

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-527

18.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Ansvar for rådgivende ingeniør – reklamert for sent?

Sikrede, et ingeniørfirma, bistod et sameie med rehabilitering av fasaden. Sameiet engasjerte sikrede som byggeleder til å ivareta sameiets interesser. Entreprenør F utførte rehabiliteringsarbeidet. Entreprenøren sendte slutfaktura for utført arbeid med betalingsfrist den 18.12.23. I henhold til den inngåtte kontrakten mellom sameiet og entreprenøren måtte sameiet fremsette innsigelser mot byggherren innen betalingsfristen for sluttoppstillingen. Sameiet oversendte sine innsigelser til entreprenøren den 19.12.23, altså dagen etter fristen. Sameiet tilbakeholdt kr 1 million for sine innsigelser mot entreprenøren. I brev av 21.2.24 krevde entreprenøren full betaling og viste til at det var reklamert for sent. Deretter tok entreprenøren ut forliksklage mot sikrede den 20.3. Sameiet engasjerte advokat og sendte inn tilsvar den 13.5. Etter forhandlinger med entreprenør besluttet sameiet å utbetale det utestående beløpet. Det ble så besluttet at sameiets advokat skulle vurdere et eventuelt ansvar for sikrede. Sameiets advokat konkluderte den 10.7.24 med at sikrede sannsynligvis kunne holdes ansvarlig for byggelederfeil/uaktsomhet. Sameiet reklamerte så til sikrede den 12.7.24. Foretaket avviste ansvar og anførte at det var reklamert for sent. Sameiet avviste at det var reklamert for sent. Sameiet anførte at årsaksforholdene var kompliserte, og at reklamasjonsfristen ikke kunne begynne å løpe før advokaten hadde informert sameiet om et mulig byggelederansvar. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsansvar for rådgivende ingeniør, herunder spørsmål om klager har reklamert for sent.

Sikrede, et ingeniørfirma, bistod et sameie (klager) med en entreprise. Sameiet engasjerte sikrede som byggeleder i forbindelse med fasadeutbedringer. Partene inngikk kontrakten NS8403. I pkt. 2 i byggeleiderkontrakten stod det:

Oppdraget omfatter rådgivers byggeledelse der oppdraget gjelder ivaretagelse av oppdragsgiverens interesser i kontrakt om fasadearbeider som beskrevet i byggeblankett NS 8406 A med vedlegg mellom [entreprenør] og [sameie] datert 5. juni 2023.

Ytelsesbeskrivelse ihht. Punkt 3.2 i NS 8403.

Videre stod det følgende i yrkesbeskrivelsen:

[sikrede v/A] er engasjert av byggherren (BH) [sameiet], til å ivareta [sameiets]'s interesser i byggesaken som er renovering av fasader slik det er definert i kontrakten mellom BH og utførende, [entreprenørfirma].

(. ...)

Kontrollere mengder som skal avregnes, behandle tilleggsendringer, attestere fakturaene, føre byggregnskap og økonomirapportering til styret.

Bistå styret med beboerinformasjon.

Sameiet engasjerte entreprenør F til å utføre rehabiliteringsarbeidet. Partene inngikk kontrakten NS8406 for arbeidet. I kontraktens pkt. 25.2 stod det følgende om reklamasjonsfrist:

Er ikke annet avtalt, skal byggherren betale innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstillingen vedlagt slutfakturaen. Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot slutfakturaen eller krav han har mot entreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas overfor entreprenøren innen fristen dersom de opprettholdes.

Innsigelser og krav som ikke fremmes innen fristen, kan ikke fremsettes senere. Dette gjelder likevel ikke innsigelser og krav som er brakt inn for domstolene eller avtalt voldgift

Underveis i prosjektet oppstod det uenighet mellom sameiet og entreprenøren om forsinkelse, mangler og endringsmeldinger.

Det ble gjennomført overtakelsesforretning mellom sameiet og entreprenøren den 27.10.23. I perioden 27.10.23–13.12.23 arbeidet sikrede med sameiets krav etter overtakelsesforretning med entreprenøren og sluttoppstilling som sameiet hadde mottatt på e-post den 17.11.23. I henhold til kontrakten mellom sameiet og entreprenøren var det avtalt en betalingsfrist, og følgelig en frist for å fremme innsigelser og krav til sluttoppstillingen på 30 dager. Fristen for å fremme sluttinnsigelser utløp dermed ved midnatt til mandag 18.12.23.

Sameiet oversendte sine innsigelser og krav til entreprenøren den 19.12.23. Sameiets mangelsliste fra overtagelsen var på 36 punkter. I brevet tok sameiet også forhold om suppleringer. Sameiet tilbakeholdt kr 1 million mot entreprenøren.

Den 21.2.24 sendte entreprenørens advokat et brev til sameiet, hvor entreprenøren krevde full betaling for utført arbeid og anførte at sameiet hadde oversittet fristen for å fremsette innsigelser til entreprenørens sluttomstilling. Entreprenøren viste til pkt. 25.2 i den inngåtte NS 8406, hvor det fremkom at byggherrens innsigelser mot entreprenørens slutfaktura måtte fremsettes innen betalingsfristen.

Entreprenøren tok så ut forliksklage mot sameiet den 20.3.23 med krav om betaling av utestående i sluttoppstillingen. I forliksklagen anførte entreprenøren prinsipalt at innsigelsene var fremsatt for sent. Entreprenøren viste igjen til NS 8406 pkt. 25.2 og anførte at innsigelsene var prekludert fordi de var fremsatt for sent. Subsidiært anførte entreprenøren at innsigelsene ikke kunne føre frem.

Den 15.4.24 mottok sameiet brev fra forliksrådet med frist for å inngi tilsvaret den 13.5.24. Samme dag tok sameiet kontakt med advokat. På vegne av sameiet ble det inngitt tilsvaret på forliksklagen den 13.5.24. Etter forhandlinger med entreprenør besluttet sameiet å utbetale det utestående beløpet, da sameiet hadde oversittet fristen for å fremme innsigelser, og det ble ansett som usannsynlig at sameiet ville nå frem med sitt krav ved domstolsbehandling. Det ble så besluttet at sameiets advokat skulle vurdere et eventuelt ansvar for byggeleder, altså sikrede. Sameiets advokat konkluderte den 10.7.24 med at sikrede sannsynligvis kunne holdes ansvarlig for byggelederfeil/uaktsomhet. Sameiet sendte en e-post til sikrede den 12.7.24, hvor det blant annet stod følgende:

Sameiet mener dessuten at [sikrede] ikke har oppfylt kravene til byggeleder om råd og informasjon til oss, bl.a. i forbindelse med den absolutte fristen for innsigelser mot sluttoppstillingen. Et eventuelt tap som Sameiet påføres ved at innsigelser til sluttoppstillingen ikke ble fremsatt innen den preklusive fristen, kan bli krevd dekket av [sikrede], slik at [sikrede] oppfordres til å melde dette varselet på ansvarsforsikringen, og oppgi saksnummer til Sameiet når dette er mottatt.

Foretaket avviste kravet under sikredes ansvarsforsikring. Foretaket anførte at sameiet hadde reklamert for sent. Subsidiært anførte foretaket at sameiet ikke hadde sannsynliggjort at sikrede var erstatningsansvarlig.

Sameiet sendte inn klage. Foretaket fastholdt avslaget. Begrunnelsen var i det vesentlige den samme som før.

Klager anfører at sikrede er erstatningsansvarlig for manglende rådgivning om at fristen for å fremsette sluttinnsigelser var preklusiv og absolutt. Det anføres at sameiet er påført et tap på kr 709 993 som følge av sikredes rådgivningsfeil.

Sameiet avviser at det er reklamert for sent. I LE-2021-076437 er det lagt til grunn at reklamasjonsfristen begynner å løpe når byggherre har tilstrekkelig kunnskap om feilen og den ansvarlige. I juridisk teori om NS8401 og NS8402 er det lagt til grunn at oppdragsgiver ikke plikter å reagere umiddelbart etter friststarttidspunkt, men enhver utsettelse i forhold til dette må være saklig begrunnet. Videre er det uttalt at en rent mistanke om at det foreligger en byggelederfeil normalt ikke utløser en varslingsplikt, men det vil ofte utløse plikt for oppdragsgiver til å gjøre ytterligere undersøkelse for å avklare om det foreligger en byggelederfeil/uaktsomhet. Det er også uttalt at en forbruker må få lenger tid til å avklare om vedkommende er ansvarlig. Sameiet anfører at de må vurderes som en forbruker og viser til TOSLO-2013-51166 og LB-2003-8182.

I tillegg anfører sameiet at årsaksforholdene var kompliserte, hvilket taler for at reklamasjonen er fremsatt rettidig. I Røeds kommentarutgave til NS 8402, er det uttalt at kravet til reklamasjon blant annet beror på kompleksiteten i årsaksforholdene. Det er henvist til LB-2004-11707, hvor lagmannsretten aksepterte at byggherren brukte omkring ti måneder på å gjennomgå alle arbeidene og innhente nødvendig dokumentasjon fra sakkyndige før de reklamerte. Videre aksepterte lagmannsretten reklamasjon mer enn syv måneder etter at forholdet først ble diskutert i LG-1998-709.

Sameiet anfører at det må gjøres en inngående vurdering av faktum og juss for å avklare om sameiet kunne fremme et erstatningskrav mot byggeleder. Det kan ikke utledes av ordlyden i NS 8403 pkt. 8.1 at byggeleder hadde ansvaret for å informere sameiet om frister i kontraktsforholdet mellom sameiet og utførende entreprenør. Sameiet skaffet seg ikke slik kunnskap før de fikk faktisk kunnskap om det potensielle kravet ved oversendelse av advokatens notat av 10.7.24. Sameiets reklamasjon til sameiet den 12.10.24 er således rettidig.

Foretaket anfører at klager har reklamert til sikrede for sent. Klager burde ha oppdaget rådgiverfeilen den 21.2.24, da entreprenørens advokat påpekte at innsigelsene var fremsatt for sent. I alle fall burde klager ha innhentet informasjon for å avklare spørsmålet. Foretaket anfører at spørsmålet om det forelå en rådgiverfeil er av ren rettslig karakter og krever ingen nærmere undersøkelser. Sameiet var kjent med de faktiske forholdene.

Subsidiært anfører foretaket at klager i alle fall hadde kunnskap om at fristoversittelsen hadde preklusiv virkning da entreprenøren tok ut forliksklage den 20.3.24. Atter subsidiært anfører foretaket at klager hadde kunnskap på tidspunktet da klager sendte inn tilsvaret, altså den 13.5.24. Foretaket er uenig med klager om at avklaring av spørsmålet om det forelå en rådgiverfeil krevde inngående og kompliserte vurderinger av faktum og juss. Synspunktene i LB-2004-11707 er derfor lite treffende for saken.

Foretaket anfører at en eventuell rettslig villfarelse om at klager kunne holde rådgivende ingeniør erstatningsansvarlig ikke kan begrunne utsatt oppstart av reklamasjonsfristen. Under enhver omstendighet kan ikke dette forsvare reklamasjon etter fem måneder.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring for klagers tap som følge av mangelfulle informasjon fra sikrede.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken gjelder et stort beløp og har en omfattende dokumentasjon. Klager krever erstatning for syv innsigelser til endringsmeldinger, dagmulkt og krav om endring i form av redusert arbeid og redusert kontraktssum. Entreprenøren har avvist samtlige krav i forliksklagen av 20.3.24. Videre har foretaket opplyst at byggleder mente at entreprenøren hadde krav på tilleggsbetaling og på fristutsettelse. Sekretariatet og nemnda har begrensede ressurser og kapasitet til å vurdere et så omfattende krav.

Partene er også uenige om flere forhold av betydning for vurderingen av ansvarsgrunnlaget. Nemnda peker særlig på at de har ulikt syn på hvilke roller styreleder og byggleder hadde i prosessen. Dette spørsmålet bør avklares gjennom muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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