

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1140

15.10.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – omfattende råteskader – hevingskrav – avvisning – godkjenningsloven § 14.

En enebolig fra 1928 ble solgt for kr 752 500 ved kjøpekontrakt datert 8.11.22. Boligen ble markedsført som en «Eldre sjarmerende bolig på stor tomt». Det fremkom av salgsprospektet at vedlikehold og utskiftninger måtte påregnes. I tilstandsrapporten var boligen i hovedsak gitt mørk TG 2, mens fire punkt ble gitt TG 3. Selger opplyste om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over bl.a. omfattende råteskader, avvik ved tak, el-anlegg og skadedyr. Kjøper fremsatte krav om heving av kjøpet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var fagkyndig uenighet om boligen var i så dårlig stand at den måtte rives eller ikke.

Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, subsidiært krav om prisavslag/erstatning, samt sakskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av omfattende råteskader, avvik ved takkonstruksjon, el-anlegg, skadedyr, osv. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Sørlandet oppført i 1928.

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

Eldre sjarmerende bolig på stor tomt (...) Koselig bolig hvor eier har beholdt mye av den gamle sjarmen. Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret. Boligen er jevnlig vedlikeholdt innvendig, utvendig er det behov for vedlikehold. (...) Vedlikehold/utskiftninger på låven må påregnes.

I tilstandsrapporten ble boligen i hovedsak gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Fire forhold ble gitt TG 3.

Taktekking (metallplater fra 1995 og takstein) ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk at tidspunkt for utskiftning av taktekkingen nærmet seg. Nedløp og beslag ble gitt TG 3 (kostnadsestimat 10 000 - 50 000).

Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst om spredte råteskader i bordkledningen og lite/manglende lufting i nedre kant av kledning. Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2. Det ble opplyst om skjevheter i takkonstruksjonen som måtte ses i sammenheng med boligens alder. Det ble foretatt fuktmåling ved den ene pipen, men ingen unormale funn.

Vinduer ble gitt mørk TG 2 (kostnadsestimat 50 000 – 100 000). Balkonger/terrasser ble gitt TG 3, der det bl.a. ble opplyst om fukt/råteskader i konstruksjonen.

El-anlegg ble gitt TG 3, og det fremgikk bl.a. at «*Eier opplyser i egenerklæringen at mye av ledningsnett er byttet av ufaglært, som vennetjeneste*».

Drenering ble gitt mørk TG 2. Det var opplyst at det trolig ikke er etablert drenering rundt boligen, og at det ikke var tegn på noe utvendig fuktsikring.

Låven ble ikke gitt tilstandsgrad, men takstmannen opplyste at vedlikehold og utskiftninger på låven måtte påregnes.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at «*Antatt nytt taktekke av tidligere eier ca 1995*». Selger krysset av for at arbeidene var utført av «Ufaglært». Selger opplyste også om ufaglært arbeid på el-anlegget og at det var utført rørleggerarbeider ved ufaglært egeninnsats.

Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen, og opplyste «*Mus av og til*».

Boligen ble solgt for kr 752 500 ved kjøpekontrakt datert 8.11.22 og overtatt av kjøper den 1.3.23.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over flere forhold ved boligen, herunder lekkasje og råteskader i takkonstruksjonen, el-anlegg, skadedyr/insekter, manglende gulv i låven, gulv i vedbod.

Kjøper innhentet vurdering fra takstmann S av 20.4.24 vedrørende råteskader i takkonstruksjonen som følge av lekkasje fra taket. Takstmann S kom til at utgiftene til utbedring av råteskadene utgjorde kr 225 600. Det fremkom også at takkonstruksjonen er angrepet av treormer.

Kjøper innhentet senere en rapport fra takstmann P av 14.9.24, hvor det ble konkludert med at hele bygningsmassen måtte rives grunnet omfattende råteskader, også ved bærende konstruksjoner. Kostnadene for riving og oppføring av ny bolig ble estimert til ca. kr 9,79 mill. inkl. mva.

Ettersom kostnadene langt oversteg kjøpesummen, fremmet kjøper et krav om heving av kjøpet den 26.9.24.

Foretaket har vist til at kjøper først motsatte seg at foretaket kunne rekvirere en ekstern og uavhengig takstmann til å befare eiendommen, men at aksept omsider ble gitt etter nesten fire måneder. Foretaket har fremlagt korrespondansen rundt dette.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma F datert 16.4.25. Etter takstfirma F sin vurdering kan avvikene som er funnet enkelt utbedres uten at det er nødvendig å rive bygningen. Takstfirma F estimerte utbedringskostnadene til kr 349 920.

Kjøper har fremlagt kommentar fra takstmann P, som påpekte at takstfirma F ikke har hensyntatt/undersøkt laftestokker som er en del av husets bærende konstruksjon. Videre bemerker P at utskiftning av husets bærende konstruksjon vil være ekstremt kostbart, da alle andre deler av huset er tilknyttet dette.

Kjøper opplyser at de har hatt et direkte tap på kr 961 431, og har fremlagt et regneark med oversikt over utgifter dekket av kjøper. Kjøper viser til at kvitteringer på alle beløp i oversikten kan oversendes ved forespørsel. I tillegg har det ifølge kjøper tilkommet kr 128 269 i reiseutgifter.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 som følge av omfattende råteskader i boligen, og at det er grunnlag for å heve kjøpet etter avhl. § 4-13.

Utbedringskostnadene som har oppstått overstiger kjøpesummen, og det kan ikke legges til grunn at man kan utbedre avvikene. Videre kan den fagkyndige uenigheten ikke føre til avvisning da

dette vil være urimelig tyngende for kjøper. Saken må sies å være oversiktlig og mulig å forsvarlig vurdere ved skriftlig saksbehandling.

Kjøper har fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 961 431 iht. oppsett, kr 128 269 i reiseutgifter, kr 18 000 i takstutgifter og saksomkostninger. Subsidiært har kjøper krevd prisavslag.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke har fremsatt erklæring om heving innen rimelig tid etter at kjøper ble kjent med forholdene som har dannet grunnlag for kravet om heving, jf. avhl. § 4-13 andre ledd. Foretaket har også anført at det er reklamert for sent over manglende gulv i låven, jf. avhl. § 4-19. For det tilfellet at kjøpers krav om heving likevel ble fremsatt rettidig, har foretaket anført at kjøper uansett ikke har krav på heving etter avhl. § 4-13.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for avvisning var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det er grunnlag for å avvise saken. Vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d bestemmer at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet».

Nemnda viser til FinKN 2024-816 for de rettslige utgangspunktene:

Regelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til bestemmelsen, jf. Prop. 32 L (2015–2016) s. 70, kommenterer departementet bestemmelsen nærmere, blant annet i lys av direktivbestemmelsen som den gjennomfører:

«Etter departementets vurdering åpner avvisningsgrunnlaget i bokstav f for ulike grunner til å avvise. Det kan være der klagen åpenbart ikke kan tas til følge, enten på grunn av et klart og uomtvistet rettsbilde eller fordi det foreligger en klar presedens.

Det samme gjelder der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål. Departementet bemerker imidlertid at direktivets ordlyd «i alvorlig grad» tilsier en høy terskel for å anvende dette avvisningsgrunnlaget.»

I FinKN 2017-538 uttalte nemnda således følgende om vedtektenes punkt 4.1 bokstav d:

«Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015–2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål.»

Nemnda tar som i ovennevnte sak «utgangspunkt i at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariat og nemnd må innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevisstiasjonen i saken hensyntas». Dette må ses i lys av at saken må kunne behandles på en fullgod og forsvarlig måte, samt at nemnda dermed unngår å treffe en uriktig avgjørelse. Avvisning må praktiseres slik at den «ikke i vesentlig grad» hindrer forbrukere tilgang til utenrettslig tvisteløsning, jf. direktiv 2013/11/EU art. 5 nr. 4 tredje ledd. Avvisningsregelen er blant annet begrunnet i at nemndas behandlingsform utelukkende er skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarung eller høre muntlige forklaringer.

I den konkrete vurderingen kan blant annet uklarheter i bevissituasjonen i saken hensyntas. Praksis fra Finansklagenemnda viser at andre relevante momenter også inkluderer blant annet om det er flere påberopte mangler, ulike fagkyndige vurderinger og høy tvistesum.

Sekretariatet har begrunnet avvisningen slik:

Saken gjelder en enebolig fra 1928. Kjøpesummen for boligen var 752 500. Det fremgikk at boligen hadde normal standard sett i forhold til byggeåret. Takstmannen opplyste at boligen var jevnlig vedlikeholdt innvendig, men at det var behov for vedlikehold utvendig. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt mørk TG 2, noe TG 3.

Etter overtakelse har kjøper avdekket omfattende råteskader, samt reklamert som følge av flere andre forhold ved boligen. Kjøpers takstmann (P) har i sin rapport lagt til grunn at boligen må rives og gjenoppføres som følge av råteskadene, og kostnadene for dette er estimert til ca. 9,79 mill. Foretakets fagkyndige (takstfirma F) legger i sin rapport til grunn at de beskrevne avvikene kan utbedres for kr 349 920. Kjøpers takstmann har til dette kommentert at takstfirma F i sin rapport ikke har undersøkt eller hensyntatt utskiftning av laftestokker – som er en del av boligens bærende konstruksjoner. Kjøpers takstmann har ikke kommet med noe prisestimat for utbedring, men viser til at utbedring vil være svært kostbart.

Sekretariatet bemerker at ikke besitter byggteknisk kompetanse, og kan derfor vanskelig ta stilling til uenighet mellom de fagkyndige vedrørende omfanget av kostnader og om det vil være nødvendig å rive boligen som følge av skadene. I dette tilfellet står de fagkyndige langt fra hverandre. Kjøper har heller ikke forespeilet hva de mener det vil koste å utbedre avvikene, da det kun er fremsatt krav om heving på bakgrunn av rapporten som legger til grunn at boligen må rives. Det er slik vi forstår det ikke fremsatt noen subsidær anførsel om prisavslag i saken.

Slik saken er dokumentert for oss, er det mye som trekker i retning av at det kan foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av det store omfanget av skjulte råteskader i boligen – som også berører bærende konstruksjoner. Hvorvidt boligen må rives som følge av skadene vil kunne ha betydning for både mangelsvurdering og spørsmålet om heving. Nødvendigheten av riving fremstår usikkert for oss på nåværende tidspunkt på bakgrunn av den fagkyndige uenigheten i saken. Det fremstår videre uklart for oss om kjøper opprettholder alle reklamasjoner som er sendt i saken, da klagen i hovedsak synes å knytte seg til råteskadene.

Denne saken gjelder en omfattende tvist etter kjøp av en boligeiendom, med flere påberopte mangler, krav om heving/høy tvistesum, fagkyndig uenighet om kostnader og omfang, samt konkrete bevismessige uklarheter. Kjøper har også fremsatt et betydelig erstatningskrav i saken, som for oss fremstår som noe uoversiktlig. Sekretariatet bemerker at vi uansett ikke tar stilling til et evt. hevingsoppgjør. Sekretariatet finner etter en samlet vurdering at saken ikke fremstår som egnet for skriftlig saksbehandling, og at umiddelbar bevisførsel ved en domstol vil være nødvendig for en forsvarlig behandling av tvisten mellom partene.

I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse ved skriftlig saksbehandling. Finansklagenemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. Se FinKN 2024-816 og FinKN 2025-247. En forsvarlig behandling av de spørsmål som saken reiser, vil her i særlig grad gå utover klageorganets effektivitet.

Alle forhold tatt i betraktning, har vi på bakgrunn av sakens omfang og kompleksitet kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold. Faktum har uklarheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige. Vilårene for å avvise saken er dermed til stede. Se til sml. FinKN 2020-739, FinKN 2017-538, FinKN 2017-496, FinKN 2017-442, FinKN 2017-078, FinKN 2016-251, FinKN 2024-815 og FinKN 2024-816.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering. Nemnda har da også tatt høyde for at klager har fremsatt krav om prisavslag etter nemndas skjønn, uten at dette endrer noe på nemndas vurdering. Øvrige opplysninger i klagen gir heller ikke grunn til en endret vurdering.

Etter en konkret helhetsvurdering er nemnda kommet til at det er grunnlag for å avvise den aktuelle saken fra nemndsbehandling. Det vises til at organets saksbehandling er skriftlig, og

nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse. Muligheten for å kunne trenge inn i en sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er begrenset ved middelbar bevisførsel. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse.

Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. De to fagkyndige står langt fra hverandre. Det dreier seg ikke kun om faglig uenighet mellom to fagkyndige, men en rekke ulikheter, uenigheter og uklarheter mellom de to rapportene. En avklaring og forståelse av dette mener nemnda bør avklares gjennom umiddelbar bevisførsel med muntlige forklaringer fra de fagkyndige. Det vises til opplysningene fra kjøper og foretaket i etterkant av sekretariatets uttalelse knyttet til de fagkyndiges vurderinger, herunder utgangspunkt, hva som er vurdert og forutsetninger for vurderingene (hvorvidt forhold var utbedret ved befaringsmøte).

Videre fremstår det nødvendig i denne saken å foreta befaring, noe nemnda ikke kan.

Nemnda peker også på at det er en rekke opplysninger som bør avklares gjennom partsforklaringen til kjøper, herunder knyttet til reklamasjonstidspunkt, det vil si kjennskap til de anførte mangler og utbedringsbehov. Også kostnadsestimatet er omfattende og dårlig belyst, og det fremstår svært krevende å skulle utmåle et eventuelt erstatningskrav/prisavslag.

Selv om saken blir behandlet fremstår det videre som lite sannsynlig at saken vil finne sin endelige løsning i Finansklagenemnda, uten at dette har hatt noen avgjørende betydning for nemndas vurdering.

Slik saken ligger an, har nemnda kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Nemnda er etter dette kommet til at saken bør avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).