge av Norsk Standard. I foreliggende sak er kravene ikke dekket av Norsk Standard. Ifølge NS 8407 pkt. 42.3.2 andre ledd er tap som følger av mangler kanalisert til bygningseiers forsikringsselskap der denne dekker skaden. Da kravene er dekket av byggherrens forsikringsselskap, er kravene ikke dekket av Norsk Standard. Foretaket påpeker også at forsikringen har unntak for skader på kontraktsarbeidet dersom skadene er dekket av forsikringen som eier/byggherre har tegnet. Unntaket tilfører ikke noe nytt, da det samme allerede følger av vilkåret om at ansvar må foreligge etter Norsk Standard.

Foretaket bestrider at det foreligger brudd på informasjonsplikten. I dette tilfellet ble forutsetningen om at entreprenøren måtte være ansvarlig etter standardkontrakt (NS) kommunisert i kundemøte før avtaleinngåelsen. Dette fremkommer av presentasjonen som sikrede har sendt inn som bilag til klagen. Videre er det ikke tale om et standardprodukt hvor sikrede kan påberope spesielle forventninger til produktet som går utover de rammene som følger av presentasjonen forut for avtaleinngåelse og av dekning/vilkår. Det er derfor vanskelig å se hva sikrede mener med at dekningen er vesentlig dårligere enn det man med rimelighet kunne forvente.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning for mangelskrav under reklamasjonstidsforsikring.

Sikredes forsikringsavtale fastslår:

Det forutsettes at entreprenøren er pliktig til å erstatte skaden i henhold til inngått standardkontrakt (NS).

Foretaket anfører at vilkåret er en begrensning av forsikringens dekningsområde og må forstås slik at forsikringen ikke dekker ansvar utover det som følger av NS-avtalen. Det omfatter derfor ikke ansvar etter bustadoppføringslova som går lenger enn NS-avtalen.

Sikrede anfører at kravet er dekket av reklamasjonstidsforsikringen, såfremt det er inngått en NS-kontrakt. Sikrede viser til at forsikringen ikke angir at krav som er fremmet etter bustadoppføringslova er unntatt dekning.

Formuleringen «[d]et forutsettes at entreprenøren er pliktig å erstatte skaden i henhold til inngått standard kontrakt (NS)» peker i retning av en warranty om at sikrede er ansvarlig i henhold til NS, altså slik at sikrede plikter å avstå fra å pådra seg ansvar på annet grunnlag. En slik klausul vil være i strid med fal.'s preseptoriske regler. Ut fra foretakets forklaring er imidlertid formuleringen ikke tenkt som en subjektiv garantiforpliktelse, men som en begrensning i hvilke ansvarsgrunnlag forsikringen dekker. Hvis formuleringen er ment som en objektiv ansvarsbegrensning, er den ikke god. Nemnda er imidlertid enig i at klausulen kan forstås slik at forsikringen kun dekker entreprenørens ansvar etter NS-avtalen og derfor utgjør en objektiv begrensning av forsikringens dekningfelt mht. hvilket ansvarsgrunnlag som omfattes. Det er uansett ikke naturlig å forstå klausulen slik at forsikringen dekker krav som fremmes mot sikrede uavhengig av hvilket rettslig grunnlag som anføres, forutsatt at det er inngått en NS-avtale.

Nemnda forstår det slik at sikrede har mottatt regresskrav fra boligkjøpernes forsikringsselskap som er hjemlet i bustadoppføringslova. Det anføres altså ikke at sikrede er erstatningsansvarlig etter inngått NS-avtale. Sikrede har da ikke krav på dekning etter forsikringsavtalen.

Sikrede anfører imidlertid at foretaket er erstatningsansvarlig pga. manglende informasjon om vesentlige begrensninger i dekningen ved tegning, jf. fal. § 1C-8.

Sikrede tegnet reklamasjonstidsdekningen i 2019. Spørsmålet om brudd på informasjonsplikten ved tegning må derfor løses etter dagjeldende forsikringsavtaleloven § 2-1:

I forbindelse med tegningen av en forsikring skal selskapet i nødvendig utstrekning legge forholdene til rette for at forsikringstakeren kan vurdere forsikringstilbudet. Herunder skal det gi opplysninger om det er vesentlige begrensninger i dekningen i forhold til det forsikringstakeren med rimelighet kan vente er dekket under vedkommende forsikring, om alternative dekningsformer og om tilleggsdekninger som det markedsfører.

Ifølge bestemmelsen skal foretaket «i nødvendig utstrekning» informere sikrede om «vesentlige begrensninger i dekningen» som sikrede «med rimelighet kan vente er dekket under vedkommende forsikring». Vilkåret «i nødvendig utstrekning» tilsier at rekkevidden av foretakets informasjonsplikt må vurderes konkret.

Sikrede har innsendt presentasjonen som foretaket viste sikrede i et salgsmøte. Presentasjonen angir følgende informasjon om reklamasjonsforsikringen:

Prosjektforsikringen kan utvides til å omfatte erstatningsmessig skade på kontraktsarbeid i reklamasjonstiden som skyldes mangel i kontraktarbeidene som har oppstått før overtagelse.

I erstatningen gjøres det fradrag for de kostnader som ville påløpt ved reparasjon av mangelen umiddelbart før skaden inntraff.

Det forutsettes at entreprenøren er pliktig til å erstatte skaden i henhold til inngått standardkontrakt (NS).

Forsikringen gjelder for kontraktsarbeider der reklamasjonstiden starter i forsikringstiden.

Foretaket informerte altså sikrede om at forsikringen dekket entreprenørens ansvar i henhold til inngått standardkontrakt. Videre er sikrede profesjonell og omsetter for ca. kr 500 millioner årlig. Det må da forventes at sikrede enten er kjent med innholdet i NS-avtalen eller setter seg inn i avtalen etter å ha mottatt informasjon om hva reklamasjonsforsikringen dekker. Dette betyr både at sikrede fikk informasjon om den aktuelle begrensningen og at han ikke kunne ha noen rimelig forventning om at forsikringen omfattet andre ansvarsgrunnlag enn NS.

Foretaket er derfor ikke erstatningsansvarlig pga. brudd på informasjonsplikten, jf. fal. § 2-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Johannes Straume (næringsrepresentant).