

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-206

24.2.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Retts hjelp

Twist mellom borettslag og andelseier – for sent meldt – fal. § 8-5 første ledd?

Det oppstod twist mellom et borettslag (sikrede) og en andelseier (A) i forbindelse med en vannskade som inntraff i A's leilighet i desember 2022. A meldte i første omgang forholdet til sikrede, men skadeårsaken og omfanget var på dette tidspunktet uavklart. Sikrede erkjente etter hvert delvis ansvar for vannskaden, men det oppstod uenighet mellom sikrede og A om bl.a. skadeårsaken og hva som skulle utbedres. A krevde bl.a. utbedring av balkongdøren og noen vinduer. I løpet av mai 2023 mente A at hun hadde avdekket den reelle skadeårsaken. Hun engasjerte en advokat som fremmet et krav mot sikrede den 14.6.23. Sikredes advokat svarte den 28.6.23 at borettslaget erkjente delvis ansvar i saken. I samme brev hevdet advokaten at det ikke var nødvendig å skifte ut balkongdøren og vinduene. Etter dette var det en del dialog mellom partene før sikrede sendte en søknad om retts hjelpdekning til foretaket den 26.9.24. Foretaket avslo kravet om retts hjelp med begrunnelse i at tvisten oppstod senest den 28.6.23 da sikredes advokat erkjente delvis ansvar i saken og avslo A's krav om utbedring av vinduer og balkongdør. Foretaket mente derfor at meldefristen i fal. § 8-5 første ledd var oversittet. Sikrede anførte at tvistedatoen måtte settes til et senere tidspunkt enn det som foretaket hadde lagt til grunn. For det første viste sikrede til at foretaket i A's retts hjelpssak (hos samme foretak) hadde satt tvistedatoen til 19.3.24. Tvistedatoen i sikredes retts hjelpsak måtte nødvendigvis sammenfalle med datoen i A sin sak. Videre mente sikrede at diskusjonen mellom partene før den 13.10.23 måtte anses som en forhandlingsdialog. Etter sikredes syn oppstod det ingen reell twist mellom partene før den 13.10.23, etter at sikrede uttrykkelig avviste A's krav. Nemnda kom til at meldefristen var oversittet, og viste til at tvisten måtte regnes som oppstått 28.6.23 da sikrede avviste As krav om utskifting av vinduer og balkongdør.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for utgifter til retts hjelp og spørsmål om meldefristen i fal. § 8-5 første ledd er oversittet.

Sikrede er et borettslag med retts hjelpforsikring hvor forsikringsbeviset angir:

Frist for å melde skade

Skade/krav skal meldes til Gjensidige innen ett år etter at forsikrede / den som har rett til erstatning, fikk kunnskap om de forhold som begrunnet kravet. Ellers kan retten til erstatning falle bort.

I forsikringsvilkårene er begrepet «twist» definert slik:

Twist foreligger når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis – muntlig eller skriftlig.

Videre fremgår det i vilkårene at;

Forespørsel skal snarest meldes til selskapet og senest ett år etter at advokat ble kontaktet.

A's leilighet ble 17.12.22 utsatt for vannskade. A tok umiddelbart kontakt med sikrede/borettslaget, men skadeårsaken og omfanget var på dette tidspunktet ikke avklart. Sikrede antok innledningsvis at borettslaget var helt eller delvis ansvarlig for vannskaden.

Sikrede og A ble etter hvert uenige om utredningen av skadeårsaken, utbedringen av følgeskadene, samt erstatningsbolig. A krevde bl.a. utbedring av balkongdør og vinduer. Sikrede engasjerte advokat 25.5.23. Frem til sommeren 2023 ble det gjort en rekke undersøkelser for å finne skadeårsaken og avdekke skadeomfanget.

A mente i mai 2023 at hun hadde avdekket den reelle skadeårsaken. Hun fremmet et krav mot sikrede (via advokat) den 14.6.23, hvor sikrede ble bedt om å erkjenne ansvar i saken.

Sikredes advokat svarte bl.a. følgende den 28.6.23:

Som dere ser, vil styret etter anbefaling fra (byggteknisk firma) dekke noen av kostnadene til de bygningsmessige utbedringene. Ber om å få opplyst om deler av arbeidene allerede er kompensert for gjennom forsikringsutbetalingen fra Gjensidige. Svar på luftprøver er ventet i løpet av neste uke.

(...)

Verken etter (byggteknisk firma) eller Gjensidiges takstmanns vurdering er det nødvendig å bytte vinduer eller balkongdører. Disse er i PVC og ikke i dårlig forfatning. Det legges til grunn av vindusrammen kan justeres slik at sprekk mellom vindusblad og ramme kan minskes.

Partene var gjennom sommeren 2023 i dialog om hvilke poster sikrede hadde ansvar for.

A's advokat sendte 3.10.23 følgende e-post til sikredes advokat:

Din klient har ikke foretatt noen refusjon av utgifter min klient har hatt. Dette til tross for flere påminnelser og purringer. Vi har dermed ikke annet valg enn å anta at din klient bestrider kravet min klient har fremsatt. Jeg har nå fått i oppdrag å sende stevning til (...) tingrett og denne blir sendt i morgen tidlig, med krav om fastsettelse av ansvar og erstatning for lidet tap og påførte utgifter.

Sikrede avviste 13.10.23 deler av A's krav og skrev bl.a. følgende:

Styret mener det ikke er grunnlag for å kreve erstatning for dør og vindu

Sikrede søkte 26.9.24 om dekning for rettshjelp med følgende opplysninger:

SKADEDATO: 25.05.23

Oppsto tvisten samme dato som oppgitt skadedato? Ja

Er advokat engasjert? Ja

Når ble advokat engasjert? 2023-05-25

Foretaket avslo ansvar og viste til at meldefristen i fal. § 8-5 første ledd var oversett. Foretaket la til grunn at tvisten oppstod den 25.5.23 og senest den 28.6.23.

Sikrede sendte 22.9.24 etter en del korrespondanse mellom partene følgende e-post til foretaket:

Borettslaget har over lang tid hatt en tvist med en eier, som startet med en begrenset vannskade rundt kjøkkenvinduet til en eier 17.des. 2022.

(...)

Adv. (navn) i (boligbyggelaget) ble engasjert til å vurdere alle kravene den 25.05.2023. Borettslaget representert ved styre tok på seg ansvaret for en del av kravene.

(...)

Overordnet finner jeg at det har vært tvister mellom borettslaget og (A) knyttet til tre faktorer

1. Hvorvidt årsak til vannskaden som oppsto i As leilighet 17.12.23 var klarlagt.

2. Hvorvidt det var nødvendig å rive hele terrasseveggen, og ikke bare den delen av veggen som det ble oppdaget vanninntrengning på, og hvem som skulle bekoste dette.
3. Hvorvidt det var behov for å skifte vinduer og balkongdør i terrasseveggen, og hvem som skulle betale for utskifting av vinduer og balkongdør som ble bestilt av (A).
4. Hva boretslaget skal dekke av andre utlegg som (A) hadde hatt, dvs. utlegg knyttet til søk etter årsak til skade, utbedringen av skaden, utgifter til hotell-rom pga. ubeboelighet, og advokatutgifter både i forhold til tvisten med boretslaget og til sak i Finansklagenemda Skade (som A tapte).

Foretaket opprettholdt avslaget 7.1.25.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 15.5.25 etter flere klagerunder hos foretaket.

Sikrede krever rettshjelpdekning for tvisten mot A, og bestrider at meldefristen er oversittet. Sikrede mener at tvistedatoen må settes til et senere tidspunkt enn 28.6.23, som foretaket har lagt til grunn. Sikrede viser til at sikrede og A har fått fastsatt svært forskjellige tvistedatoer for samme tvist, til tross for at de begge er forsikret i samme foretak. I sikredes forsikringssak om rettshjelp har foretaket satt 28.6.23 som tvistetidspunkt. I A's rettshjelpsak mot samme foretak, har foretaket satt tvistedatoen til 19.3.24.

Sikrede anfører videre at det foreligger klare utsagn i dialogen som har vært mellom sikrede og A underveis i saken, som tilsier at tvisten først var et faktum på et senere tidspunkt enn 28.6.23. Dialogen om hvilke poster det var nødvendig å dekke fortsatte etter den 29.6.23 og kulminerte i oktober 2023.

A's advokat antok 3.10.23 at sikrede bestred A's krav. Begrunnelsen var manglende innrømmelser og betalinger fra sikrede. Dette forutsetter at de ikke tidligere var klar over at A's krav var bestridt. Sikrede bestrider at de eksplisitt bestred A's krav i løpet av andre og tredje kvartal 2023. I denne perioden var partene kun i dialog om hva som trengtes av utbedringer. Sikrede anfører at det ikke forelå en tvist mellom sikrede og A før den 13.10.23, da sikrede avviste deler av A's krav. Dermed gikk det også mindre enn ett år fra tvistetidspunktet og frem til søknad om rettshjelpdekning ble meldt til foretaket den 26.9.24.

Forsikringsforetaket avviser sikredes krav om rettshjelpdekning og anfører at meldefristen iht. fal § 8-5 første ledd er oversittet.

Både fal. § 8-5 og forsikringsbeviset setter fristens lengde til ett år. Sikrede mister derfor retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til foretaket innen ett år etter at han fikk kunnskap om de forhold som begrunner det.

Kravet mot foretaket oppstår når det foreligger et forsikringstilfelle, som i rettshjelpforsikringen er en tvist, og det er påløpt kostnader til rettshjelp. Tidsfristen løper imidlertid ikke fra selve tvisten er et faktum, men fra det tidspunktet sikrede får kunnskap om de forhold som begrunner tvisten. Om sikrede kjenner til disse forholdene før selve tvistetidspunktet og det er påløpt utgifter til advokat, vil dette være avgjørende for beregningen av fristen.

I de aktuelle forsikringsvilkårene er tvist nærmere definert slik:

Twist foreligger når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis – muntlig eller skriftlig.

Det er intet krav om at det fremsatte kravet skal være formulert som et krav, og heller ikke at forhandlingene mellom partene er endelig avgjort, jf. både FKN 2012-652 og FinKN 2019-861.

Foretaket viser til at tvistetidspunktet i innsendt skademelding er angitt til 25.5.23, og at det også angis at advokat ble engasjert denne datoen. Dette tilsier at det forelå en tvist mellom partene allerede i mai 2023.

Foretaket anfører videre at sikrede 28.6.23 i alle fall delvis bestred andelseiers krav. Sikrede erkjenner i brevet kun et visst ansvar i saken, men bestrider samtidig nødvendigheten av utbedringsmetoden som andelseieren krever. Dette tilsier at tvistedato var 28.6.23, og at meldefristen begynte å løpe fra dette tidspunktet.

Sikrede har anført at andelseier har fått innvilget rettshjelpdekning i sin sak, og at tvistedato i denne er satt til et annet tidspunkt enn i sikredes sak. Generelt vurderes alle søknader individuelt basert på informasjonen som er sendt inn av den forsikrede. Når det gjelder valg av tvistedato, kan det variere fra sak til sak. Ofte har ikke den sikrede hatt juridiske utgifter i saken før en viss dato, og derfor settes tvistedatoen til tidspunktet kunden tok kontakt med advokat. Det kan også hende at tvistedatoen i en annen sak er tidligere enn det som står i en dekningsbekräftelse. Se FinKN **2020-235** hvor nemnda uttalte følgende:

Nemnda kan ikke se at en enkeltstående feil kan gi grunnlag for dekning til andre uavhengig av ordlyden i vilkårene.

Foretaket fremholder også at sikredes økonomiske interesse i saken er uklar, ettersom sikrede har erkjent ansvar for deler av A's krav.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har oversett meldefristen etter fal. § 8-5.

Fal. § 8-5 første ledd angir:

Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til forsikringsforetaket innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner det.

Sikredes forsikringsbevis angir:

Frister for å melde skade Skade/krav skal meldes til Gjensidige innen ett år etter at forsikrede / den som har rett til erstatning, fikk kunnskap om de forhold som begrunnet kravet. Ellers kan retten til erstatning falle bort.

Både fal. § 8-5 og forsikringsbeviset setter fristens lengde til ett år. Sikrede mister derfor retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til foretaket innen ett år etter at han fikk kunnskap om de forhold som begrunner det. Kravet mot foretaket i en rettshjelpsak oppstår først når det foreligger en tvist og det er påløpt kostnader til rettshjelp. Uten rettshjelpskostnader har ikke sikrede noe «krav» mot foretaket, jf. FinKN 2025-392.

Ifølge ordlyden gjelder kunnskapskravet de forhold som «begrunner» kravet. Det er således ikke nødvendig at sikrede har full oversikt over kravets omfang, jf. NOU 1987: 24 s. 179 og FinKN 2019-861, 2012-097 og FSN 7026. Ordlyden forutsetter at det kreves positiv kunnskap om omstendighetene, jf. også LB-2006-45067.

Den skriftlige søknaden om rettshjelpdekning ble sendt til foretaket den 26.9.24. Spørsmålet er dermed om tvisten oppsto før 26.9.23.

I forsikringsvilkårene er begrepet «tvist» definert slik:

Tvist foreligger når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis - muntlig eller skriftlig.

Tvisten gjelder sikredes ansvar for å utbedre vannskade i A's leilighet. A mente i mai 2023 at hun hadde avdekket den reelle skadeårsaken og anmodet 14.6.23 sikrede om å erkjenne ansvar i saken. Dette fremstår som et krav om erstatning.

Sikredes advokat svarte bl.a. følgende den 28.6.23:

Som dere ser, vil styret etter anbefaling fra (byggteknisk firma) dekke noen av kostnadene til de bygningsmessige utbedringene. Ber om å få opplyst om deler av arbeidene allerede er kompensert for

gjennom forsikringsutbetalingen fra Gjensidige. Svar på luftprøver er ventet i løpet av neste uke.

(...)

Verken etter (byggteknisk firma) eller Gjensidiges takstmanns vurdering er det nødvendig å bytte vinduer eller balkongdører. Disse er i PVC og ikke i dårlig forfatning. Det legges til grunn av vindusrammen kan justeres slik at sprekk mellom vindusblad og ramme kan minskes.

Selv om e-posten også angir at sikrede ønsket å dekke deler av kravet, forstår nemnda ordlyden i e-posten slik at den delen av kravet som omhandler utskifting av vinduer og balkongdører må anses som avvist. Tvisten må dermed regnes for å ha oppstått den 28.6.23.

Sikrede søkte om rettshjelpdekning den 26.9.24, som er mer enn ett år etter at advokat ble kontaktet og tvist oppsto. Dette er etter fristens utløp, og meldefristen er derfor oversittet.

Sikrede viser til at sikrede og A har fått forskjellig tvistetidspunkt under sine forsikringer. Dette er ikke avgjørende for vurderingen under sikredes forsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).