

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1070

29.9.2026

GARBO FÖRSÄKRING AB

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – gevinst ved videresalg – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig fra 1993, med overtakelse våren 2024. Sikrede kjøpte boligen for kr 400 000 under prisantydning. I forbindelse med videresalg av boligen våren 2025 innhentet sikrede en ny tilstandsrapport, som fastsatte dårligere tilstandsgrader på flere bygningsdeler, samt påpekte enkelte ytterligere avvik. Sikrede meldte saken til foretaket, som innledningsvis mente at det kunne foreligge mangel tilknyttet enkelte av forholdene. Sikrede videresolgte boligen for kr 1,6 mill. mer enn salgssummen i 2024. Foretaket avsto deretter videre bistand, bl.a. under henvisning til at det ikke var dokumentert noe verdiminus eller økonomisk tap som følge av forholdene. Sikrede anførte bl.a. at det var situasjonen ved kjøpstidspunktet som var avgjørende, og ikke gevinsten ved videresalget. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Rogaland ble oppført i 1993.

I Finn-annonsen ble det bl.a. opplyst om følgende:

... prisantydning kr. 4 400 000

... Innholdsrik og velholdt enebolig fra 1993 i barnevennlig område - Påkostet med nyere tak

... en enebolig som har flotte kvaliteter både inne og ute!

... Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og er jevnlig oppgradert av eier etter behov de siste 10-15 årene.

Det er blant annet skiftet de fleste vinduer i 2. etasje, lagt nytt tak for 4-5 år siden (inkl. nytt undertaksbelegg, lekter og sløyfer) samt. bad fra 2010. Det må likevel forventes enkelte tiltak mtp. boligens alder.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann K, hvor det fremgikk følgende:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Badet i andre etasje ble opplyst å være fra 2010, uten dokumentasjon. Overflater på vegg og himling, ventilasjon og hulltaking mot tilliggende konstruksjoner ble vurdert til TG 1, mens sluk, membran, tettesjikt, sanitær og innredning ble vurdert til lys TG 2, med opplysninger om at det forelå «ingen umiddelbar kostnad». Det ble videre gitt følgende opplysninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å se hvordan membran evt. er festet til sluk (den er smørt over klemring).

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

... Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Evt. må det dokumenteres at vegghengt toalett er av typen med godkjent lekkasjesikring med vanntett kappe som SafetyBag o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Gulvet på badet ble vurdert til TG 3:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det måles ca. 3-4 mm motfall fra sokkel-list rundt dusjhjørne og til vegg mellom servant og toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran er observert opptrukket ved terskel, slik evt. lekkasjevann vil trolig gå til sluk etter hvert (etter gulv er delvis oppfylt) om membranen er forskriftsmessig trukket opp rundt hele gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Badet i første etasje var fra 2010 uten dokumentasjon, og ble vurdert til delvis TG 1 og delvis lys TG 2, med bl.a. følgende opplysninger:

Våtrom uten dokumentasjon har en naturlig risiko for at renovering kan være nødvendig.

... Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen praktisk betydning ved bruk av kabinett slik som i dag.

... Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er synlig ved terskel, men det denne er ikke synlig i sluk slik det ikke er mulig å konstatere hvordan denne evt. er festet til sluk. Levetid | Plastsluk er over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vaskerommet i første etasje ble tilsvarende vurdert til delvis TG 1 og delvis lys TG 2, med opplysninger om at aktuell byggeforskrift var teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon forelå, og det ble videre opplyst om:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis noe motfall til sluk, men dette er påvist i et område uten vann installasjoner, slik det er noe usikkerhet rundt evt. lekkasjevann blir ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

...

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

... Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1997. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2. Beskriv feilen og omfanget: Hadde en vannlekkasje for ca 6 år siden som ble dekket av forsikringselskapet. Dett var i andre etg.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet fliser

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? (firma S)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Boligen ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.24, og overtatt av sikrede den 1.4.24. Ved kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket, og i forsikringsvilkårene fremgikk det bl.a. følgende:

5. Hva forsikringen omfatter

... Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til juridisk bistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

...

7.6 Øvrige bestemmelser

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader. Selskapet forskutterer kun nødvendige kostnader dersom Sikrede har et krav mot selger som Selskapet vurderer at med sannsynlighetsovervekt vil føre frem.

I forbindelse med videresalg av boligen innhentet sikrede en tilstandsrapport fra takstingeniør T datert 22.3.25. I tilstandsrapporten ble sluk, membran og tettesjikt på de tre våtrommene vurdert til mørk TG 2, og det ble i tillegg bl.a. påvist manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne på badet i første etasje. Videre ble gulvets overflater på alle de tre våtrommene vurdert til TG 3 med opplysninger om mangelfullt fall og motfall. Videre ble det opplyst om følgende:

Konsekvens:

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Kjøper gjøres oppmerksom på at dersom avviket skal lukkes må badet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilsvarende kostnadsestimat ble gitt for alle de tre våtrommene. Det var videre enkelte andre endringer fra tilstandsrapporten som ble innhentet i 2023, herunder ved vinduer og manglende håndløper.

Sikrede sendte inn skademelding til foretaket den 24.3.25, og foretaket bisto samme dag med å sende reklamasjon til selgersiden.

Det ble fremlagt uttalelse fra takstingeniør T datert 15.4.25:

Avvikene som er registrert i våtrommene, herunder motfall på bad i 1. etasje og på vaskerommet, har vært til stede siden våtrommenes opprinnelige oppføring.

Det bemerkes at selv om det er målt motfall, vil vannet fortsatt ta seg til sluk før det kan ta seg ut av rommet, ettersom det er montert dusjkabinett på badet og det er etablert oppbrett av tettesjikt ved døråpningene. Dette reduserer risikoen for vannlekkasje ut av rommet.

Tilstandsgrad (TG) er satt i henhold til standardens (NS 3600) retningslinjer ved påvist motfall.

Foretaket vurderte at det var mulig at det forelå en mangel vedrørende avvik mellom de to tilstandsrapportene hva gjaldt våtrommene. Deretter avsto foretaket videre bistand under henvisning til at det ikke var dokumentert noe verditap/økonomisk konsekvens for sikrede. Foretaket begrunnet avslaget med at sikrede hadde videresolgt boligen med høy fortjeneste.

Foretaket innhentet uttalelse datert 29.4.25 fra megler D som bisto sikrede med videresalget:

Markedet hos oss på (kommune) har hatt på nyåret. En kombinasjon av senket krav til egenkapital, lite tilbud og stor etterspørsel.

På denne spesifikke boligen var det 9 interessenter på visning og 3 av de ble budgivere.

De tre budgiverne hadde stor betalingsvilje og var alle 3 avhengige av å sikre seg et hus relativt kjapt. Den ene hadde allerede solgt sitt hus, hadde tapt 4 budrunder de siste ukene og var villig til å strekke seg langt for å sikre seg dette huset. Den andre hadde solgt bolig i (annen by) og skulle flytte hit for jobb og de siste hadde også solgt sitt hus og måtte bo i denne skolekretsen på grunn av barna.

Det kan være flere som har valgt å ikke melde seg på visning på bakgrunn av tilstandsrapporten, det kan ha stoppet noen fra på gi bud på huset og det kan selvfølgelig ha stoppet budrunden tidligere enn uten de samme feilene.

Selgerne hadde gjort enkelte oppgraderinger som løftet førsteintrykket.

De hadde blant annet malt huset utvendig (om du ser på bilder fra forrige salg så ser du at det var det behov for), malt det meste innvendig, lagt nye gulv i flere rom, fornyet benkeplate/vask på kjøkken, samt en del generelt vedlikehold.

Foretaket innhentet også en uttalelse datert 12.5.25, fra megler L som bisto selger med salget:

Mener du boligen ville blitt solgt til en lavere sum i 2024 dersom det var 2025-rapporten som lå til grunn for salget? Det synes jeg ikke er sannsynlig.

Det ble fremlagt et pristilbud datert 21.5.25 for utbedring av alle våtrommene til totalt kr 769 405 inkl. mva.

Foretaket fremla en uttalelse fra megler T datert 30.3.26, som bl.a. oppga at «dersom 2025-rapporten lå til grunn i 2024 så ville det med stor sannsynlighet ikke påvirket verdien i noen nevneverdig grad for denne eiendommen som helhet». Videre skrev megler T:

Generelt er tilstandsgradene en viktig del av interessenters beslutningsgrunnlag, men det er ikke gitt at endring fra TG2 til TG3 for enkelte rom/bygningsdeler utgjør et verdiminus i markedet eller endrer eiendommens totalverdi i noen vesentlig grad. Det er svært mange faktorer som spiller inn i interessenters vurdering/beslutningsgrunnlag og hva man kan være villig til å betale for eiendommen som helhet. For eksempel kan enkelte interessenter bli påvirket eller reagere på en TG2 eller TG3, men man er likevel villig til å betale det samme for boligen som helhet fordi det er andre og viktigere kvaliteter som veier tyngre i en totalvurdering.

Sikrede har krevd videre bistand fra foretaket. At eiendommen var videresolgt med gevinst fritok ikke for ansvar, og vurderingen skulle ta utgangspunkt i kjøpstidspunktet. Det var foretatt flere oppgraderinger på boligen i sikredes eiertid, og boligen ble videresolgt i et sterkt marked. Sikrede krevde utlegg for dokumentasjon dekket. Foretaket hadde ikke håndtert bevisbyrden korrekt. Foretaket måtte også bistå i tvilssaker. Foretaket opplyste før videresalget at et videresalg ikke ville påvirke vurderingen negativt, og det var urimelig og illojalt å benytte videresalget som et argument for å avslå saken.

Forsikringsforetaket anførte at sikrede ikke hadde krav på videre bistand. Selv om det var mulig å anføre opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, ville ikke opplysningene ha virket inn på salget. Også ved videresalget ble det opplyst at det sjeldent ville være økonomisk rasjonelt å utbedre fallforholdet, og opplysningene kunne ikke ha virket inn på videresalget da boligen ble solgt med en gevinst på kr 1,6 mill. ett år etter kjøpet. Det var heller ikke sannsynlig at et krav ville føre frem, ettersom det ikke var sannsynliggjort noe økonomisk tap som følge av mangel. Sikrede oppnådde en verdiøkning på 40 %, selv om den generelle prisveksten bare var 11,3 %. Oppgraderingene sikrede hadde gjort tilsa ikke en slik stigning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at saken måtte anses prosedabel, jf. bl.a. FinKN 2015-109 og FinKN 2021-72, og at sikrede derfor hadde krav på videre bistand, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om sikrede har krav på videre bistand i saken, jf. forsikringsvilkårene punkt 5 andre ledd og punkt 7.6:

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til juridisk bistand [...] der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

(...)

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader. Selskapet forskutterer kun nødvendige kostnader dersom Sikrede har et krav mot selger som Selskapet vurderer at med sannsynlighetsovervekt vil føre frem.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at sikrede i denne saken har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Nemnda har kommet til samme konklusjon.

For så vidt gjelder mangelsvurderingen, ble det avdekket ytterligere avvik ved boligen og våtrommene ved videresalget i 2025 enn det som ble opplyst om ved salget i 2024. Videre «skal» takstmannen angi kostnader for «hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler» som har fått TG 3, jf. forskrift til avhendingsloven § 2-22. Dette er i henhold til forskriften et krav, uavhengig av hvorfor bygningsdelen er vurdert til TG 3. Det stilles videre spørsmål ved om takstmannen har gitt feil tilstandsgrad for de andre våtrommene, i lys av retningslinjer i NS 3600.

Heller ikke nemnda kan se at videresalgssummen får avgjørende betydning for vurderingen av innvirkningsvilkåret, uansett hvor stor sikredes fortjeneste har vært – og uansett hva fortjenesten skyldes. Mangelsvurderingen gjøres i lys av situasjonen på salgstidspunktet, ikke videresalgstidspunktet. Det er klart at opplysninger om at bygningsdeler vurderes til TG 3 med høye kostnadsestimater er egnet til å virke inn på avtalen på generelt grunnlag – selv om arbeidene ikke nødvendigvis må utføres umiddelbart. I denne saken forstår nemnda det også slik at sikrede kjøpte boligen til kr 400 000 under prisantydning i 2024, som trekker i retning av at kjøpesummen var et resultat av en gjennomtenkt vurdering av boligens verdi.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger et verdiminus i saken, jf. avhl. § 4-12, uttalte sekretariatet følgende:

Det er videre klart ikke noe krav om at det må foreligge et økonomisk tap for at kjøper kan kreve prisavslag, jf. avhl. § 4-12, men utelukkende at det foreligger et «verdiminus», jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107. Det er altså «intet krav om at kjøperen har lidt et tap», jf. bl.a. Rt. 2010 s. 1305 avs. 52, jf. også bl.a. FinKN 2024-233.

Nemnda slutter seg også til dette. Nemnda oppfatter at foretakets sentrale argument er at gevinsten ved videresalget innebærer at mangelen ikke kan sies å representere noe verdiminus. Nemnda er uenig i dette. Vurderingen av mangelens verdiminus må foretas uavhengig av videresalgssummen. Det er mange faktorer som spiller inn ved et videresalg, og det kan ikke ses bort fra at videresalgssummen hadde blitt enda høyere om de aktuelle avvikene tenkes bort. Det sentrale ved mangels- og prisavslagsvurderingen er at kjøper skal kompenseres for avvik som ikke var i tråd med avtalen, det opplyste, eller det som i alminnelighet kunne forventes. Den gevinst eller tap som kjøper selv måtte få ved et videresalg kan i beste fall kaste noe lys over spørsmålet om verdiavvik, men aldri være avgjørende. I så fall ville selger få en tilfeldig fordel – eller ulempe – basert på etterfølgende forhold utenfor selgers kontroll. Nemnda kan ikke se at en slik tilnærming er i tråd med gjeldende nemnds- eller rettspraksis.

Oppsummert finner nemnda det klart at sikrede har krav på bistand i saken, og at det ikke er grunnlag for å avslå slik bistand under forsikringsvilkårene punkt 5 andre ledd eller punkt 7.6.

Nemnda bemerker ellers at det kan stilles spørsmål ved om de to vilkårene er i tråd med de krav om klarhet og forutberegnelighet som stilles i avtl. §§ 36 og 37 og forbrukeravtaledirektivet (direktiv 93/13/EØF). Det vises her til at sekretariatet, under henvisning til bl.a. FinKN 2025-92, har tolket vilkåret om «sannsynlighetsovervekt» innskrenkende, og til et spørsmål om saken er «prosedabel». Finansklagenemnda har også lagt til grunn at selvdømmeklausuler ikke vil være gyldige i forbrukerforhold, se bl.a. FinKN 2020-714. Rettsvirkningen av ugyldigheten er omtalt bl.a. i FinKN 2026-302. Nemnda finner det imidlertid ikke nødvendig å ta standpunkt til dette i akkurat

denne saken, all den tid nemnda uansett mener det her foreligger sannsynlighetsovervekt for at sikrede har et mangelskrav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant)