

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1310

19.12.2025

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar? – selvdømmeklausul? .

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig i 2022. Eneboligen er oppført i 1945 og ble beskrevet ved salget som et «rehabiliteringsobjekt med småbrukspreg». Det var videre opplyst at det måtte påregnes kostnader til utbedringer, bl.a. på grunn av at beboerne hadde fått beskjed av kommunen om å utbedre kloakkanlegget. I selgers egenerklæring var det krysset av for «Nei» på spørsmål om selger kjente til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller dens omgivelser. Etter overtakelse ble sikrede oppmerksom på at det var gitt pålegg av kommunen på ferdigstilling av avløpsanlegget med utløpsfrist. Foretaket bisto først sikrede med å reklamere overfor selger, men avslo deretter videre bistand under boligkjøperforsikringen og anførte at det ikke var sannsynlig at mangelskravet ville føre frem. Sikrede fremsatte krav om erstatning mot foretaket. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om erstatning kr 72 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) om erstatning under boligkjøperforsikringen som en følge av kostnader til utbedring av avløp. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Akershus oppført i 1945.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

et rehabiliteringsobjekt med småbrukspreg

(...)

Det må påregnes oppgraderinger og det er viktig å sette seg inn i tilstandsrapporten. Dette er en bolig med stort potensiale som passer perfekt for deg som ønsker et hjem der du med innsats kan få det slik du selv ønsker.

(...)

Offentligrettslig pålegg

I følge eier har kommunen sendt et pålegg om installering av et mini-rensanlegg. Denne kostnaden må påregnes.

(...)

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har privat adkomst fra fylkesveg.

Vann: Tilknyttet nabokommune sitt vannverk.

Avløp: Avløp til septiktank.

Eier opplyser om at beboerne i området har fått beskjed om å utbedre kloakkanlegget. Kommunen og nabokommunen er ikke helt enige i om det skal kobles på eller legges minirensanlegg, det vites derfor ikke mer rundt situasjonen pr. nå, men ny eier må påregne seg en kostnad for å utbedre dette.

I tilstandsrapporten ble vannledninger gitt mørk TG 2, mens avløpsrør ble gitt TG IU.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2000. Selger svarte «Nei» på spørsmål om tilbakeslag av avløpsvann i sluk, og på spørsmål om påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser, eller offentlige vedtak.

Boligen ble solgt for kr 3,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.3.22, og overtatt av sikrede den 29.4.22. Ved kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket.

I etterkant av overtakelsen ble sikrede oppmerksom på at kommunen hadde pålagt selger ferdigstillelse av avløpsanlegget med utløpsfrist, og det ble fremlagt melding om delegert vedtak datert 27.10.20:

Vedtak etter delegert fullmakt:

Med hjemmel i forurensningsloven § 7 fjerde ledd jf. annet ledd og forurensningsforskriften § 12-16 annet ledd, har kommunen fattet vedtak om at utslipp av avløpsvann fra boligen på kjøpers eiendom ikke lenger er lovlig dersom avløpsanlegget ikke oppgraderes i samsvar med gjeldende regelverk. Frist for gjennomføring settes til **31.10.2022**. Nytt avløpsanlegg skal være godkjent i kommunen og ferdig bygget innen fristens utløp.

Registrerte opplysninger og vurderinger:

På deres eiendom er det registrert 3 stk. enkle betongkummer m/dykkere. Etter vår vurdering tilfredsstiller ikke avløpsanlegget på eiendommen rensekravet i kommunens forskrift «Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg».

Den 3.8.22 meldte sikrede saken inn til foretaket:

Som foretaket vil se av vedlegget, har DNB åpenbart presentert selvmotsigende opplysninger i prospekt / egenerklæringsopplysninger. Kjøper har festet seg ved sistnevnte, og det er åpenbart at DNB i prospektet på en helt annen måte burde ha tydeliggjort påløpende pålegg og antatte omkostninger.

Foretaket bisto sikrede med å reklamere den 6.8.22. Foretaket avslo deretter videre bistand i saken den 21.6.23, og opprettholdt avslaget den 23.6.23.

Sikrede har fremlagt en faktura datert 27.6.24 for etablering av renseanlegg, på kr 159 281 inkl. mva. Det ble videre fremlagt en faktura datert 9.7.24 for arbeid med pumpeledning på kr 27 683 inkl. mva.

Sikrede har i klagen til Finansklagenemnda forklart følgende:

Under visningen ble det ikke gitt noen påpekende informasjon om dette. Kjøper gjorde forsøk på å få mer info om dette, men fikk ikke konkret respons. Det var mange mennesker til stede, og vanskelig å få en rolig drøft med megler om dette.

Hun forsøkte flere ganger å ringe megler uten hell, og oppsøkte ham derfor to ganger på kontoret for å få nærmere forklaring på disse motstridende opplysningene, og konkret informasjon. Det ble kun gitt utflytende svar, og brev fra kommunen ble ikke fremlagt; hun fikk følelsen av at dette var et lite interessant tema for megler. Av kommunen fikk hun bare beskjed om at dette var et interkommunalt prosjekt og at ingen enda kunne svare noe mer på dette.

Kjøper oppsummerte da situasjonen slik at de motstridende opplysninger (prospekt versus selgers benektelse av pålegg) kunne tyde på at dette var et bagatellmessig forhold som ikke burde hindre henne i å kjøpe en eiendom hun ellers likte godt.

Sikrede har anført at det ble gitt motstridende opplysninger om pålegget ved salget. Selger krysset nei i egenerklæringen, og sikrede mente at dette var det viktigste dokumentet i hele handelen. Sikrede oppdaget først litt senere at det i et lite avsnitt i prospektet sto at kommunen hadde sendt

ut pålegg. Megler hadde ikke svart på spørsmål fra sikrede på en fullstendig måte. Sikrede har anført at det var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen, og mente også at et rimelig krav var at foretaket dekket halvparten av sikredes ekstraavgifter. Sikrede anførte at det ikke var foretaket alene som kunne ta stilling til ansvarsspørsmålet.

Sikrede har anført at foretaket skal pålegges å refundere forsikringspremien på kr 15 500, halvparten av sikredes tap på kr 95 000, samt erstatte sikredes sakskostnader med kr 9 000.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke hadde krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, og forsikringen dekket ikke prisavslag eller erstatning som følge av mangler ved boligen. Sikrede har ikke krav på tilbakebetaling av forsikringspremien, ettersom forsikringsavtalen var oppfylt fullt ut, jf. fal. § 1D (1) bokstav c. Foretaket har videre ikke opptrådt erstatningsbetingende, og det ble vist til at saken ikke var prosedabel ved foretakets avslutning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at foretakets avslag under boligkjøperforsikringen var korrekt, og det forelå heller ikke noe rettslig grunnlag for et krav om erstatning mot foretaket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav fra sikrede (kjøper) under en boligkjøperforsikring. Sikrede har i sin klage anført at foretaket skal pålegges å refundere forsikringspremien på kr 15 500, halvparten av sikredes tap på kr 95 000 for utbedringen, samt erstatte sikredes sakskostnader med kr 9 000.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at sikrede ikke kunne høres med sine krav. For det første kom sekretariatet til at foretakets avslag under boligkjøperforsikringen var korrekt. For det andre forelå heller ikke noe rettslig grunnlag for et krav om erstatning mot foretaket.

Nemnda viser til at sikredes advokat i nemnsanmodningen har anført følgende om selve boligkjøperforsikringen:

Vi er ikke uenig i at If kan påberope seg at en eventuell dekning forutsetter en prosedabel sak. Vårt poeng er at dette ikke kan være forsikringsselgers vurdering alene. I vilkårene er det åpnet for at andre advokater enn selgers kan benyttes (punkt 7.5) – dog med klare begrensninger for honorarene. Forsikringsvilkårene er fremstilt slik at det kan gis inntrykk av at forsikringsselger åpner for en mer objektiv vurdering og sakførsel.

Så langt har vi ikke fått gehør for dette. Selgersiden foretar en subjektiv vurdering. Kjøper vil ikke ha noe stort problem med å presentere en advokat som mener saken er prosedabel. Men dette avvises helt av Ifs representant.

Dette er en kjent metode fra historien om «bukken og havresekken». Finken kan ikke overse at markedsføringen her kan rammes av kritikk. Produktet har låst bakdøren, hvilket betyr at man må ta ut søksmål mot If hvis man selv mener man har en prosedabel sak og Finken er uenig i dette.

Nemnda er i utgangspunktet enig i at det finnes begrensninger for foretakene til å operere med såkalte selvdømmeklausuler i forsikringsvilkårene. Det vises her bl.a. til nemndas uttalelser i FinKN 2020-716:

Før nemnda tar stilling til hvorvidt sikrede har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringen, finner nemnda grunn til å knytte noen merknader til selvdømmeklausulen i forsikringsvilkårene punkt 7. Det fremgår av forsikringsvilkårenes pkt. 7 at "Selskapet vurderer om Sikrede har et krav mot selger som med sannsynlighet vil føre frem" og at "Selskapet kan beslutte å avslutte saksbehandlingen". Nemnda kan ikke se at selvdømmeklausulen – i forbrukerforhold som her – kan tolkes etter sin ordlyd, da det i tilfelle ville innebære at selskapet selv bestemmer om det har inntruffet et forsikringstilfelle eller ikke. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

«Selvdømmeklausuler er uvanlige i norsk rett, og det foreligger relativt lite praksis som omhandler spørsmålet. Forholdet er imidlertid omfattet av Forbrukeravtaledirektivet (93/13/EØF), som ble innlemmet i EØS-avtalen ved EØS-komitebeslutning nr. 7/94 av 21.3.94, jf. avtalens vedlegg XIX, se også Ot.prp. nr. 89 (1993-94). Direktivet er gjennomført i norsk rett ved endringslov til avtaleloven i 1995.

Direktivets art. 6 angir at urimelige kontraktsvilkår ikke er bindende for en forbruker. Direktivets art. 3 nr. 3 henviser til en "vejledende og ikke-udtoemmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige", hvor bilagets litra m angir følgende eksempel:

At give den erhvervsdrivende ret til at afgoere, om den leverede vare eller tjenesteydelse opfylder kontraktvilkårene, eller at give denne en ensidig ret at fortolke det enkelte kontraktvilkår

I forbindelse med gjennomføringen av direktivet i norsk rett, uttalte departementet at "listen gir uttrykk for et lavere forbrukerbeskyttelsesnivå enn det som i dag følger av norsk rett", og at avtalevilkår som nevnt i listen som et klart utgangspunkt vil rammes av avtl. § 36, jf. Ot.prp. nr. 89 (1993-94) s. 10. Også forarbeidene til avtl. § 36 angir avtalevilkår om at "avgjørelser i anledning avtaleforholdet ensidig legges i den ene parts hånd", som et eksempel på vilkår som vil rammes av lempningsregelen, jf. Ot.prp. nr. 5 (1982-83) s. 31, jf. NOU 1979:32 s. 52. Se også nemndas vurdering av en selvdømmeklausul i FinKN 2011-629, hvor denne kalles "en uheldig formulering, som ikke kan tas bokstavelig".»

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Nemnda kan imidlertid ikke at den aktuelle forsikringen har et slikt vilkår. Nemnda oppfatter vilkårene slik at foretakets standpunkt kan overprøves både av Finansklagenemnda og domstolene. Hvorvidt foretaket er ansvarlig under avtalen beror altså på en objektiv vurdering. En ekstern advokat står naturligvis fritt til å anføre at foretaket tar feil, men hverken den eksterne advokaten eller foretaket kan ensidig avgjøre ansvarsspørsmålet.

Nemnda går etter dette over til å drøfte om det er prosedabelt at den aktuelle boligen har en kjøpsrettslig mangel. Sekretariatet har på dette punkt bl.a. uttalt følgende:

I denne saken ble det flere steder i prospektet gitt tydelige opplysninger om at kommunen hadde gitt et pålegg om å installere mini-renseanlegg, og at denne kostnaden måtte påregnes. Det er klart at en kjøper regnes for å kjenne til opplysninger som fremgår av salgsprospektet, og det er i den forbindelse uten betydning at sikrede leste gjennom egenerklæringsskjemaet først. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at der det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, kan ikke kjøper uten videre basere seg på at den mest fordelaktige opplysningen stemmer, jf. bl.a. FinKN 2013-100 og FinKN 2020-543. I denne saken ble det gitt såpass tydelige opplysninger om kommunens pålegg, at vi ikke kan se at kjøper hadde grunn til å stole på en eventuell uriktig avkrysning i egenerklæringsskjemaet. Kjøper måtte forstå at avkrysningen ikke ga et fullstendig bilde, da det samtidig ble opplyst flere steder at det nettopp forelå et pålegg om utbedring av avløpsanlegget. Det bemerkes at en kjøper ikke kan velge å forholde seg kun til ett dokument, hvor alle opplysningene som gis i de sentrale dokumentene vil være en del av opplysningsbildet og markedsføringen. Videre ble det opplyst at det var noe usikkerhet tilknyttet hvordan avløpsanlegget skulle utbedres, men at kjøper måtte påregne kostnader uansett hvilken løsning som ble valgt.

Vi ser at sikrede har anført at megler ikke svarte ut spørsmålene tilknyttet pålegget, som i så fall kan anses noe uheldig. Likevel kan vi ikke se at dette stiller saken i et annet lys. Det var opplyst at det forelå et pålegg om utbedring, og kjøper måtte dermed påregne at disse kostnadene ville påløpe på kort sikt. Sikrede har opplyst at megler henviste til kommunen for ytterligere informasjon, men at kommunen ikke hadde noen særlige opplysninger å gi. Sekretariatet bemerker for ordens skyld at verken selger, megler eller kommunen kan gi informasjon de ikke besitter, og vi kan ikke se at det var avklart i selgers eiertid hva kostnadene til utbedringen ville bli. Sikrede overtok dermed en risiko for kostnadenes størrelse.

Selv om selger riktignok kunne presisert når utbedringsfristen var, bemerker vi at et pålegg om utbedring fra kommunen som regel oppstiller en frist for gjennomføring, og at dette ikke kan anses unormalt. Fristen hadde ikke gått ut i selgers eiertid, og vi kan dermed heller ikke se at anlegget var ulovlig å bruke ved salget – eller at det er dokumentert at selger var i en konflikt med kommunen. Fristen for gjennomføring var først 6 måneder etter kjøper overtok boligen, og vi kan ikke se at dette må anses mer umiddelbart enn hva kjøper måtte ta høyde for ved opplysninger om et pålegg med plikt om utbedring. Vi kan dermed ikke se at selger må anses å ha brutt opplysningsplikten ved å ikke gi ytterligere opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vi forstår det altså slik at sikrede var klar over pålegget før kjøpet, og valgte å kjøpe boligen på tross av uklarheter tilknyttet utbedringskostnader, utbedringsmetode og gjennomføringsfrist. I et slikt tilfelle må sikrede anses å ha overtatt risikoen for det aktuelle forholdet. At kostnadene ble større enn sikrede selv så for seg, er av underordnet betydning så lenge kostnadene ligger innenfor det som må anses objektivt sett påregnelig. I lys av opplysningene ved salget og usikkerhet tilknyttet utbedringsmetode og kostnadenes størrelse, finner vi at de påløpte kostnadene må anses å ligge innenfor hva som må anses påregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon om at det anførte mangelsforholdet ikke kan anses prosedabelt. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i nemndsansmodningen som stiller dette spørsmålet i et annet lys.

Heller ikke på annet grunnlag kan nemnda se at sikredes krav kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).