

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-587

4.6.2025

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – flere forhold – foreldelse – fal. § 8-5 andre ledd.

I forbindelse med kjøp av en halvpart av en tomannsbolig fra 2010 i 2022, tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I perioden 2.11.22 til 23.11.22 meldte sikrede inn en lang rekke feil og mangler til foretaket. Foretaket avslo bistand under forsikringen den 20.12.22, og opplyste om klagemuligheter og klagefrist på 6 måneder iht. fal. § 8-5 andre ledd. Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og meldte samtidig inn flere nye forhold til foretaket. Den 16.2.23 informerte foretaket om at saken ville gjennomgå av en ny saksbehandler, og at de ville rekvirere en takstmann for befaring. I samme skriv datert 16.2.23 ble sikrede gjort oppmerksom på at *«behandlingen av din klage ikke får utsettende virkning for forsikringsavtalelovens seks måneders frist, jfr brev av 20.12.2022 der avslag ble gitt»*. Det ble gjennomført befaring våren 2023, men sikrede og foretaket var uenige om takstmannens mandat og vurderinger, og det ble også meldt inn enda flere mangelsforhold. Takstmannen befarte boligen på nytt, og utarbeidet en ny reklamasjonsrapport våren 2024. Foretaket gjorde en ny og samlet vurdering av saken den 7.4.24, og kom til at de fleste påberopte forhold ikke var dekningsmessige. Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og klaget inn saken til Finansklagenemnda 2.9.24. Foretaket anførte at forholdene som var omfattet av avslaget datert 20.12.22 var foreldet, og at foretaket ellers hadde gjort en riktig vurdering av sine forpliktelser under forsikringsavtalen. Sikrede var uenig i dette, og viste til at foretaket hadde gitt inntrykk av at de ikke ville påberope seg foreldelse, samt at alle sakens forhold var dekningsmessige under forsikringen. Sikrede krevde videre bistand, samt erstatning for «tort og svie» siden foretaket hadde misligholdt sine forpliktelser. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om bistand og erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Agder oppført i 2010.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem. I salgsprospektet og i tilstandsrapporten sto det at boligen fremsto med "slitasje ut over normalt utfra alder". I tilstandsrapporten hadde tilstandsvurderte bygningsdeler i hovedsak fått TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) og TG 1. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret.

Boligen ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.8.22 og overtatt av sikrede den 20.9.22. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene sto det bl.a.:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring (...) der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

I perioden 2.11.22 til 23.11.22 oppdaget og meldte sikrede inn en lang rekke feil og mangler til foretaket, herunder bl.a.:

- Brannslukningsapparat gått ut på dato
- Kun en røykvarsler er montert (uten batteri). Det mangler 2 varslere
- Skittent ved innflytting
- Flere avvik på bad og vaskerom.
- Feil på rør og toalett.
- Defekt kran på kjøkken
- Ødelagt verandadør
- Skjulte merker/hakk i vegg bak sofa
- Sikringskapet mangler oversikt over sikringer
- Skader på dørkarm
- Defekt kran på baderom nede
- Dusjslange mangler i dusj
- Badekar er ustødig
- Fuktsvelling i dørkarm
- Feilmeldinger på ventilasjon på loftrom
- Feil lagt vannrør
- Lekkasje ved baderom i underetasje
- Feil på dørsviller på bad

Det ble sendt reklamasjon til selgers boligselgerforsikring.

Foretaket gjorde en innledende vurdering av saken den 20.12.22, og kom til at det ikke var grunnlag for å forfølge forholdene videre overfor selger og boligselgerforsikringen. I foretakets vurdering sto det bl.a.:

KLAGEMULIGHET

(...) Dersom du vil bestride avslaget og påklage selskapets avgjørelse, enten ved søksmål for domstolene eller med krav om nemndbehandling, må du i henhold til Forsikringsavtaleloven § 8-5 gjøre dette senest seks måneder fra du har mottatt dette brevet. Klagen må være kommet frem til Finansklagenemnda eller domstolene innen fristens utløp. Hvis fristen oversittes, vil kravet falle bort med endelig virkning.

Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og i en e-post datert 16.2.23 skrev foretaket at:

Vi viser til din henvendelse av 14.02.23. Vi forstår henvendelsen som en klage på tidligere vurdering av saken og at du ønsker en fornyet behandling av saken.

Saken vil bli gjennomgått av en ny saksbehandler som vil besvare klagen skriftlig. (...)

Vi viser til brev av 20.12.2022 der avslag ble gitt. Vi minner om at dersom du er uenig i (...)

Boligkjøperforsikring sin behandling av skadesaken, har du anledning til å søke nøytral bistand, i henhold til forsikringsavtaleloven § 20-1, hos Finansklagenemnda Skade, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Når selskapet avslår krav om erstatning, helt eller delvis, mister den sikrede retten til erstatning, hvis ikke sak er anlagt - eller nemndbehandling er krevd - innen seks måneder etter at sikrede fikk skriftlig melding om avslaget, i henhold til forsikringsavtaleloven § 8-5. Saken kan også bringes inn for domstolene i henhold til samme frist.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at behandlingen av din klage ikke får utsettende virkning for forsikringsavtalelovens seks måneders frist, jfr brev av 20.12.2022 der avslag ble gitt. Din nye saksbehandler vil ta kontakt med deg så snart saken din er behandlet. (...)

Den nye saksbehandleren besluttet å rekvirere en takstmann for befaring og vurdering av forholdene. Reklamasjonsrapporten, utarbeidet av takstmann H. den 31.5.23, ble oversendt til sikrede. Fremlagt e-postkorrespondanse viste at sikrede hadde innsigelser til rapporten og ønsket at takstmannen skulle befare boligen på nytt. Sikrede sendte foretaket en utførlig oversikt over feil og mangler som også inneholdt flere forhold som foretaket ikke hadde blitt gjort oppmerksom på tidligere.

Det var uenighet om hvilke forhold som skulle vurderes ved en ny befaring. Foretaket ønsket ikke at takstmann H skulle vurdere forhold som han allerede hadde vurdert på nytt.

Takstmann H befarte etter hvert boligen på nytt, og etter å ha mottatt reklamasjonsrapporten datert 6.3.24, gjorde foretaket den 4.7.24 en samlet vurdering av samtlige innmeldte forhold i saken. Foretaket kom til følgende:

2.4. Videre saksgang

Slik det fremgår ovenfor, vurderer jeg at følgende forhold er prosedable – det vil si at vi kan fremme et prisavslags- og/eller erstatningskrav på grunnlag av forholdene:

- Kran defekt, rørgjennomføring knakk når oppvaskmaskin skulle settes inn
- Ikke mulig å koble stekeovn til stikkontakt
- Fuktsvelling i vinduskarm på kjøkken
- Fuktsvelling i vinduskarm i flere vinduer i stue
- Utekran er istykker.
- Punkttert vindu på soverom.
- Isopor i grunnmur

Jeg bemerker at vi selvfølgelig ikke kan garantere et bestemt utfall i saken. Saken vil være under kontinuerlig vurdering fra vår side, og dersom faktiske eller rettslige omstendigheter skulle forandre seg, så kan saken på et senere tidspunkt avsluttes hos oss.

For disse forholdene trenger jeg ytterligere informasjon/dokumentasjon:

- Løs stein
- Gulv ikke lagt i hele rommet (loftsetasje) (...)

Jeg vurderer at følgende påreklamerte forhold ikke er prosedable:

- Annet: brannslukningsapparat har gått ut på dato
- Annet: kun en røykvarsler som er montert (uten batteri). Mangler 2 varslere
- Bad: varmekabel på bad/vaskerom fungerer ikke
- Annet: skittent ved innflytting
- Flere avvik på bad og vaskerom.
- Feil på rør og toalett.
- Defekt kran på kjøkken
- Ødelagt verandadør
- Utelampe er montert med ledning til stikk inne
- Skjulte merker/hakk i vegg bak sofa
- Fuktsvelling i karm utgangsdør

- Fuktsvelling dørbblad baderom
- Sikringskapet mangler oversikt over sikringer
- Munkelus/skadedyr i boligen
- Defekte lysbrytere
- Skader på dørkarm
- Defekt kran på baderom nede
- Dusjslange mangler i dusj
- Badekar er ustødig
- Fuktsvelling i dørkarm
- Defekte stikkontakter loftstom
- Feilmeldinger på ventilasjon på loftrom
- Stikkontakt bak dusjkabinett
- Feil lagt vannrør
- Råte i ytterkledning ved varmepumpe
- Lekkasje ved baderom i underetasje
- Står et rør opp av plenen
- Råteskadet bunnsvill
- Utekran er istykker.
- Lytt i boligen
- Feil på dørsviller på bad
- Oljematlukt fra naboen

Det ble igjen informert om klagemuligheter:

KLAGEMULIGHET

(...) Dersom dere vil bestride avslaget og påklage selskapets avgjørelse, enten ved søksmål for domstolene eller med krav om nemndbehandling, må dere i henhold til Forsikringsavtaleloven § 8-5 gjøre dette senest seks måneder fra dere har mottatt dette brevet. Klagen må være kommet frem til Finansklagenemnda eller domstolene innen fristens utløp. Hvis fristen oversettes vil kravet falle bort med endelig virkning.

Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 2.9.24.

Sikrede har i hovedsak anført at foretakets avslag på videre bistand var uberettiget, og at klagefristen på 6 måneder i fal. § 8-5 andre ledd ikke var oversittet. Det ble bl.a. vist til at foretaket ikke hadde vært villige til å yte den bistanden som sikrede hadde krav på under forsikringsavtalen, og at foretaket hadde gitt inntrykk av at seks månedersfristen ikke ville påberopes når de fortsatt behandlet saken. Sikrede har krevd at foretaket gjenopptok behandlingen av samtlige innmeldte forhold, og at foretaket i tillegg ga erstatning for "tort og svie" fordi saken var trenert og fordi foretaket hadde motarbeidet sikrede.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at fristen i fal. § 8-5 andre ledd var oversittet for alle forhold som ble vurdert og avslått den 20.12.22, og at foretaket ut over dette hadde gjort en korrekt vurdering av hvilke forhold som var prosedable. Foretaket aksepterte senere å gi bistand for el-avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at forholdene som ble vurdert av foretaket den 20.12.22 var foreldet iht. fal. § 8-5 andre ledd, og viste bl.a. til FinKN 2023-322 og FinKN 2021-731. Hva gjaldt øvrige forhold, kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Sekretariatet forutsatte samtidig at foretaket fortsatt behandlet de forholdene som det var innvilget dekning for.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede har krav på videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen, herunder om sikrede har overholdt seks månedersfristen i fal. § 8-5 andre ledd for enkelte av forholdene.

Sekretariatet kom til at forholdene som ble vurdert av foretaket 20.12.22 er foreldet etter fal. § 8-5 andre ledd, og at det ikke kan kreves at foretaket behandler disse forholdene videre. Dette gjelder imidlertid ikke de enkeltpunktene som ved foretakets vurdering 4.7.24 etter en fornyet vurdering ble ansett som prosedable. Nemnda viser til sekretariatets grundige begrunnelse på dette punktet, som også er dekkende for nemndas syn.

For så vidt gjelder forholdene som ble realitetsbehandlet av foretaket 4.7.24 og som ikke ble ansett dekningsmessige, er spørsmålet om det foreligger «sannsynlighetsovervekt for at sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten», jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.1. Det må følgelig gjøres en prosedabilitetsvurdering, jf. fast og langvarig nemndspraksis. Det er sikrede som har bevisbyrden for at et forhold er prosedabelt.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil bemerke at den aktuelle saken er spesielt uoversiktlig. Det har vært svært krevende å få rede på hvilke forhold som det er aktuelt å vurdere dekningsmessigheten til. I den klagen som ble sendt inn den 22.10.24, har du bedt om at det tas stilling til om følgende forhold er prosedable:

- Skittent ved innflytting
- Verandadør i stue
- Bad oppe (fuktsvelling i karm, dørblad og løst toalett)
- Gang (brannslukningsapparat og røykvarslere)
- Vegg inn mot baderom
- Bad nede (defekt kran og fuktsvelling i dørkarm)
- Loftsrom (manglende vedlikehold på ventilasjonsanlegg/dårlig luft)
- Utendørs (fukt/råte ved gjennomføring til varmepumpe, ringeklokke, råte i bunnsvill til ytterdør og matos fra nabo)
- El-anlegg
- Lytt i boligen

Den klare størstedelen av disse forholdene er imidlertid som sagt foreldet fal. § 8-5 2. ledd, jf. ovenfor. Vi kommer ikke til å ta stilling til om foreldede forhold eventuelt *har vært* prosedable på et tidligere tidspunkt eller ikke. Når disse forholdene uansett er foreldet, har ikke dette noe for seg.

Etter å ha sammenholdt de foreldede forholdene som ble vurdert av foretaket i avslagsbrevet datert 20.12.22 med de forholdene som du har bedt om at vi vurderer prosedabiliteten til i den andre klagen datert 22.10.24, samt foretakets vurdering datert 4.7.24, kan vi kun se at det er følgende forhold som ikke er foreldet etter fal. § 8-5 2. ledd, og som det er aktuelt å vurdere prosedabiliteten til:

- Vegg inn mot baderom
- Utendørs (fukt/råte ved gjennomføring til varmepumpe, ringeklokke, råte i bunnsvill til ytterdør og matos fra nabo)

- El-anlegg

Sekretariatet har gjennomgått sakens dokumenter, og kan ikke se at du oppfyllt bevisbyrden med hensyn til at noen av disse forholdene er prosedable. Det vises til opplysningene som ble gitt ved salget, til disse forholdenes beskjedne art og omfang, og – for så vidt gjelder matos – til reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 1. ledd.

Vi har dermed kommet til at foretaket har gjort en korrekt vurdering av sine forpliktelser i denne saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i sikredes nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Foretaket har i brev av 14.4.25 til Finansklagenemnda opplyst at det nå også bistår sikrede «i å forfølge avvik ved el-anlegg».

Nemnda er etter dette kommet til at sikrede ikke har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket ut over bistand i de forhold som foretaket allerede har opplyst at de bistår sikrede i å forfølge overfor boligselgerforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).