

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-565

27.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Tyveri av systemnøkkel – redningstiltak – fal. §§ 4-10 og 6-4.

Sikrede, et sameie, ble frastjålet hovednøkkelen til sameiets fellesarealer fra en nøkkelboks. De påfølgende dagene ble nøkkelen benyttet til å begå innbrudd i fellesarealene, og flere sykler ble stjålet. Foretaket bekreftet dekning for «sikring av byggets ytterskall», herunder skader på boder som følge av innbruddene. Foretaket dekket videre bytte av tolv låssylindere med tilhørende nøkkelsett, da det anså kostnadene som dekningsmessige redningstiltak etter fal. § 4-10, jf. § 6-4. Sikrede mente at foretaket måtte dekke kopi av totalt 174 nøkler til samtlige 59 boenheter i sameiet, fordi kostnaden måtte regnes som en del av redningstiltaket. Foretaket mente på sin side at det hadde dekket kostnader for å forhindre ny skade etter fal. § 6-4, og at øvrige nøkkelkopier ikke var dekningsmessige. Nemnda kom til at kostnaden ved 174 nøkkelkopier, ikke kunne anses som redningsomkostninger da nøklene ikke var nødvendige for å avverge en fare forsikringen omfattet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 120 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for 174 nøkler etter tyveri av systemnøkkel.

Sikredes bygningsforsikring omfatter blant annet følgende:

Dekkes

Hva er forsikret?

Bygning med tilhørende innvendige overflater og fastmonterte innredninger, begrenset av bygningens yttertak, yttervegger, bunnsåle, grunnmur og bygningsfundamenter

(...)

Hvilke skader?

Plutselig og uforutsett skade

(...)

Sameiets nøkkelboks ble brutt opp, slik at hovednøkkelen til fellesområder og inngangspartier ble stjålet. Det ble de to påfølgende nettene begått innbrudd hvor sykler ble stjålet.

Sameiet sendte skademelding til foretaket og krevde dekning for skifte av elleve låser og bestilling av 114 nye nøkler.

Foretaket rekvirerte K for å vurdere skadeomfanget. K's rapport fastslo at tolv sylindere måtte skiftes som følge av at hovednøkkelen var borte, og at alle beboere måtte ha et sett med nye nøkler.

Sameiet innhentet tilbud fra låsesmed, der det fremgikk at det reelt var behov for 174 nye nøkler, og at disse ville koste kr 120 060. Sameiet skiftet deretter ut låssylindre og ga sameiets beboere nye nøkler, totalt 174 kopier fordelt på 59 boenheter.

Foretaket skrev til sameiet at forsikringen dekket «sikring av byggets ytterskall etter tyveri av nøkkel fra nøkkelboks og innbrudd med en egenandel på kr 12 000». Foretaket skrev videre at:

Vi gjør oppmerksom på at forsikringen kun dekker å bytte låssylinder i ytterskall med nøkkelsett som følger sylindren.

Sameiet klaget på foretakets vurdering og anførte at det var utilstrekkelig kun å erstatte ett nøkkelsett per sylinder, da det ville representere en sikkerhetsrisiko og heller ikke reetablere den opprinnelige tilstanden. Sameiet viste til at det hadde fullverdiforsikring.

Foretaket opprettholdt sin vurdering, og skrev følgende:

(...) Ved innbrudd og tap av nøkler så går dette under redning og sikring hos Gjensidige. Tap av nøkler foreligger når disse er mistet, henlagt, frastjålet eller frarandet. Sikredes tap er isolert sett kun nøkkelen.

Redningsutgifter kan være nødvendige og skal alltid avgjøres på bakgrunn av vurderinger om risiko og en sannsynliggjort umiddelbar fare for tyveri eller kriminell handling. Kan tapt nøkkel identifiseres til person eller bygning skal vi nøye vurdere sikredes risiko for tap av innbo/løsøre og følgelig erstattes under innbodekningen.

Etter FAL § 6-4 har selskapet ansvar for redningskostnadene når tiltakene hadde en ekstraordinær karakter og måtte anses forsvarlige.

Sameiet klaget igjen og viste blant annet til at det fremgikk av vilkårenes pkt. 5.5 at tapet var dekningsmessig, og at det måtte regnes som en forsvarlig og nødvendig kostnad å gjenopprette nøkkeltilgangen til beboerne etter innbrudd, slik at foretaket måtte dekke kostnaden etter forsikringsavtaleloven (fal.) § 6-4.

Foretaket sendte sameiet endelig avslag 7.7.25, der det blant annet skrev:

(...) Sameiets bygningsforsikring svarer for selve skallet av bygningen og ikke for hver enkelt nøkkel (dette er innbo og ikke bygning). Ved å skifte låssylinder på låsen den bortatte nøkkelen passer til, sikrer man skallet ved at nøkkelen som er på avveie blir ubrukelig. Dette er i tråd med FAL § 6-4 og dekkes av den grunn over bygningsforsikringen. (...)

Sameiet krever erstatning for 174 nøkkelkopier. Sameiet anfører at nøkler er en del av forsikringsobjektet som byggets installasjon, og at nøklene gir adgang til både privat seksjon og fellesområder. Sameiet mener at nøklene ikke kan klassifiseres som løsøre.

Sameiet anfører at et låssystem består av både sylindre og nøkler, og at disse funksjonelt sett er uadskillelige. En sylinder uten tilstrekkelig antall nøkler er ubrukelig i praksis, og sameiet ville stått igjen med et system som ikke muliggjør trygg adgang for beboerne. Dermed må nøkkelkopier anses som en integrert del av redningstiltaket, og omfattes av fal. § 6-4.

Sameiet mener at bestemmelsen krever at tiltak etter fal. § 6-4 skal være forsvarlige, ikke billigst mulig. Kostnaden til 174 nøkler er en direkte og nødvendig konsekvens av tiltaket, og klart innenfor forsikringens beløpsgrenser.

Uten nøkler til alle 59 boenheter har sylinder-skiftet ingen praktisk virkning, da beboerne ikke vil få tilgang til bygget. Redningstiltaket må regnes under ett, og kan ikke rettslig splittes i en dekket og en ikke-dekket del. Hvis sameiet må dekke kostnaden ved kopier, innebærer det at sameiet pålegges å bære kostnadene for den nødvendige fullføringen av et tiltak foretaket har godkjent som dekningsberettiget. Dersom foretaket kun dekker ett nøkkelsett per låssylinder, er det ikke snakk om et forsvarlig redningstiltak, men et ufullstendig et. Nøkkelkopieringen er en direkte og nødvendig teknisk forutsetning for at redningstiltaket skal ha den intenderte virkningen.

Sameiet anfører også at et ordinært låsbytte er et planmessig, budsjettert vedlikeholdstiltak, mens det i denne saken var en direkte respons på et kriminelt foranlediget sikkerhetsbrudd. Kostnaden oppstod på grunn av et eksternt, kriminelt skadetilfelle, og kan ikke regnes som en ordinær kostnad.

Subsidiært anfører sameiet at vilkårene, på bakgrunn av forsikringens art og formål, må tolkes slik at full gjenoppretting av adgangssystemet er dekket. En fullverdiforsikring for bygning forutsetter at sikrede ved skade reetableres i den tilstand som forelå forut for skadehendelsen.

Foretaket avviser ytterligere ansvar. Foretaket viser til at sameiet har dekning for plutselige og uforutsette skader. Foretaket har gitt dekning for bygningsskaden etter innbrudd/skadeverk og dekket reparasjonskostnader til utskifting av boddører og gitter.

Utskifting av låsesystem faller ikke inn under de ordinære forsikringsvilkårene for bygning. Det ble benyttet nøkkel for adkomst til bodområdet, og det var derfor ingen skader på låssylindere. Det var kun én nøkkel som ble stjålet, og verditapet av denne utgjør heller ikke noen særlig kostnad i seg selv. Foretaket viser til at det likevel var overhengende fare for ytterligere bygningsskader og tap av innbo, ved at nøkkelen var i hendene på uvedkommende, som tilsa at det burde gjøres ekstraordinært tiltak for å unngå fremtidige skader.

Foretaket mener at sameiet har handlet i tråd med fal. § 4-10 første ledd, og at foretaket har dekket kostnader for å forhindre ny skade, jf. fal. § 6-4. Foretaket mener imidlertid at kostnader for å kopiere opp ekstra nøkkelsett, utover nøkkelsettet som følger med låssylindere ikke var nødvendig for å sikre bygningsskallet og dermed faller utenfor dekningen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for å dekke kostnaden ved 174 nøkkelkopier til sameiet.

Etter det opplyste har foretaket dekket kostnader ved reparasjon av gitter og boddører under forsikringens dekningsfelt som plutselige og uforutsette skader. Foretaket har også dekket tolv utvendige låssylindere med tilhørende nøkkelsett som redningskostnader, jf. fal. §§ 6-4 og 4-10.

Sameiet mener at foretaket også må dekke kostnaden ved de 174 nøklene som måtte bestilles til beboerne, og anfører at nøklene er en direkte og nødvendig konsekvens av redningstiltaket, og klart innenfor forsikringens beløpsgrenser. Foretaket mener at kostnaden ved disse nøkkelkopiene faller utenfor det som er nødvendig for å sikre bygningsskallet.

Fal. § 6-4 første ledd angir:

Forsikringsforetaket svarer for skade, ansvar, utgifter og annet tap som sikrede er påført under forhold som nevnt i § 4-10, når hensikten med tiltakene var å avverge eller begrense tap som faller inn under forsikringen, og tiltakene hadde en ekstraordinær karakter og måtte anses som forsvarlige. Det samme gjelder slikt tap påført en person som etter § 4-11 hadde plikt til å foreta redningstiltak.

Fal. § 4-10 første ledd har følgende ordlyd:

Er det overhengende fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe, eller er et forsikringstilfelle inntruffet, skal sikrede gjøre det som med rimelighet kan ventes av ham eller henne for å avverge eller begrense tapet.

Fal. § 4-10 forutsetter at det er «overhengende fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe», eller at forsikringstilfellet er «inntrefft», for at sikrede skal ha krav på erstatning for redningskostnader. I dette tilfellet er det inntruffet et forsikringstilfelle i form av tyveri, og det er derfor ikke krav om overhengende fare. Fal. § 6-4 forutsetter imidlertid at hensikten med redningstiltakene er å unngå et tap som er omfattet av forsikringen, og dette betyr at det må være risiko for at en ny skade vil inntreffe selv om det ikke er krav om at faren må være «overhengende», jf. FinKN 2023-583 og 2026-54.

Det er ikke bestridt at det var slik fare for at nye innbrudd ville skje at innkjøp av nye låssylindere og tilhørende nøkkelsett til bygningenes innganger var et redningstiltak i samsvar med fal. §§ 6-4 og 4-10 for å sikre bygningene fra flere innbrudd.

Nemnda forstår saken slik at nye låssylindere og tilhørende nøkkelsett til bygningenes innganger har sikret bygningene fra flere innbrudd, ved at den stjalne nøkkelen ikke lenger gir adgang til bygningene.

Når låsene skiftes må alle beboerne ha nye nøkkelsett til inngangsdører, fellesområder osv. Disse nøklene er imidlertid ikke nødvendige for å avverge en fare forsikringen omfatter, men nødvendige for at beboerne skal få tilgang til bygningen og fellesområdene. Den faresituasjonen som er omtalt i fal. § 6-4, jf. § 4-10, er med andre ord over, og da er det ikke lenger tale om redningstiltak, men om ordinære driftskostnader som følge av at sameiet måtte bytte systemnøkkel. Slike omkostninger faller utenfor dekningen for redningsomkostninger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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