

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1063

29.9.2026

GARBO FÖRSÄKRING AB

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – oversittet meldefrist – fal. § 8-5 første ledd.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig oppført i 1920, med overtakelse den 1.12.23. Den 20.11.25 meldte sikrede fra til foretaket om flere ulovligheter ved boligen, samt konstruksjonsfeil og arealavvik. Sikrede forklarte at forholdene var oppdaget sommeren 2024, og at det gradvis hadde kommet ny informasjon, bl.a. i avslag fra kommunen datert 11.7.24. Foretaket avsto dekning under boligkjøperforsikringen, og viste til at sikrede ikke hadde overholdt meldefristen på ett år etter fal. § 8-5 første ledd. Nemnda kom til at sikrede hadde oversittet meldefristen, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre dekning under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på foretakets avslag om dekning under boligkjøperforsikringen, jf. fal. § 8-5 første ledd.

Den aktuelle boligen er en enebolig oppført i 1920. Salgsdokumentene er ikke fremlagt, men delvis gjengitt i dokumentene. Ved salget ble det bl.a. opplyst følgende:

Det finnes ikke byggetegninger på eiendommen fra Bergen kommune. Vi kan se ut fra historiske kart at terrassen er bygget en gang før 2005. Denne er ikke godkjent.

Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gang Vaskerom og Bod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Nei

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Nei

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

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Boligen ble solgt for kr 4,49 mill., og overtatt av sikrede den 1.12.23. Ved kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket.

Den 20.11.25 meldte sikrede inn avvik til foretaket, og i skademeldingen fremgikk:

Avvik 1

Skadetype: Ulovligheter/påbud

Beskriv avviket: Fire tilbygg (øst, sørvest, nordvest og terrasse) ble oppført i selgers eiertid uten søknad, uten godkjenning og uten registrering i matrikkel. De er i ettertid dokumentert av kommunen som ulovlige tiltak. De ble presentert som en del av lovlig bygningskropp i prospekt, takst og salgsopplysninger. Avvikende er oppdaget 2024-2025

Når oppdaget du avvik?: 2024-07-01

Hvordan oppdaget du avviket?: Ulovlighetene ble først indikert etter at arkitekt og fagpersoner gjennomgikk kommunale arkiv, historiske flyfoto og byggesak. Kommunen bekreftet forholdet i avslagsbrev 11.07.24. Endelig bekreftelse kom gjennom uavhengig takst og dokumentgjennomgang i 2025.

Har du selv varslet selger eller selgeres forsikring skriftlig om avvik?: Ja

Når og hvilken informasjon kom frem?: Avviket kunne ikke oppdages ved visning eller overtakelse. Informasjonen kom gradvis frem i 2024–2025 gjennom kommunal byggesaksbehandling, kommunens avslag 11.07.24, uavhengig takst og historiske flyfoto. Profesjonsfeil hos arkitekt/SØK/entreprenør forsinket klarleggingen. Fullt faktisk grunnlag forelå først i 2025. Reklamasjon ble sendt straks forholdet var tilstrekkelig klarlagt.

Antatte utbedringskostnader?: Over 300.000

... Eventuelle tilleggskommentarer: Det har gjennom 2024–2025 kommet gradvis ny informasjon fra kommunen og profesjonelle aktører, blant annet etter avslag 11.07.2024 og etterfølgende tekniske undersøkelser. Forholdene var ikke synlige ved overtakelse, og vi forsto først omfanget etter at uavhengig takst ble hentet inn i 2025. Vi har varslet selger og deres forsikring skriftlig. Saken er sendt nå for å sikre korrekt behandling og fordi vi nylig fikk en samlet forståelse av hele avviket.

... Avvik 2

Skadetype: Arealavvik

Beskriv avviket: Salgsopplysninger og takst benyttet plantegninger som ikke stemmer med faktisk bygg. Ulovlige og ikke-godkjente arealer ble markedsført som P-rom. Fasade og romgeometri avviker betydelig fra faktisk konstruksjon. Feilene ble tydelige gjennom byggesaksprosessen i 2024, kommunens vurdering 31.05.2024, og senere gjennom uavhengig takst (takstfirma A, 2025).

Når oppdaget du avvik?: 2024-07-11

Hvordan oppdaget du avviket?: Først gjennom kommunens behandling av byggesøknad i 2024, der volumene ble avvist som ulovlige. Deretter bekreftet via flyfotoanalyse (1997–2020), matrikkeldata og uavhengig takst (2025).

... Avvik 3

Skadetype: Konstruksjonsfeil

Beskriv avviket: En sekundær lecavegg står ca. 180 cm innenfor opprinnelig yttervegg i kjelleren. Vegg skjuler opprinnelig mur, gir feil romgeometri og kunne ikke oppdages uten destruktivt inngrep. Under arbeid i kjelleren i 2024 og senere gjennom fagkyndig vurdering i 2025, da den opprinnelige bærende muren ble avdekket bak sekundærveggen

Når oppdaget du avviket?: 2024-07-11

... Eventuelle tilleggskommentarer: Forholdet var helt skjult ved kjøp og kunne ikke oppdages uten destruktive inngrep. Det ble først avdekket etter at entreprenør arbeidet i området i 2024 og senere fagkyndig vurdering i 2025. Ny kunnskap om skjulte forhold og konsekvenser har kommet løpende. Selger og selgers forsikring er varslet. Avviket meldes nå fordi vi først i 2025 fikk full faglig dokumentasjon på avvikets omfang.

... Avvik 4

... Beskriv avviket: Selgers egenerklæringspunkter 18 og 18.1 er ufullstendige og misvisende. Selger opplyste kun at enkelte kjellerrom ikke var godkjent, men: nevnte ikke ett ord om fire ulovlige tilbygg oppført i egen eiertid opplyste ikke om ytterligere bruksendringer i kjeller presiserte ikke hvilke rom som faktisk var lovlig/ulovlig underkommuniserte forhold som hadde betydning for P-rom, areal og lovlighet Opplysningene var så mangelfulle at både takstmann og megler la forutsetningene feil og markedsførte arealene som P-rom, til tross for at de ikke var godkjente. Dette er i strid med selgers opplysningsplikt og utgjør en mangel etter avhendingslova. Når avviket ble oppdaget: Gradvis i 2024, endelig avklart ved uavhengig takst i 2025.

Når oppdaget du avviket?: 2024-07-11

Hvordan oppdaget du avviket?: Gjennom kommunal behandling i 2024 og senere fagkyndig gjennomgang (2025) der det ble klart at selgers opplysninger ikke samsvarte med faktisk bygningskropp eller lovlighet.

Eventuelle tilleggskommentarer: Dette avviket forklarer hvorfor takst, prospekt og plantegning ble feil, og er sentralt i mangelsvurderingen. Først gjennom fagkyndige vurderinger i 2025 ble det klart at selgerne hadde gitt ufullstendige opplysninger av betydning for kjøpet.

Det er fremlagt et brev fra kommunen datert 11.7.24:

Vi viser til søknad mottatt 14.05.2024.

Søknaden gjelder:

- Underetasje: bruksendring fra kjeller, til funksjoner stue, stue/kjøkken, entre, bad/vask, 2 soverom.
- Underetasje: tilbygg på 13.7 m2 mot vest. Funksjon stue.
- Underetasje: tilbygg på 2.9 m2. Funksjon bod.
- Underetasje: ny trapp til første etasje.
- Første etasje: tilbygg: trapp fra stue til hage, i vest.
- Første etasje: nytt inngangsparti i sør på 9.15 m2.
- Første etasje: ny trapp fra kjøkken til hage, i øst.
- Første etasje: flytte eksisterende trapp fra 1. – 2. etasje.
- Andre etasje: ny altan på 5.5 m2.

VEDTAK

Søknad om tillatelse til tilbygg og utvendige trapper avslås, jf. plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Søknad om bruksendring av kjelleretasje er ikke behandlet, da avslåtte tilbygg er en del av bruksendringen av kjelleretasje. ... Trappehuset er et nytt areal, og vurderes som en omgåelse av SAK 2-2. Bruksendringen av kjelleretasjen vurderes som oppføring av ny boenhet.

... Det er søkt om bl.a. tilbygg på vestsiden, fra kjelleretasjen til og med første etasje, og med altan i andre etasje. Det er søkt om tilbygg i sørøstre hjørne i kjelleretasje, og tilbygg på sørsiden, fra førsteetasje til andre

etasje. Det er søkt om oppføring av nytt areal i kjelleretasje, i hjørnene mot nordvest, nordøst og sørøst. Det er søkt om nye trapper, fra hage til førsteetasje, i nordvest og på østsiden.

Det går ikke tydelig nok fram fra innsendte tegninger som viser eksisterende situasjon, om de eksisterende tilbyggene og påbyggingene på boligen er godkjente. Vi kan ikke finne noen søknader eller tillatelser tilknyttet gårds- og bruksnummeret, og ut ifra tilgjengelige flyfoto ser det ut til at altanen på sørsiden ble oppført mellom 1985 og 2005. Det kan synes at bygget opprinnelig ikke hadde altan på østsiden, eller takutstikk på hver side i førsteetasje, på vestsiden. Det ser i tillegg ut til at alle fire hjørnene er blitt tilbygget, som skiller seg fra den eneste tegningen vi har av bygningen.

... Vi er av den oppfatning at, uavhengig om tilbygg og påbygninger i senere tid er godkjent eller ikke, at det omsøkte tiltaket vil *pakke inn* boligens opprinnelige form, endre boligens karakter og boligens uttrykk vil fremstå kaotisk. Boligen har i utgangspunktet et usymmetrisk uttrykk, med tanke på saltak med takoppløft i to forskjellige varianter, noe som i seg selv kan skape utfordringer med tanke på visuell helhet og sammenheng. Når boligen i tillegg får fasader med forskjellige varianter av tilbygg og trapper, vil det ytterligere forsterke usymmetrien, og det vil være vanskelig å oppnå en harmonisk og balansert fasade. Dette kan bidra til en opplevelse av visuell uro og uorden, noe som er uheldig for både boligen og nærmiljøet.

Sikrede innhentet etter hvert en befaringsrapport datert 15.10.25 fra takstkonsulent S:

... Litt senere ønsket kjøperne å få mer plass i boligen, og å utnytte den bedre. Det ble da startet en prosess i forhold til å utvide boligen og hente inn tilbud på arbeidet.

Herunder ble det engasjert arkitekt.

Det ble gjennomført befaringer med ulike firmaer, hvor befaringene også fungerte som en dynamisk prosess hvor de ulike firmaene kom med innspill og opplysninger over muligheter.

... Arbeidene ble aldri fullførte, og foretaket har forlatt eiendommen uferdig. Det oppsto også usikkerhet rundt de arbeidene som hadde blitt utført, og på bakgrunn av denne usikkerheten ble jeg engasjert til å vurdere en liste over konkrete forhold

... Det forstås slik at tilbygget skulle være en forlengelse av fasaden mot vest i alle etasjer – med andre ord at tilbygget mot sør skulle bestå av kjeller, 1. etasje og loft med nytt tak over som skulle være en fortsettelse / forlengelse av det opprinnelige taket.

Etter at tilbygget var utvidet med kjeller, stanset arbeidet – arbeidet stanset etter at en mottok avslag på søknad om tilbygg, m.m.

... Arbeidet beskrevet i arbeidsavtalen startet deretter opp i mars 2024.

Byggfirma N – gjennom sin underleverandør byggmester S – sendte inn søknad om diverse tiltak med registrert søknadsdato den 14.05.2024.

Søknadspliktige arbeid ble med andre ord startet opp før søknad ble sendt inn.

Når avslag på søknadspliktige arbeid ble mottatt i juli 2024, var arbeidet fullført så langt det er kommet per i dag – i praksis mangler det to etasjer av tilbygget og en ny altan i 2. etasje – øvrig arbeid er fullført (selv om deler av dette arbeidet er beheftet med avvik).

Det er fremlagt enda et skriv, som sikrede har opplyst at er utarbeidet av takstkonsulent S, hvor det var påpekt flere tiltak/endringer av boligen. Sikrede har opplyst at det var den 6.11.25 takstkonsulent S foretok vurderingen.

Sikrede engasjerte deretter advokat, som reklamerte overfor selger den 20.11.25.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 7.1.26. I brev av 20.1.26 fikk sikrede veiledning fra sekretariatet om at meldefristen var oversittet, jf. fal. § 8-5 første ledd, og at sikrede dermed ikke hadde krav på videre bistand fra foretaket.

Sikrede har anført at de har krav på bistand under boligkjøperforsikringen. Kravet ble meldt rettidig til foretaket, jf. fal. § 8-5 første ledd, og det er reklamert rettidig overfor selger, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selger kan uansett ikke gjøre reklamasjonsinnsigelsen gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Foretaket har lagt til grunn uriktig forståelse av fal. § 8-5 første ledd, hvor

kravet først oppstår etter det foreligger en tvist med pådratte advokatkostnader, og bestemmelsen krever faktisk kunnskap hos sikrede. Kommunens avslag ga ikke klager en mistanke eller kunnskap om avvikene ved eiendommen.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke har krav på bistand under boligkjøperforsikringen, ettersom kravet er meldt etter utløpet av ettårsfristen, jf. fal. § 8-5 første ledd. Sikrede hadde allerede før kommunens avslag tilstrekkelig kunnskap til å melde inn saken til foretaket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at sikrede hadde oversett ettårsfristen i fal. § 8-5 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det fremgår av fal. § 8-5 første ledd:

Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til forsikringsforetaket innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner det.

Sikrede mister altså retten til dekning dersom «kravet» ikke er meldt til foretaket innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om «de forhold som begrunner det».

I henhold til juridisk teori ved Brynhildsen mfl. i «Forsikringsavtaleloven med kommentarer», 3. utgave, starter meldefristen å løpe når sikrede har kunnskap om et faktum som utgjør et forsikringstilfelle. Høyesterett har definert «forsikringstilfelle» som «en omstendighet, begivenhet eller tilstand som utløser ansvar for forsikringsselskapet», jf. eksempelvis HR-2020-1262-A.

Det fremgår både av forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene at forsikringsavtalen ikke er en ren økonomisk dekning, men at sikrede også har krav på direkte bistand fra foretaket til å håndtere og forfølge kravet mot selgersiden. «Kravet» under vilkårene for boligkjøperforsikringen, vil altså være sikredes rett på bistand i saken mot selgersiden. Dekningen gjelder så lenge det er «sannsynlighetsovervekt for at boligen har rettslige mangler», og sikrede har dermed krav på bistand fra foretaket fra det tidspunktet det er «sannsynlighetsovervekt» for at boligen har «en eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten».

Det fremgår videre klart av vilkårene at sikrede bes om å gi melding til foretaket «snarest mulig» etter «den mulige mangelen ble oppdaget», dersom sikrede «oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel». I henhold til forsikringsbeviset fremgår det at foretaket må «kontaktes uten opphold» dersom det avdekkes «mangler som kan være dekningsmessige hos selger». Sikredes krav under boligkjøperforsikringen utløses dermed dersom kjøper avdekker avvik ved boligen som «kan» være dekningsmessig hos selger.

Ifølge avhl. § 4-19 første ledd, mister kjøper retten til å gjøre et avtalebrudd gjeldende dersom kjøper ikke sender reklamasjon til selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget feilen/mangelen. Det bemerkes at vurderingen må gjøres objektivt, og at det ikke er avgjørende hvilket tidspunkt kjøper selv mener at fristen starter å løpe. Fristen løper også selv om kjøper ikke kjente til den. I rettspraksis er det lagt til grunn at «rimelig tid» normalt vil være 2-3 måneder.

Reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har fått kunnskap eller tilstrekkelig mistanke om selve avviket/skaden, og det er ikke avgjørende hvilket tidspunkt avviket blir dokumentert av en fagkyndig. Herunder vil fristen som et utgangspunkt også starte å løpe dersom det avdekkes en skade/følgeskade, selv om skadeårsaken enda ikke er avklart. Videre løper fristen selv om ikke skadeomfanget er undersøkt eller avklart. Hvorvidt kjøper burde ha oppdaget mangelen må også

ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9. Dersom kjøper oppdager eller mistenker en feil, kan dette medføre at kjøper må foreta videre undersøkelser for å finne ut om forholdet vil kunne utgjøre en kjøpsrettslig mangel.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken, der det ble konkludert med at sikrede ikke hadde overholdt fristen i fal. § 8-5:

I denne saken svarte sikrede i den opprinnelige skademeldingen til foretaket at avvikene ble oppdaget av sikrede den 11.7.24. Sikrede har imidlertid under klagebehandlingen i Finansklagenemnda anført at de «hadde altså ikke kunnskap om at det kunne være omfattende ulovligheter med eiendommen før de ble gjort oppmerksom på dette av takstkonsulent S den 6. november 2025», samt at avslaget fra kommunen heller ikke ga kjøper «mistanke» om avvikene. Etter sekretariatets oppfatning samsvarer imidlertid denne anførselen i mindre grad med sikredes tidligere forklaringer bl.a. i skademeldingen, jf. drøftelsen nedenfor.

(...)

Sekretariatet bemerker at det kan være flere grunner til at sikredes opprinnelige forklaring avviker fra etterfølgende forklaringer. Sekretariatets og Finansklagenemndas behandling er imidlertid skriftlig, og vi har mindre anledning til å foreta en nærmere troverdighetsvurdering av den etterfølgende forklaringen. Vi finner i tråd med nemndas praksis dermed å legge avgjørende vekt på sikredes opprinnelige forklaring, særlig ettersom opplysningene i stor grad støttes opp av de øvrige dokumentene i saken. Uavhengig av hva sikrede faktisk forstod, finner sekretariatet uansett at sikrede objektivt sett hadde tilstrekkelig kunnskap til å reagere på et tidligere tidspunkt. Det vises til at reklamasjonsfristen også starter å løpe når kjøper «burde ha oppdaga» forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og det er ikke avgjørende når kjøper faktisk reagerte.

Nemnda er enig i dette.

Når det gjelder ulovlige tilbygg/påbygg og bruksendringer, har sikrede gjennomgående opplyst i skademeldingen at forholdene ble oppdaget 11.7.24. Sikrede har også opplyst at de eksisterende ulovlighetene ble oppdaget av sikredes egne håndverkere og arkitekt i forbindelse med arbeidet gjennom 2024, og at det deretter ble bekreftet i avslaget fra kommunen den 11.7.24. Sikrede skrev også i skademeldingen at kommunen avviste de aktuelle volumene «som ulovlige» i sitt avslag. Det fremgår videre i avslaget fra kommunen:

Det går ikke tydelig nok fram fra innsendte tegninger som viser eksisterende situasjon, om de eksisterende tilbyggene og påbyggingene på boligen er godkjente. Vi kan ikke finne noen søknader eller tillatelser tilknyttet gårds- og bruksnummeret, og ut ifra tilgjengelige flyfoto ser det ut til at altanen på sørsiden ble oppført mellom 1985 og 2005. Det kan synes at bygget opprinnelig ikke hadde altan på østsiden, eller takutstikk på hver side i førsteetasje, på vestsiden. Det ser i tillegg ut til at alle fire hjørnene er blitt tilbygget, som skiller seg fra den eneste tegningen vi har av bygningen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Opplysningene var tydelige på at boligen fremstod å ha blitt tilbygget på alle fire hjørner, i tillegg til flere altaner og takutstikk. Kommunen opplyste at det ikke fantes noen søknader eller tillatelser, og at det dermed fremstod uklart om de eksisterende tilbyggene og påbyggingene var godkjent. Tilbyggene stred med den eneste tegningen kommunen hadde av boligen.

Innen kommunens avslag den 11.7.24 hadde altså sikrede både fått opplysninger fra egen arkitekt, sakkyndige og kommunen at de eksisterende tilbyggene ikke fremstod omsøkt eller godkjent. På dette tidspunktet hadde dermed sikrede fått opplyst at det forelå tydelige holdepunkter for at boligen ved salget sannsynlig hadde en rekke tilbygg og påbygg som ikke var godkjente, og i det minste ga opplysningene sikrede grunn til å undersøke forholdene nærmere. Uavhengig av om arbeidet var utført av selger eller ikke vil avvik ved boligens godkjenning og lovlighet kunne utgjøre en mangel, og det vises til at avhl. § 3-2 ikke krever verken kjennskap eller klander fra selger. Det fremstår også klart at sikrede på dette tidspunktet var klar over at kjelleren ikke var godkjent slik den var innredet, ettersom søknaden til kommunen bl.a. gjaldt «bruksendring fra kjeller, til funksjoner stue, stue/kjøkken, entre, bad/vask, 2 soverom». Reklamasjonsfristen startet dermed senest å løpe ved kommunens avslag. (...)

Nemnda slutter seg til dette.

I sikredes skademelding er det opplyst følgende om lecaveggen:

En sekundær lecavegg står ca. 180 cm innenfor opprinnelig yttervegg i kjelleren. Veggen skjuler opprinnelig mur, gir feil romgeometri og kunne ikke oppdages uten destruktivt inngrep. Under arbeid i kjelleren i 2024 og senere gjennom fagkyndig vurdering i 2025, da den opprinnelige bærende muren ble avdekket bak sekundærveggen

Når oppdaget du avvik?: 2024-07-11

Sekretariatet vurderte dette forholdet slik:

Sekretariatet viser til at arbeidet i kjelleren i henhold til opplysningene i rapporten fra takstkonsulent Salte ble utført i tiden mellom mars 2024 og juli 2024. Avviket ble altså avdekket i forbindelse med åpning av konstruksjonen, på et tidspunkt før 11.7.24. Vi kan ikke se at det foreligger grunnlag for at reklamasjonsfristen startet å løpe noe senere enn dette.

I skademeldingen fremgår det at sikrede først meldte avvikene til foretaket i november 2025 som følge av:

«Avviket meldes nå fordi vi først i 2025 fikk full faglig dokumentasjon på avvikets omfang.

... Saken er sendt nå for å sikre korrekt behandling og fordi vi nylig fikk en samlet forståelse av hele avviket.»

Det bemerkes imidlertid igjen at reklamasjonsfristen ikke starter å løpe etter at kjøper har foretatt en fullverdig avklaring eller fått en full forståelse av forholdene, og at reklamasjonsfristen i tråd med det ovennevnte ikke forlenges som følge av at kjøper avventer å utføre eventuelt nødvendige undersøkelser.

Videre er reklamasjonsfristen mot selger/boligselgerforsikringen selvstendig, og fristen løper selv om en kjøper avventer tilbakemelding fra andre aktører (eksempelvis fra en håndverker eller egen bygningsforsikring).

Nemnda deler sekretariatets vurderinger også på dette punktet.

Sekretariatet fremholdt avslutningsvis:

Slik saken er dokumentert hadde altså reklamasjonsfristen i det minste startet å løpe ved mottak av kommunens avslag den 11.7.24. På dette tidspunktet hadde sikrede dermed krav på bistand fra foretaket til å fremsette reklamasjon overfor selgersiden, og i lys av avvikenes omfang og art var også kravet mot selger prosedabelt på dette tidspunktet. Vi bemerker at kostnader til å avklare om det foreligger et mangelskrav også er dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, slik at krav på sakkyndig bistand for å undersøke eventuelle avvik også utløser krav på dekning under forsikringen, jf. bl.a. FinKN 2015-109 og FinKN 2017-433. At sikrede selv innhenter ytterligere fagkyndig dokumentasjon på et senere tidspunkt medfører ikke at det starter en ny frist, så lenge de opprinnelige opplysningene i seg selv ga kjøper grunn til å reagere og undersøke forholdene nærmere.

Sikredes krav mot boligkjøperforsikringen må altså anses å ha oppstått ved kunnskap/tilstrekkelig mistanke om avvikene, som vi finner at sikrede i alle fall måtte ha hatt tilstrekkelig mistanke om i juli 2024. Kravet mot foretaket ble først meldt 20.11.25, som altså er mer enn ett år «etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som ligger til grunn for kravet».

Sikrede meldte dermed ikke kravet «innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner det», jf. fal. § 8-5 første ledd, og sikrede har derfor tapt eventuelle krav under boligkjøperforsikringen tilknyttet de aktuelle forholdene. Det er av den grunn uten betydning om kravet mot selger fortsatt må anses prosedabelt eller ikke, og sekretariatet finner derfor ikke grunn til å drøfte sikredes anførsler tilknyttet avhl. § 4-19 tredje ledd – all den tid dette ikke har betydning for sikredes krav mot boligkjøperforsikringen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet for alle de anførte forholdene og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i sikredes nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at sikrede ikke har overholdt fristen i fal. § 8-5, og sikrede har ikke krav på bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).