

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-650

19.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

58 år gammel bolig – dårlig vanntrykk (TG 2) – har foretaket plikt til å dokumentere mangelen? – kjøpers bevisbyrde.

En enebolig fra 1965 ble solgt for kr 8,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.23. Vannrør ble gitt TG 2, og det ble påpekt at rørene hadde en alder som tilsa at anbefalt brukstid var passert. Forholdet krevde oppfølging med jevnlig ettersyn. Etter overtakelsen avdekket kjøper dårlig vanntrykk, og innhentet en rapport som konstaterte at det måtte graves utvendig for å avdekke røret, og at man deretter kunne ta stilling til videre arbeider. Kjøper anførte at foretaket måtte dekke videre kostnader for undersøkelser og utbedring av forholdet. Foretaket har bestridt dette, og vist til at det var kjøper som hadde bevisbyrden for at det forelå en mangel. Nemnda ga foretaket medhold.

Saken gjelder

Saken gjelder klage fra kjøper mot selgers boligselgerforsikringsforetak.

Det ble opplyst ved salget at boligen var oppført i 1965, og vannrør ble gitt TG 2 med opplysning om at anbefalt brukstid var passert, og at vannrør burde fornyes.

Det ble tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget, og fra forsikringsvilkårene hitsettes:

3. HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

3.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.

(...)

5. HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

5.1 Selskapet svarer for Sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

(...)

8. BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

(...)

8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand eller fagkyndig bistand som ikke er engasjert av Selskapet.

8.5 Blir krav reist mot Sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kravstiller, og prosedere saken for domstolene.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper dårlig vanntrykk, og reklamerte til foretaket. Kjøper fremla en rapport fra N Rør som oppga:

Galvaniserte stålrør vil med årene, etter vår erfaring, gro igjen slik at det til slutt ikke kommer noe vann inn til huset.

Forholdene tilsier at det må graves på utvendig stoppekran for å avdekke materialet på det røret som kommer fra kommunal hovedledning. Deretter vil man kunne ta stilling til videre arbeider.

Foretaket ba kjøper om å innhente en fagkyndig rapport som beskrev skadens årsak, omfang, spesifiserte kostnader og nødvendige utbedringskostnader.

Kjøper klaget foretaket inn for Finansklagenemnda, og anførte at foretaket måtte dekke videre kostnader for undersøkelse og utbedring. Det måtte graves opp for å kunne vurdere hva som videre måtte gjøres, og dette var en forsikringskostnad, jf. forsikringsvilkårene pkt. 8.4.

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det var kjøper som hadde bevisbyrden både for at det forelå en mangel, og for kravets størrelse, samt at Finansklagenemndas behandling var begrenset til de fremlagte dokumentene, jf. FinKN 2012-406, FinKN 2018-242, FinKN 2020-176, FinKN 2020-327, og FinKN 2024-343. Foretaket hadde ingen plikt til å dokumentere skaden, hverken ut ifra forsikringsvilkårene, eller på annet grunnlag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over dårlig vanntrykk til boligen, og spørsmålet er om det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Som påpekt av sekretariatet, er det som hovedregel den som fremsetter et krav som har bevisbyrden for at vilkårene for at kravet fører fram er oppfylt. I en sak med krav om at det foreligger en mangel etter avhendingsloven, må kjøper følgelig sannsynliggjøre at det foreligger en mangel og blant annet de relevante utbedringskostnadenes størrelse.

I sekretariatets vurdering av saken heter det videre:

Foretaket har ingen plikt til å dokumentere ditt krav, hverken etter forsikringsvilkårene eller på annet grunnlag. Vi viser kun kort til at boligselgerforsikringen er selgers forsikringsavtale.

I denne saken har du ikke fremlagt dokumentasjon som er egnet til tilstrekkelig å avklare om boligen har en mangel, og det er heller ikke mulig å ta stilling til størrelsen på et eventuelt krav mot foretaket. Herunder bemerker vi at selv for det tilfellet det må anses dokumentert avvik ved vanntrykk og rørmateriale, vises det samtidig til at du ved salget fikk opplyst at vannrørene hadde forbiassert anbefalt brukstid og burde fornyes. Det fremstår dermed uklart hvor stort avvik det kan anses å foreligge, og hva en verdimeessig betydning eventuelt kan anses å være. Dette betyr at du ikke har oppfylt din bevisbyrde, og klagen kan ikke føre fram.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen 28.4.25, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Det vises for øvrig til sekretariatets brev 17.9.24 som nemnda slutter seg til.

Slik saken er opplyst på nåværende tidspunkt, kan nemnda følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at kjøpers krav kan føre fram.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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