

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1323

23.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Avkortning overfor sikrede – oppsigelse av forsikringsavtalen – avvisning.

I forbindelse med salg av en eierseksjonsleilighet i 2024 tegnet sikrede (selger) boligselgerforsikring hos foretaket. Seksjonen (snr. 19) og naboseksjonen (snr. 18) hadde tilkomst til hver sin takterrasse via et felles karnapp/trappehus, som hadde blitt oppført og godkjent av kommunen i 2012-2014. I seksjonens del av karnappet var det en trapp og en vinterhage. I egenerklæringen opplyste sikrede om en reklamasjonstvist han tidligere hadde hatt om karnappet. Etter salget reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler, herunder avvik ved karnappets bæring og brannsikkerhet, samt en tvist med naboseksjonen (snr. 18) om karnappet. Det var fortløpende korrespondanse mellom kjøper, foretaket og sikrede høsten 2024. Den 27.12.24 varslet foretaket sikrede om at de hadde besluttet 100 % avkortning og oppsigelse av forsikringsavtalen. Foretaket mente at sikrede hadde forsømt plikten til å gi opplysninger om risikoen, at sikrede var mer enn lite å legge til last, og at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet. Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og mente også at foretaket hadde misligholdt reklamasjonsplikten etter forsikringsavtaleloven. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Foretakets beslutning om 100 % avkortning og oppsigelse av forsikringsavtalen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på foretakets beslutning om avkortning og oppsigelse av boligselgerforsikringen, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-3 og 4-9.

Sikrede solgte eierseksjonsleiligheten for kr 15,2 mill., og overtakelse ble gjennomført i august 2024. Seksjonen (snr. 19) og naboseksjonen (snr. 18) hadde tilkomst til hver sin takterrasse via et felles karnapp/trappehus oppført og godkjent av kommunen i 2012-2014. I seksjonens del av karnappet var det en trapp og en vinterhage.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos foretaket, og fylte ut et egenerklæringsskjema før salget. I egenerklæringsskjemaet ble det bl.a. opplyst at karnapp og takterrasser ble bygget i 2014 av et navngitt firma, og at det forelå ferdigattest. Under punktet for tilleggskommentarer sto det:

Det har vært en reklamasjonssak knyttet til karnappet som følge av at det ble avdekket flere avvik, herunder manglende brannsikring/brannmotstand, statiker har ikke vært tilstrekkelig involvert i byggeprosessen, manglende sikring for rengjøring av glass, manglende snøfangere, for lav brystningshøyde på vindu som kan åpnes, termisk inneløst i karnapp avviker fra krav i TEK10 og karnappet tilfredsstiller ikke krav i TEK10 til energieffektivitet. Det har vært bekymring fra andre seksjonseiere vedrørende brannsikkerheten og manglende involvering av statiker tilknyttet karnappet.

Både Plan- og bygningsetaten og Brann- og redningsetaten har bekreftet skriftlig at de ikke har rettslig grunnlag for å pålegge utbedring av avvikene i karnappet. Brannteknisk vurdering er innhentet på bakgrunn

av anbefaling fra Brann- og redningsetaten.

De branntekniske avvikene i karnappet er utbedret basert på den branntekniske vurderingen som ble innhentet fra (firma B) (vedlagt), hvor det ble konstatert at å etablere vegg og dør med brannmotstand i overgang mellom bygningskropp og karnapp ville gi et forsvarlig brannteknisk løft. Dette arbeidet er utført av (firma O) og (firma I) i 2024, og det gjenstår per nå kun noen mindre arbeider for at vi kan få bekreftelse på utførelse i henhold til rapporten fra (firma B). Disse arbeidene vil bli utført før ny eier overtar leiligheten, og vil ikke medføre nevneverdige visuelle endringer. Utbedring av de branntekniske avvikene er gjort i samråd med og uten innsigelser fra styret i sameiet.

Oppføringen av veggen mellom leilighet og karnapp har utover det branntekniske bidratt til merkbart redusert varmetap i leiligheten i kalde perioder, samt reduksjon av dannelsen av istapper under karnappet nå og da vinterstid.

I tillegg til ovennevnte, er det innhentet rapport fra (firma M) i 2023 (vedlagt) som har vurdert de statiske forhold knyttet til karnappet basert på byggetegningene og befaring. (firma M) har konkludert med at karnappet kan brukes som normalt, men at med utgangspunkt i siste vedtatte forskrifter er det midtre skråstags kapasitet noe overskredet. Dette innebærer ikke at konstruksjonen er overbelastet slik den står i dag, men at den er noe underdimensjonert sett opp mot den største snølast som kan forventes over en 50 års periode, og som i tillegg er forhøyet med 50 %, se rapporten. (firma M) har konkludert med at karnappet tåler en innvendig tilleggslast/nyttelast på gulv på 200 kg/kvm med inntil om lag 60 cm nysnø på taket. En situasjon med slik belastning fremstår som lite realistisk, og bør være enkel å unngå for både dagens og fremtidig eier av leiligheten.

Øvrige avvik tilknyttet karnappet har vært uproblematisk i vår eiertid, og er ikke utbedret. Som nevnt over, kan kommunen heller ikke pålegge utbedring av avvikene.

Enkelte andre forhold som kan bemerkes:

- Det er stedvis noe knirk i gulv
- Det er enkelte mindre fuktskader i parkett, særlig ved ytterdører, samt enkelte riper
- Seksjon 18 og 19 er ansvarlige for vedlikehold m.m. av karnappkonstruksjonen

Etter salget reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler, herunder avvik ved karnappets bæring og brannsikkerhet, samt at det var en tvist med naboseksjonen (snr. 18) om karnappet.

Sikrede hadde først mottatt en henvendelse fra kjøper med forespørsel om informasjon den 19.8.24. I et svarbrev til kjøperen senere samme dag («historikk karnapp») redegjorde sikrede for feilene, for kommunikasjonen med naboen i snr. 18, samt for sakkyndigvurderingene og utbedringsarbeidene som hadde blitt gjort.

Den 16.9.24 sendte kjøper et «varsel om reklamasjon» til foretaket. Den 18.9.24 ba foretaket om sikredes forklaring. Sikrede redegjorde for historikken.

Den 24.9.24 sendte kjøperen en hevingserklæring til foretaket. Det sto at det ikke var gitt «i nærheten av nok opplysninger ved salget», og dette utgjorde «et så grovt mislighold av selgers opplysningsplikt at det er grunnlag for heving (...)».

I skriv til foretaket den 25.9.24 forklarte sikrede at de ikke kjente seg igjen i denne fremstillingen. Den 26.9.24 svarte foretaket at de inntil videre avvendet et spesifisert og dokumentert krav fra kjøper, og at sikrede ville holdes løpende oppdatert.

Den 2.10.24 mottok foretaket et skriv fra en advokat som kjøper hadde engasjert. Advokaten presiserte hvilke feil og mangler som ble gjort gjeldende, og ba blant annet om at sikredes forklaring ble oversendt sammen med tre sakkyndigrapporter som hadde blitt utarbeidet i sikredes eiertid. Kjøperen mente at det var påfallende at det like før salget hadde blitt hentet inn et notat fra firma M som var i direkte motstrid med de andre rapportene som hadde blitt utarbeidet tidligere.

I et skriv fra sikrede til foretaket datert 6.10.24 ga sikrede utfyllende kommentarer til reklamasjonen. I skrivet sto det at sikrede hadde hatt en reklamasjonssak mot tidligere salgsledd, og at reklamasjonsprosessen hadde endt med et forlik på kr 3,5 mill. Sikrede skrev at de hadde satt pris på om det kunne settes opp et møte eller en samtale for å få foretakets syn på saken.

Sikrede ettersendte en annen rapport til foretaket den 9.10.24.

I skriv fra foretaket til sikrede den 28.10.24 skrev foretaket at det var oppnevnt en saksbehandler i saken. Saksbehandleren viste til utbetalingen på kr 3,5 mill. og spurte om hvilke utbedringsarbeider som hadde blitt gjort for å korrigere avviket som tilsvarte dette beløpet. Senere samme dag svarte sikrede at det hadde blitt etablert en brannsikker vegg, og at dette hadde kostet mindre enn kr 3,5 mill.

Sikrede skal ha ringt foretaket den 29.10.24. Ifølge sikrede hadde foretaket sagt at saken hadde fått et «rødt flagg» eller lignende som følge av utbetalingen på kr 3,5 mill. til sikrede.

Den 30.10.24 ba foretaket om at sikrede kommenterte en ny reklamasjon fra kjøper. Sikrede svarte senere samme dag.

I skriv til sikrede datert 5.11.24 viste foretaket til at kjøper hadde etterspurt ytterligere dokumentasjon, herunder:

- Rapport/notat utarbeidet av (håndverker M.M), ukjent datering.
- (Firma B) sitt mandat for utarbeidelse av notat/rapport, datert 23.06.23.
- Pristilbud utarbeidet av (firma D.U), ukjent datering.
- All skriftlig dialog selger og evt. selgers fagkyndige har hatt med (siv. Ing. S).
- 3. stk. planskisser av karnapp + e-post fra (siv. Ing. S) vedrørende «statistiske beregninger, dimensjonering av bæreevne (ref. (takstmann B.B.s) rapport s.7).
- Faktura for arbeider med brannvegg fra (firma O) og (firma I).
- Selgers eget krav om prisavslag og erstatning fremsatt ovenfor (selgerforsikringen til tidligere eier), herunder det krav som i ettertid medførte et forlik på kroner 3,5 MNOK.
- Eventuelle andre rapporter eller fagkyndigvurderinger som selger besitter omhandlende seksjon nr. 18 og/eller 19 sin brann og/eller konstruksjonssikkerhet.

Sikrede sendte inn dokumentasjonen den 13.11.24.

Den 23.11.24 viste sikrede til foretakets kommentar om at det lå et «rødt flagg» hos dem når en boligselger hadde mottatt et slikt oppgjør fra tidligere salgsledd og forholdet ikke var fullt ut utbedret. Sikrede ba om at foretaket utdypet hva de hadde ment med dette.

Den 5.12.24 oversendte foretaket en ny reklamasjon fra kjøper. Etableringen av brannveggen i sikredes eiertid var visstnok ikke omsøkt og byggegodkjent.

Den 17.12.24 mottok foretaket et varsel om rettslige skritt fra kjøper. Varselet ble oversendt til sikrede påfølgende dag.

Den 23.12.24 utarbeidet foretaket et varsel om bortfall av forsikringsdekning og oppsigelse av forsikringsavtalen til sikrede. Sikrede har presisert at dateringen er feil, og at varselet ble sendt og mottatt den 27.12.24. Foretaket mente at det forelå brudd på fal. §§ 4-2, 4-3 og 4-9. Det ble vist til at sikrede på spørsmål om kjennskap til skaderapporter eller lignende i egenerklæringsskjemaets pkt. 24, samt på spørsmål om kjennskap til andre forhold som det kunne være relevant for kjøper å vite om i egenerklæringsskjemaets pkt. 25, hadde henvist til punktet «tilleggs kommentarer», hvor bare to av sakkyndigrapportene som var innhentet i anledning reklamasjonssaken var nevnt,

og hvor den pågående tvisten med naboen ikke var nevnt.

Sikrede har bestridt at det var rettslig grunnlag for avkortning eller oppsigelse av forsikringsavtalen. Det ble lagt frem en lang rekke sakkyndigrapporter og pristilbud, samt omfattende korrespondanse med blant annet kommunen, bygningssakkyndige, naboen, styret og megleren. Det ble også lagt frem en tingrettsdom fra tvisten mellom naboen og naboens tidligere salgsledd, avsagt den 15.12.21.

Sikrede har også lagt frem e-postkorrespondanse med foretaket etter varselet om bortfall av forsikringsdekning og oppsigelse av forsikringsavtalen, en skjermdump fra Finanstilsynets hjemmesider, en e-post om bæreevne, sendt fra naboen til megleren, samt en ny reklamasjon fra kjøper. Sikrede har også lagt frem et prosesskriv som viser at det har kommet enda en reklamasjon fra kjøperne, et notat fra firma C og et nytt notat fra firma M. Sikrede har påpekt at oppsigelsesspørsmålet også kom på spissen, siden det hadde kommet nye reklamasjoner fra kjøperen over el-anlegget og taklekkasje etter foretakets varsel om bortfall og oppsigelse. Det var også flere andre forhold som ikke var omfattet av varselet om opphør.

Sikrede har anført at det ikke var grunnlag for avkortning eller oppsigelse av forsikringen, jf. fal. §§ 4-2, 4-3 og 4-9. Sikrede viste til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at skyldkravet heller ikke var oppfylt. Foretakets innsigelser var uansett fremsatt for sent, jf. fal. §§ 3-7 andre ledd og 4-14. Saken var egnet for skriftlig saksbehandling, og det var viktig for sikrede å få avklart sin stilling. Uansett kunne ikke saken avvises fra behandling når tre-ukersfristen i vedtektenes pkt. 4.3 var oversittet.

Forsikringsforetaket har anført at det var grunnlag for 100 % avkortning og oppsigelse av forsikringen, jf. fal. §§ 4-2, 4-3 og 4-9. Sikrede har mislighold opplysningsplikten overfor foretaket og forsettlig fremkalt forsikringstilfellet etter fal. §§ 4-1 og 4-9 ved å besvare spørsmålene i egenerklæringsskjemaet mangelfullt og uriktig mot bedre viten. Foretakets varsel var sendt uten ugrunnet opphold, jf. fal. §§ 3-7 andre ledd og 4-14. Saken egnet seg helt klart ikke for skriftlig saksbehandling, og den burde avvises, jf. vedtektene pkt. 4.1 bokstav c og d. Godkjenningsloven § 14 oppstilte ingen plikt til å realitetsbehandle saker etter 21 dager.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for avvisning var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Tidsfristen fikk ikke betydning, jf. bl.a. FinKN 2024-816.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på foretakets beslutning om avkortning og oppsigelse av boligselgerforsikringen, jf. fal. §§ 4-2, 4-3 og 4-9.

Sekretariatet kom til at saken bør avvises.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

I sekretariatets drøftelse heter det:

Når sekretariatet har kommet til at den aktuelle saken bør avvises, er dette på bakgrunn av en helhetlig vurdering av sakens dokumenter. Det avgjørende for vår vurdering er imidlertid at saken er så omfattende og uoversiktlig at det ikke vil være forsvarlig å realitetsbehandle saken alene på bakgrunn av de skriftlige dokumentene som er lagt frem for oss. Bevistilfanget er helt ualminnelig stort, og vi anser det som nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de spørsmålene saken reiser. For øvrig vil utfallet av mangelstvisten – som nå skal behandles i domstolene – kunne ha betydning for vurderingen av tvisten mellom sikrede og foretaket.

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold, og at saken bør avvises fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Det presiseres at nemnda også har funnet at spørsmålet om foretaket har overholdt reklamasjonsfristen i fal. § 4-14, bør avvises fra nemndsbehandling.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Nemnda er følgelig kommet til at saken avvises, jf. vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).