

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-148

6.2.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Næringsliv

Vannskade – uriktige opplysninger om husleietap og reparasjonskostnader – fal. §§ 4-14 og 8-1 4 ledd.

Sikrede meldte om vannskade på en utleieeiendom i juli 2022, som omfattet to leiligheter og et kontorlokale. Foretaket utbetalte erstatning for blant annet reparasjonskostnader og husleietap basert på krav fremsatt av sikrede. Senere fremsatte sikrede ytterligere krav om husleietap og reparasjonskostnader for perioden 2022–2023. Etter kontroll høsten 2024 avdekket foretaket avvik mellom de fremsatte husleiekravene og det faktiske tapet, herunder at leietakere i hovedsak hadde betalt full husleie i skadeperioden, samt at det var fremsatt krav for perioder uten reelt husleietap. Kontrollen avdekket også at sikrede hadde fremsatt krav om dekning av reparasjonskostnader som omfattet oppgraderinger uten sammenheng med skaden. Foretaket avslo 21.11.24 sikredes erstatningskrav, sa opp forsikringsavtalene og fremsatte tilbakebetalingskrav pga. uredelig brudd på redegjøringsplikten ved skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde og femte ledd. Sikrede anførte at foretaket hadde hatt nødvendig informasjon langt tidligere, slik at reklamasjonsfristen etter fal. § 4-14 ikke var overholdt, og bestred videre at vilkårene for å påberope uredelig brudd på redegjøringsplikten var oppfylt. Foretaket anførte at mistanken om uriktige opplysninger først oppsto etter et intervju med sikrede i august 2024, slik at reklamasjonsfristen var overholdt. Nemnda kom til at sikrede bevisst hadde gitt uriktige opplysninger, og at han måtte forstå at dette kunne medføre en erstatning han ikke hadde krav på. Nemnda kom videre til at foretaket hadde reklamert i samsvar med kravene i fal. § 4-14, og viste til at det først i intervju med sikrede 27.8.24 fremkom forhold som ga grunnlag for å undersøke sikredes krav nærmere.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for husleietap og spørsmålet om foretaket er uten ansvar og kan si opp sikredes forsikringer pga. uredelig brudd på redegjøringsplikten ved skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde og femte ledd.

O og B er to sikrede med tre forsikringsavtaler i foretaket. O og B har samme eier og styreleder, som også er hovedaksjonær. De sikrede ble utsatt for tre forskjellige vannskader i utleide lokaler og krevde dekning for husleietap. Foretaket avslo 21.11.24 alle tre krav og sa opp avtalene pga. uredelig brudd på redegjøringsplikten ved skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde og femte ledd. O og B innga felles klage på avslag/opsigelse, men ved behandling hos foretaket ble saken delt i tre. Denne saken gjelder skadesak 90,4; vannskade i et bygg eid av O bestående av flere enheter som leies ut, herunder leilighet HO301, leilighet HO201 og et kontorlokale i første etasje, hvor S er leietaker.

Sikrede O meldte 7.7.23 om vannskade på leilighet HO301. Vannskaden medførte skader i tre etasjer.

I takstrapport av 14.7.24 ble leilighet HO201 vurdert å være ubeboelig i to uker, mens leilighet HO301 og kontorlokalet ble vurdert som beboelig.

Gjenoppføringskostnadene ved kontanterstatning ble beregnet til kr 163 892 eks. mva. Husleietap ble satt til kr 4 448 for to uker. Foretaket utbetalte 18.10.22 kr 153 340, etter fradrag for egenandel på kr 15 000.

Sikrede O fremsatte 21.11.22 ytterligere krav på kr 53 372 for husleietap i leilighet HO201 for seks måneder i perioden juli–desember 2022. Foretaket utbetalte erstatning for dette i januar 2023.

Sikrede O fremmet 16.12.23 krav om kr 894 073,82 for reparasjonskostnader. Samme dag fremmet han et ytterligere krav om husleietap på samlet kr 186 757 for leilighet HO201, HO301 og kontorlokalet. Kravet fordelte seg slik:

- **Leilighet HO201:** kr 38 188 for husleietap i fire måneder i perioden januar–april 2023 (kr 9 547 pr. måned).
- **Leilighet HO301:** Husleietap for seks måneder i perioden januar–juni 2023 (kr 5 953 pr. måned), til sammen kr 35 718. Dette beløpet var ikke summert og inngikk derfor ikke i totalsummen på kr 186 757, som da i realiteten skulle vært kr 222 475.
- **Kontorlokalet:** kr 148 569 for husleietap i tre måneder i perioden april–juni 2023 (kr 49 523 pr. måned).

Foretaket avsto kravene om både reparasjonskostnader og husleietap i februar 2024.

Bakgrunnen for avslaget var at sikrede B høsten 2024 anmodet om en gjennomgang av skaden for å få utbetalt det han mente var utestående reparasjonskostnader. Foretaket besluttet da å kontrollere skadesaken sammen med øvrige saker knyttet til B's selskaper.

Kontrollen avdekket at leietaker i HO201 fortsatte å bo i leiligheten etter skaden og betalte full husleie frem til og med februar 2023, med unntak av juli og oktober 2022, der det samlet ble holdt tilbake kr 11 931. Det reelle husleietapet for perioden juli 2022–februar 2023 var dermed kr 11 931, mens fremsatt krav var kr 72 466.

Videre fremkom det at sikrede O 13.6.23 hadde kreditert kr 16 934 eks. merverdiavgift i husleie for kontorlokalet. Krediteringen gjaldt husleie for perioden september 2022–mai 2023 for rom som var delvis ubrukelige. Det fremsatte erstatningskravet for perioden april–juni 2023 var kr 148 569, mens det reelle tapet var kr 16 934.

Sikrede forklarte differansen med at han hadde unnlatt å avregne mot leietaker i påvente av oppgjør fra foretaket. S (leietaker av kontorlokalet) opplyste i september 2024 at de ikke kom til å kreve ytterligere reduksjon i husleie, og anså saken som avsluttet.

Kravet om husleietap for HO301 ble under kontrollen endret til å gjelde perioden mars–september 2023, med et samlet krav på kr 38 171. Kontrollen viste at leietaker betalte full husleie frem til utflytting i mars 2023, og at utflyttingen ikke hadde sammenheng med skaden. Det forelå ingen leieavtale for perioden mars–september 2023, da det pågikk arbeider i leiligheten. Foretaket har ikke tatt stilling til om, eller i hvilken grad, disse arbeidene var skaderelatert. For januar og februar 2023 forelå det ikke noe husleietap.

Foretaket konstaterte følgende uriktige krav om husleietap:

- **HO201:** Fremsatt krav: kr 72 466. Reelt tap: kr 11 931. Uriktig krav: kr 60 533.
- **HO301:** Fremsatt krav for januar–februar 2023: kr 11 906. Det forelå ikke husleietap i perioden.
- **Kontorlokalet:** Fremsatt erstatningskravet for perioden april–juni 2023: kr 148 569. Reelt tap: kr 16 934.

Kontrollen høsten 2024 avdekket videre at B hadde gitt bevisst uriktige opplysninger i tilknytning til kravet om reparasjonskostnader. Kravet omfattet blant annet oppgraderinger av bygget uten sammenheng med skaden.

Foretaket konkluderte 21.11.24 med at det forelå svik, sa opp forsikringsavtalene og fremsatte et samlet tilbakebetalingskrav på kr 1,6 millioner for alle tre sakene.

Saken ble brakt inn til Finansklagenemnda 20.5.25.

Sikrede bestrider at vilkårene for svik etter fal. § 8-1 4 ledd er oppfylt og anfører at foretaket ikke har dokumentert at det ble gitt opplysninger som sikrede visste eller måtte forstå ville føre til uberettiget erstatningsutbetaling.

Sikrede anfører videre at reklamasjonsfristen i fal. § 4-14 for å påberope seg bevisst uriktige opplysninger etter fal. § 8-1 er oversittet. Foretaket hadde nødvendig informasjon til å vurdere mulig svik allerede i løpet av 2023, og senest etter intervjuet 27.8.24. Opplysningene som foretaket nå bygger svikanførselen på, ble mottatt langt tidligere, og foretakets vurdering om svik ble derfor ikke fremsatt «uten ugrunnet opphold» i henhold til fal. § 4-14.

Forsikringsforetaket anfører at sikrede var klar over at han ga uriktige opplysninger om husleietapet på bakgrunn av hans rolle som styreleder, kontaktperson og hovedaksjonær i O. Han var klar over at han krevde erstatning for husleietap med kr 232 941 for perioden juli 2022–juni 2023 for leilighetene HO201, HO301 og kontorlokalet, og han var videre klar over at det reelle tapet kun utgjorde kr 28 867. Han var videre klar over at han gav uriktige opplysninger i forbindelse med reparasjonskostnadene. Han var kjent med skaderapporten og arbeidsplan/kalkyle og har til tross for det fremsatt erstatningskrav som omfattet oppgradering av bygget. Foretaket avslo kravet, men sikrede klaget på avslaget og begrunnet klagen med at kravet var skaderelatert. Foretaket mener videre at sikrede var klar over at han, ved å gi uriktige opplysninger om husleietapet og reparasjonskostnader, kunne få utbetalt en uberettiget erstatning. Foretaket kan ikke se noen annen grunn til at han skulle gi uriktige opplysninger, enn at han ønsket å få utbetalt en uberettiget erstatning.

Foretaket anfører at fristen i fal. § 4-14 er overholdt og anfører at mistanke om uriktige opplysninger først oppsto etter intervjuet 27.8.24, da det fremkom forhold som ga grunnlag for å undersøke sikredes krav om husleietap nærmere. Etter foretakets syn begynte fristen dermed å løpe fra august 2024 og avslaget 21.11.24 ble gitt uten ugrunnet opphold.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er uten ansvar og kan si opp forsikringen pga. uredelig brudd på redegjøringsplikten under skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde og femte ledd, herunder om reklamasjonsfristen i fal. § 4-14 er overholdt.

Nemnda ser først på spørsmålet om foretaket har reklamert i samsvar med fal. § 4-14:

Hvis forsikringsforetaket vil gjøre gjeldende at det etter en av reglene i dette kapitlet er helt eller delvis fri for ansvar eller har rett til å si opp forsikringen, skal det i et skriftlig dokument gi forsikringstakeren eller sikrede beskjed om sitt standpunkt. Beskjeden skal gis uten ugrunnet opphold etter at foretaket ble kjent med det forhold som medfører at regelen kan anvendes. I denne forbindelse skal foretaket også gi orientering om adgangen til å benytte utenrettslige tvisteløsningsordninger, eventuelt om andre muligheter for å få prøvd saken utenfor domstolene.

Bestemmelsen angir at foretaket må reklamere «uten ugrunnet opphold» etter at «foretaket ble kjent med» det forhold som gjør at bestemmelsen om avslag på krav om erstatning kan anvendes. Ifølge ordlyden kreves faktisk kunnskap, jf. også NOU 1983:56 s. 96 vedrørende den tilsvarende bestemmelsen i fal. § 13-13:

Reklamasjonsfristen begynner å løpe fra det tidspunkt selskapet blir kjent med forholdet. Det må her kreves positiv kunnskap. At selskapet burde ha vært klar over forholdet, er ikke nok.

Rt-2013-1235 avsnitt 42–50 presiserer at reklamasjonsfristen kan begynne å løpe allerede ved en *kvalifisert mistanke*. Høyesterett uttaler i avsnitt 49 at mistanken må ha et slikt innhold at det er «grunn til å undersøke forholdet nærmere».

I FinKN 2020-924, 2020-150, 2020-142 og 2020-85 er det gjennomgående lagt til grunn at kvalifisert mistanke foreligger når foretaket sitter på den informasjonen som senere danner grunnlaget for avslaget – enten som følge av sikredes egne opplysninger eller opplysninger innhentet av utreder eller politiet.

Når kvalifisert mistanke foreligger, må foretaket reagere «uten ugrunnet opphold». NOU 1983:56 s. 96 fastslår at det ikke kreves noen umiddelbar reaksjon, og at foretaket kan bruke den tiden som etter omstendighetene er nødvendig. Hva som er ugrunnet opphold, beror på en konkret vurdering, jf. NOU 1987:24 s. 104. Formålet med regelen er å ivareta sikredes behov for forutberegnelighet og klarhet i hva foretaket vil påberope seg, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988–89) s. 72.

I Rt-2013-1235 avsnitt 54 understreker Høyesterett at svik er en «svært alvorlig beskyldning», og at foretaket derfor må sikre et *forsvarlig beslutningsgrunnlag* før det tar standpunkt. Dette kan være tidkrevende. Samtidig peker Høyesterett på at det standpunktet som meddeles sikrede «må ha en slik kvalitet at det tåler etterprøving».

Samlet forstår nemnda dette slik at fristen i denne saken først begynte å løpe da foretaket hadde en kvalifisert mistanke om at sikredes opplysninger om husleietap kunne være uriktige. Etter opplysningene i saken oppsto denne mistanken først etter intervjuet 27.8.24. Det var først da foretaket mottok informasjon som ga grunn til å undersøke sikredes krav nærmere.

Fra 27.8.24 og frem til vedtaket 21.11.24 fremstår foretakets oppfølging som kontinuerlig og målrettet. Foretaket ble kjent med de opplysningene som dannet grunnlaget for vedtaket den 1.11.24. Tidsbruken – om lag tre måneder fra mistanken oppsto og om lag 20 dager fra siste sentrale opplysning ble mottatt – fremstår som begrunnet. Avslaget er i så fall innenfor tidsfristen.

Det neste spørsmålet er om sikrede uredelig har brutt redegjøringsplikten ved skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1.

Fal. § 8-1 fjerde og femte ledd angir:

Gir sikrede ved skadeoppgjøret bevisst uriktige eller ufullstendige opplysninger som sikrede vet eller må forstå kan føre til at sikrede får utbetalt en erstatning han eller hun ikke har krav på, mister sikrede ethvert erstatningskrav mot forsikringsforetaket etter denne og andre forsikringsavtaler i anledning samme hendelse. Hvis sikredes forhold bare er lite klanderverdig, bare angår en liten del av kravet, eller hvis det ellers foreligger særlige grunner, kan sikrede likevel få delvis erstatning. § 4-14 gjelder tilsvarende

I tilfeller som nevnt i fjerde ledd kan forsikringsforetaket si opp enhver forsikringsavtale det har med sikrede med en ukes varsel. § 3-7 annet ledd første, annet og fjerde punktum gjelder tilsvarende.

Det følger av fjerde ledd at foretaket har rett til å avslå sikredes erstatningskrav såfremt

1. sikrede ga uriktige eller ufullstendige opplysninger ved skadeoppgjøret, og
2. var bevisst dette,
3. de gale opplysningene kunne medføre en uberettiget erstatningsutbetaling, og
4. sikrede måtte forstå dette.

Foretaket har i så fall også adgang til å si opp samtlige forsikringsavtaler med sikrede med én ukes varsel, samt nekte fremtidig kundeforhold, jf. fal. § 8-1 femte ledd.

Det er foretaket som har bevisbyrden for at bestemmelsen kommer til anvendelse. Ordlyden omtaler ikke beviskravet, men NOU 1987: 24 s. 177 forutsetter at «beviskravet [bør] være meget strengt» for sikredes subjektive kunnskap. Se også Rt-1989-689: «Det må kreves relativt klart bevis for at sikrede har opptrådt svikaktig» (s. 693). Lagmannsrettspraksis har med utgangspunkt i Høyesteretts praksis i saker om svikaktig fremkallelse av forsikringstilfellet lagt til grunn at det kreves «klar» eller «sterk» sannsynlighetsovervekt, men at det ikke må stilles så strenge krav at det i praksis nærmest utelukker anvendelse av bestemmelsen, jf. LA-2012-23180 med referanse til Rt-1990-1082, og blant annet LB-2018-136840, LB-2018-9244, LB-2015-34538 og LA-2012-156133.

Det første spørsmålet er om sikrede ga gale opplysninger under skadeoppgjøret.

Sikrede fremsatte krav om husleietap for leilighet HO201 på kr 72 466 for perioden juli 2022 til februar 2023, til tross for at leietaker bodde i leiligheten og betalte full husleie i hele perioden, med unntak av tilbakeholdte kr 11 931 i juli og oktober 2022. Det forelå dermed et uriktig tilleggskrav på kr 60 533. Tilsvarende ble det fremsatt krav om kr 11 906 for leilighet HO301 for januar og februar 2023, selv om leietaker betalte full husleie frem til utflytting i mars 2023, og det dermed ikke forelå noe tap. For kontorlokalet ble det fremsatt krav om kr 148 569, mens de faktiske tapene utgjorde kr 16 934 som følge av kreditert husleie. Differansen var kr 131 635. I tillegg omfattet reparasjonskravet på kr 894 073,82 flere tiltak som kontrollen viste var oppgraderinger uten sammenheng med skaden, og dermed ikke dekningsmessige kostnader. Nemnda forstår saken slik at sikrede ikke bestrider at disse opplysningene var gale.

Det neste spørsmålet er om de gale opplysningene ble gitt bevisst. Sikrede er styreleder, kontaktperson og hovedaksjonær i O og B, og hadde full innsikt i både leieforholdene, leieinnbetalingene og den faktiske bruken av lokalene. Han måtte vite at leietaker i HO201 betalte full husleie gjennom hele perioden, at leietaker av kontorlokalet kun hadde fått kreditert et mindre beløp på kr 16 934, og at det ikke forelå husleietap i HO301 i januar og februar 2023. Han var også kjent med hvilke tiltak som faktisk var knyttet til skaden, og hvilke som representerte oppgraderinger av bygget.

Sikrede har forklart at han ventet med avregning i påvente av forsikringsoppgjør. Nemnda finner dette lite sannsynlig. Det dreier seg om et avvik som samlet overstiger kr 200 000, og som gjelder tre ulike leieforhold over flere måneder. Avvikenes størrelse og systematiske karakter tilsier med sterk sannsynlighetsovervekt at de gale opplysningene ble gitt bevisst og ikke er et utslag av feil eller misforståelser.

Det neste spørsmålet er om de gale opplysningene kunne gi sikrede en erstatning han ikke hadde krav på. Hvis sikrede får erstatning for et tap han ikke har lidd, er det åpenbart at han får en erstatning han ikke har krav på.

Det fjerde spørsmålet er om sikrede «måtte forstå dette». Begrepet er ikke utdypet i lovtekst eller forarbeider, men HR-2024-989-A avsnitt 39 har følgende omtale:

Det sikrede 'må forstå', er at de bevisst uriktige eller ufullstendige opplysningene sannsynligvis vil føre til en for høy utbetaling dersom de legges til grunn for erstatningsoppgjøret. Kravet er oppfylt når en mulig uvitenhet fremstår som *uforståelig* ut fra en objektiv bedømmelse av de relevante konkrete omstendighetene. I alminnelighet kan det legges til grunn at dette er tilfellet når forsikringsforetaket har spurt om opplysningene i for eksempel skademeldings- eller tapsskjema.

De gale opplysningene er her gitt i kravet om erstatning, og det er dermed en presumsjon for at sikrede måtte forstå at de gale opplysningene kunne føre til en uberettiget erstatning. Nemnda kan heller ikke se at det er opplyst om noe som kan gi en annen troverdig forklaring på de uriktige opplysningene sikrede gav i skademeldingen enn at han ønsket en erstatning han ellers ikke hadde krav på. Gitt sikredes rolle som styreleder og eneaksjonær, hans fullstendige innsikt i leieforholdene og de betydelige avvikene mellom faktisk og krevd tap, må han ha forstått at opplysningene var egnet til å gi grunnlag for uberettiget erstatning.

Foretaket er i så fall uten ansvar for kravet, jf. fal. § 8-1 fjerde ledd, og kan si opp alle sikredes forsikringer, jf. § 8-1 femte ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Heike Kristine Bentsen (næringsrepresentant).