

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1086

7.10.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Unntak i forsikringsvilkår – oversittet foreldelsesfrist – fal. § 8-5 andre ledd.

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salg av en enebolig, og overtakelsen fant sted 1.3.23. Ved salget ble det bl.a. opplyst at en forstøtningsmur «skal utbedres før overtagelse/salg». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at støttemuren ikke var utbedret. Saken ble meldt til foretaket, som i brev av 13.11.23 avslo ansvar og viste til at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen. I avslaget ble det opplyst om at retten til erstatning falt bort dersom nemndsklage eller stevning ikke ble sendt innen 6 måneder, jf. fal. § 8-5 andre ledd. Kjøper tok ut stevning til tingretten, som endte i dom av 14.2.26, hvor sikrede ble dømt til å bl.a. betale prisavslag til kjøper. Sikrede klaget foretaket inn for FinKN den 18.3.26. Foretaket har bestridt ansvar, og vist til at klagefristen var oversittet. Nemnda kom til at kravet var foreldet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om dekning av kjøpers mangelskrav.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på avslag om dekning under boligselgerforsikringen, jf. fal. § 8-5 andre ledd.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salg av en enebolig. I forsikringsvilkårene fremgikk bl.a. følgende unntak:

4.1. Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

I salgsdokumentene ble det gitt følgende opplysninger til kjøper:

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur på enden av underetasjen.

Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/ eller skjevheter i muren.

Tiltak: TG settes til 2, men i følge eier blir forstøtningsmuren festet fast i fjellet og støpt.

(...)

Forstøtningsmurer – TG: 2

Forstøtningsmur på enden av underetasjen

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren

Tiltak

Andre tiltak:

TG settes til 2, men ifølge eier blir forstøtningsmuren festet fast i fjellet og støpt. Den skal utbedres før overtagelse/salg og TG er satt til 2 og ikke 3.

I overtakelsesprotokoll datert 1.3.23 fremgikk:

Partene er enige om tilbakehold

Beløp for tilbakehold (...) kr 75 000

Dato for gjennomført retting dersom selger er ansvarlig for utbedringen:

2023-06-01

Beløpet deponeres på meglers klientkonto grunnet feil/mangler/krav som nevnt under kommentarene nedenfor. Legg inn beskrivelse av hva partene er enige om dersom feilen/mangelen ikke er utbedret innen avtalt dato. Utbetaling av omtvistede beløp kan først skje ved skriftlig samtykke fra både selger og kjøper eller ved fremleggelse av rettskraftig avgjørelse.

Legg inn beskrivelse av årsak (...)

Reparasjon av støttemur ikke avklart. Tilbakehold av 75000 til partene er enige. Beløp tilfaller kjøper hvis det ikke er utvikling innen rimelig tid.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at støttemuren ikke var utbedret. Saken ble meldt til foretaket som i brev av 13.11.23 avsto ansvar, og viste til at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen. Det fremgikk av avslagsbrevet at rett til erstatning fra foretaket falt bort dersom det ikke ble sendt nemndsklage eller tatt ut stevning innen seks måneder, jf. fal. § 8-5 andre ledd.

Kjøper tok ut søksmål mot sikrede, og i dom av 14.2.26 ble sikrede dømt til å betale kr 95 000 i prisavslag, i tillegg til det tilbakeholdte beløpet på kr 75 000, samt saksomkostninger.

Sikrede klaget foretaket inn for Finansklagenemnda den 18.3.26.

Sikrede har anført at kjøpers mangelskrav faller inn under boligselgerforsikringen som ble tegnet hos foretaket. Det er særlig vist til at tingretten omtaler forholdet som en mangel ved eiendommen, og ikke en tilleggsforpliktelse. Avtalen ved overtakelsen gjaldt kun at det skulle tilbakeholdes et beløp i oppgjøret knyttet til støttemuren og dermed ikke en tilleggsforpliktelse. Endelig ansvar var ikke avklart før i 2026, og fristen for å klage var derfor ikke utløpt. Det bør legges vekt på at foretaket avsto dekning på et tidlig tidspunkt, og deretter ikke deltok videre i saken.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers krav faller utenfor dekning, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 4.1. I alle tilfeller er klagefristen etter fal. § 8-5 andre ledd oversittet.

Sekretariatets avgjørelse:

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 kom til at fristen i fal. § 8-5 andre ledd var oversittet, og at sikredes krav dermed var bortfalt/foreldet, jf. bl.a. FinKN 2023-611.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin avgjørelse til at sikredes krav må anses bortfalt/foreldet. Det ble vist til følgende:

I denne saken så avsto foretaket forsikringsdekning ved brev den 13.11.23, og opplyste samtidig følgende:

«Dersom du ønsker å klage på dette avslaget, må skriftlig krav om nemndbehandling etter forsikringsavtaleloven § 22-2 fremsettes overfor Finansklagenemnda, eller sak anlegges for

forliksråd/domstol senest 6 måneder etter mottagelse av dette brev, jf. forsikringsavtaleloven § 8-5, 2. ledd.

Dersom 6-månedersfristen oversittes, mister du retten til å kreve erstatning av Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line.»

Klage til Finansklagenemnda ble først sendt 18.03.26, og retten til erstatning under boligselgerforsikringen er dermed bortfalt/foreldet. Det er dessverre uten betydning om man er uenig med foretaket eller om avslaget rent faktisk var feil. Et eventuelt krav er uansett tapt som en følge av at klagefristen er oversittet.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i sikredes nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).