

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-979

10.9.2026

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Skadeverk - oversittet klagefrist – fal. § 8-5 annet ledd.

Sikrede meldte krav om erstatning for skader i boligen sin etter at den hadde vært utleid. Sikrede mente forholdene utgjorde dekningsmessig skadeverk og framsatte krav om dekning 10.10.22. Foretaket avslo kravet 14.10.22 med henvisning til takstrapporten som konkluderte med at flere av forholdene i boligen besto i riper og slitasje som var unntatt fra dekning. Saken mot leietakeren ble behandlet av Husleietvistutvalget i 2023 og deretter i tingretten i 2024. Sikrede vant frem og ble tilkjent erstatning for skadene, men leietakeren betalte ikke. Sikrede påklaget foretakets avslag til Finansklagenemnda 29.12.25. Foretaket anførte at klagefristen i fal. § 8-5 annet ledd var oversittet, og at et eventuelt krav derfor uansett var tapt. Sikrede opprettholdt sitt krav om erstatning. Nemnda kom til at klagefristen var oversittet, og viste til at det gikk mer enn tre år fra foretakets melding om avslaget til sikrede kontaktet Finansklagenemnda.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for anført skadeverk voldt av leietaker.

Sikrede hadde bygningsforsikring og utleieforsikring i Fremtind Forsikring AS (heretter «foretaket»). Utleieforsikringen dekket i henhold til vilkårspkt. 1.2:

Erstatning for forsettlig skadeverk, jf. straffeloven §§ 351 og 352 første og andre ledd, på den utleide boligen med tilhørende innbo, utearealer, forårsaket av leietakeren eller dennes gjester.

Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum kroner 500.000 per skadetilfelle.

Følgende unntak ble oppstilt i samme vilkårspunkt:

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.
- Skade som skyldes slitasje under bruk erstattes ikke.
- Skade som skyldes hakk, riper, avskallinger, flekker og lignende.
- Skade som skyldes kjæledyr

Sikrede kontaktet foretaket 10.10.22 og informerte om at leietaker hadde gjort store skader på boligens utleiedel. Skadedato var angitt til 30.9.22.

Foretaket bekreftet mottak av skademeldingen 10.10.22 og opplyste om at skadeinspektør eller håndverker skulle komme på befaring.

Foretaket rekvirerte besiktigelse av boligen, og av skaderapport datert 14.10.22 fremgikk det at det var funnet fuktskader, defekte elektriske installasjoner, hakk og riper. Sakkyndig uttalte at flere av forholdene som var påvist vitnet om slitasje som overgikk normal bruksslitasje, men at ingen av forholdene var å anse som hærverk. Skaderapporten vurderte så skadeomfanget for hvert rom og de berørte gjenstandene.

Krav om erstatning under forsikringen ble avslått 14.10.22 med henvisning til at takstrapporten dokumenterte at skadene skyldtes vanlig bruk, og at forsikringen ikke dekket skader som skyldtes slitasje under bruk, hakk, riper, avskallinger, flekker og liknende. Foretaket viste avslutningsvis til klagemulighetene:

Har du vært i kontakt med oss, men er fortsatt ikke fornøyd? Bruk skjemaet på www.fremtind.no/klage

Hvis du ikke er enig i vår avgjørelse i klagen din, kan du ta saken videre til Finansklagenemnda.

Vi gjør oppmerksom på at fristen for å klage er seks måneder etter at du mottok dette brevet. Fristen avbrytes ved å klage skriftlig til Fremtind Forsikring Klageservice, Finansklagenemnda eller ved å ta rettslige skritt. Hvis du ikke klager innen fristen, mister du retten til erstatning.

Sikredes krav om erstatning fra leietaker ble behandlet av Husleietvistutvalget våren 2023. Sikrede ble tilkjent erstatning på kr 175 000.

Saken ble så behandlet av tingretten i begynnelsen av 2024. I dommen ble leietaker dømt til å betale kr 275 000 i erstatning for skadene på boligen, og kr 60 000 for annet tap som følge av misligholdet, med fradrag på kr 45 000 (samlet kr 290 000).

Saken knyttet til sikredes krav om erstatning under forsikringen ble så brakt inn for Finansklagenemnda 29.12.25.

Sikrede anfører i det vesentlige at skadene ikke kan karakteriseres som normal slitasje. Sikrede viser til at Husleietvistutvalget har fastslått at det foreligger faktiske skader, og at leiligheten ikke ble levert tilbake i samme stand som ved overtakelse. Tingrettens dom viser også at det foreligger omfattende skader. På denne bakgrunn mener sikrede forsikringen må dekke tapet. Muntlig kommunikasjon etter avslaget og foretakets kjennskap til saken i tingretten må tillegges betydning ved vurderingen av oversittelse av klagefristen.

Forsikringsforetaket anfører i det vesentlige at meldefristen i forsikringsavtaleloven § 8-5 er oversittet, og at retten til erstatning derfor er tapt.

Sekretariatets konklusjon:

Nemndas sekretariat avgjorde saken med delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, jf. pkt. 11 i Finansklagenemndas saksbehandlingsregler. Sikrede fikk ikke medhold:

Spørsmålet i saken er om foretaket er ansvarlig for skader i utleiedel av bolig.

Foretaket har anført at klagefristen i henhold til fal. § 8-5 er oversittet. Vi tar derfor først stilling til denne anførselen. Det følger av fal. § 8-5 annet ledd at:

Avslår forsikringsforetaket et krav om erstatning helt eller delvis, mister sikrede retten til erstatningen dersom ikke sak er anlagt eller tvisteløsning etter § 22-2 eller nemndbehandling etter §§ 2 eller 3 i lov om naturskadeforsikring er krevd innen seks måneder etter at sikrede fikk melding i et skriftlig dokument om avslaget. Meldingen må angi fristens lengde, hvordan den avbrytes og følgen av at den oversittes. Foreldelsesloven 18. mai 1979 nr. 18 § 10 nr. 2 og 4 gjelder tilsvarende.

I foretakets skriftlige avslag datert 14.10.22 fremgikk det at fristen for å klage var seks måneder fra mottak av avslagsbrevet, at fristen avbrytes ved skriftlig klage til foretakets klageservice, Finansklagenemnda eller ved å ta rettslige skritt, og at konsekvensen av å ikke klage innen fristen, er at du mister retten til erstatning.

Foretakets avslag oppfylte dermed kravene som oppstilles til melding i fal. § 8-5 annet ledd 2. punktum.

Du klaget saken inn for Finansklagenemnda 29.12.25. Ettersom det gikk mer enn tre år fra foretakets melding om avslaget på kravet ditt om erstatning, er meldefristen i fal. § 8-5 oversittet og retten til erstatning er dermed tapt, jf. eksempelvis **FinKN 2026-410** og **2020-416**.

Gitt resultatet vi har kommet til, tar vi ikke stilling til om skadene hadde vært dekningsmessige hvis meldefristen hadde vært overholdt.

Sikrede klaget avgjørelsen til nemnda, jf. pkt. 11 tredje ledd i saksbehandlingsreglene. Det er ikke lagt frem ny dokumentasjon av betydning for nemndas avgjørelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet til nemnda er om foretaket er ansvarlig for funnene i sikredes bolig etter endt leieperiode.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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